



Vechigen
Gemeinde mit Aussicht

Baureglement



13. Februar 2014 Genehmigung

Inhalt

A	Allgemeine Bestimmungen	4
B	Geltungsbereich	5
C	Nutzungszonen	5
C/I	Wohn-, Wohn-/Arbeits-, Dorfkern- und Arbeitszonen	5
C/II	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	10
C/III	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	12
C/IV	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	12
D	Besondere baurechtliche Ordnungen	13
D/I	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	13
D/II	Bestehende besondere baurechtliche Ordnung	14
E	Qualität des Bauens und Nutzens	15
E/I	Bau- und Aussenraumgestaltung	15
E/II	Qualitätssicherung	17
E/III	Erschliessung / Energie	18
E/IV	Reklamen	19
F	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	20
F/I	Pflege der Kulturlandschaft	20
F/II	Schutz von Natur und Landschaft	22
F/III	Gefahrengebiete	25
G	Besondere Bestimmungen	25
H	Straf- und Schlussbestimmungen	26
I	Genehmigungsvermerke	27
	Angang I: Definitionen und Messweisen	28
	Angang II: Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	40

Abkürzungsverzeichnis

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
ANF	Abteilung für Naturförderung (LANAT)
BauG	Baugesetz des Kantons Bern
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern
BewD	Dekret über das Baubewilligungsverfahren des Kantons Bern
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
BUD	Baulandumlegungsdekret des Kantons Bern
ChemRRV	Eidgenössische Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung
DPG	Denkmalpflegegesetz des Kantons Bern
DPV	Denkmalpflegeverordnung des Kantons Bern
DTV	durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
DZV	Eidgenössische Direktzahlungsverordnung
EG	Erdgeschoss
EG z BGBB	Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
EG z ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
EnG	Energiegesetz des Kantons Bern
EnV	Energieverordnung des Kantons Bern
ES	Lärmempfindlichkeitsstufen (nach Art. 43 LSV)
Fh	Fassadenhöhe traufseitig
FiG	Fischereigesetz des Kantons Bern
GA	Grenzabstand
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret des Kantons Bern
GBR	Gemeindebaureglement
GF	Grünflächenziffer GF
GFZ	Geschossflächenziffer GFZ
GG	Gemeindegesetz des Kantons Bern
gGA	Grosser Grenzabstand
GL	Gebäudelänge
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer
GT	Gebäudetiefe
h	Gesamthöhe
HNF	Hauptnutzfläche
KEnV	Kantonale Energieverordnung
kGA	Kleiner Grenzabstand
KWaG	Kantonales Waldgesetz
KWaV	Kantonale Waldverordnung
LANAT	Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes
NBRD	Dekret über das Normalbaureglement des Kantons Bern
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz
NSchG	Naturschutzgesetz des Kantons Bern
OK	Oberkante
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung des Bundes
SG	Strassengesetz des Kantons Bern
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz)
VG	Vollgeschoss
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern
WBV	Wasserbauverordnung des Kantons Bern
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

A Allgemeine Bestimmungen

Kommentar / Hinweise	Die Hinweise in der rechten Spalte dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und zeigen Beziehungen zu anderen Artikeln, Erlassen oder Grundlagen auf. Sie sind weder vollständig noch verbindlich und werden periodisch überprüft und angepasst.	
Übergeordnetes Recht	Übergeordnetes Recht geht vor. Das GBR regelt, was nicht durch eidgenössische und kantonale Bestimmungen festgelegt ist. Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder unvollständig, gilt das dispositiven öffentliche Recht des Kantons Bern. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.	Art. 80 SG Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG; Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.
Verhältnis zum Privatrecht	Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind besonders die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem (benachbarten) Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von Schatten werfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.	Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 ff. EGZGB.
Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, die ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterstellt. Z.B.: Wenn in einem besonderen Schutzgebiet ein Bauverbot gilt, ist auch für eine normalerweise baubewilligungsfreie Baute eine Bau- und Ausnahmbewilligung erforderlich. Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung. Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dürfen erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und die erforderlichen weiteren Bewilligungen oder die Gesamtbewilligung rechtskräftig erteilt sind.	Baubewilligungspflicht Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 BauG; Art. 4 ff. BewD; Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV. Art. 1a BauG
Besitzstandsgarantie	Nach bisherigem Recht bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen werden von neuen Vorschriften nicht betroffen und genießen Besitzstandsgarantie.	Art. 3 BauG und Art. 82 BauG.
Ausnahmen	Ausnahmen im Baugebiet richten sich nach dem Kant. Baugesetz.	Art. 26 BauG

B Geltungsbereich

Normativer Inhalt

Hinweise

Art. 1

Geltungsbereich

Das GBR umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Umweltrecht umfasst Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.

C Nutzungszonen

C/I Wohn-, Wohn-/Arbeits-, Dorfkern- und Arbeitszonen

Art. 2

Wohnzonen

W1, W2

ES II

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV).

Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten. Stilles Gewerbe ist zugelassen. Kein Gastgewerbe und Sexgewerbe.

Stilles Gewerbe wie Büros, Ateliers wirken weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV).

Art. 3

Wohn-/Arbeitszone

WA2

ES III

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

² Für die im Zonenplan 1 bezeichnete spezielle Lärmschutzmassnahme (Worbstrasse) ist der Lärmschutz wie folgt zu realisieren: mit einer Wand oder einem Walm von mindestens 2 m Höhe sowie in der ersten Bautiefe keine lärmempfindlichen Räume zur Strasse im Obergeschoss und Dachgeschoss.

Mässig störende Gewerbe wie einzelne Einkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Art. 4

Dorfkernzone

D

ES III

¹ In den Dorfkerne zonen sind Wohn-, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Nutzungen, welche die Dorfkerne zone beeinträchtigen, sind untersagt. Kein Sexgewerbe.

² Die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Strassenraum- und Platzverhältnisse sind zu erhalten. Baumaterialien und Farben sind der Umgebung anzupassen.

Mässig störende Gewerbe siehe Art. 3.

Art. 5

Kernzone

K

ES III

In den Kernzonen sind Wohn-, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Nutzungen, welche die Kernzone beeinträchtigen, sind untersagt. Kein Sexgewerbe.

Mässig störende Gewerbe
siehe Art. 3.

Art. 6

Arbeitszone

A

ES IV

A2, A3, A4

ES III

¹ In den Arbeitszonen A, A2 A3 und A4 sind nur Bauten für Arbeitsplätze zugelassen.

² Wohnungen für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal sind gestattet.

³ Für die Arbeitszonen A2 Lindental gelten folgende Bestimmungen:

- a) Teil A: Die maximale Höhenkote der traufseitigen Fassade beträgt 598.50 müM. auf der Talseite und 600.00 müM. auf der Bergseite des Gebäudes. Die maximale Auffüllkote beträgt 591.00 müM.
- b) Teil B: Die maximale Höhenkote der traufseitigen Fassade beträgt 596.50 müM. auf der Talseite und 598.00 müM. auf der Bergseite des Gebäudes. Die maximale Auffüllkote beträgt 589.00 müM.

Die Höhenentwicklung wird über die Kote und nicht durch das massgebende Terrain bestimmt.

⁴ Für die Arbeitszone A3 Bernstrasse gelten folgende zusätzlichen Bestimmungen:

- a) Gegenüber der angrenzenden ZöN Gebiet A beträgt der Grenzabstand 10.0 m, gegenüber der ZöN Gebiet K 7.0 m
- b) Längs der nördlichen Zonengrenze ist eine Grünhecke mit standortheimischen Gehölzen zu pflanzen.

⁵ Für die Arbeitszone A4 Lindentalstrasse gelten folgende zusätzlichen Bestimmungen:

- a) Zusätzlich zur Arbeitsnutzung ist ein Jugendtreff zugelassen.
- b) Zwischen den offenbaren 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 lärmempfindlicher Nutzung ausschliesslich auf der östlichen lärmabgewandten Seite angeordnet wird, sind keine Lärmschutzmassnahmen nötig.

¹ Die Heimzonen Utzigen umfassen Gebäude für Heimbewohner und das notwendige Betriebspersonal sowie für zugehörige Arbeitsplätze.

² Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters des Schlossareals mit der Parkanlage sind keine Neubauten zugelassen.

³ Die Baukuben ausserhalb des geschützten Schlossareals mit der Parkanlage sind in der Grösse zu differenzieren und so zu gestalten und anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Landschafts- und Ortsbild eingliedern.

⁴ Das Schlossgebäude und die Parkanlage sind geschützt. Neubauten haben sich der wertvollen Anlage unterzuordnen und müssen sich gut in die bestehende Baugruppe einordnen.

⁵ Für die Erstellung neuer Hauptbauten ist ein qualifiziertes Verfahren vorgeschrieben.

Die Voranfrage wird empfohlen.

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

Art. 8

Masse der Nutzung ¹ Baupolizeiliche Masse für die einzelnen Zonen:

	Abk.	kA (m)	gA (m)	Fh ¹⁾ (m)	GL	VG	
Wohnzone	W1	5.00	10.00	5.30	25	1	kA kleiner Grenzabstand A 143 gA grosser Grenzabstand A 144 Fh Fassadenhöhe traufseitig, A 132, GL Gebäudelänge, A 131 VG Vollgeschoss, A 134
Wohnzone	W2	5.00	10.00	7.00	25	2	
Wohn-/Arbeitszone	WA2	5.00	10.00	7.00	40	2	Spezielle Abstandsvorschriften (Baulinien, Baufelder, Strassen-, Wald-, Gewässerabstände etc.) gehen den reglementarischen Abständen vor.
Kernzone	K	4.00	8.00	10.50	40	3	
Dorfkernzone	D	5.00	10.00	7.00	30	2	
Arbeitszonen	A	6.00	6.00	12.00			
Arbeitszonen	A2	6.00	6.00	Art.6			
Arbeitszonen	A3	6.00	6.00	7.00			¹⁾ Messweise Fh mit Attika gemäss A 136
Arbeitszonen	A4	6.00	6.00	8.00			
Ferienhauszone	FHZ	5.00	10.00	7.00	25	2	
Heimzone	H	4.00	4.00	10.00	60	3	

2 Weiter gelten folgende Masse für:

a. An- und Kleinbauten

- Grenzabstand (GA) mind. 2.00 m
- Fassadenhöhe (Fh) max. 3.00 m
- Gebäudelänge max. 6.0 m

Vgl. Anhang A 121

Vgl. Anhang A 143

Vgl. Anhang A 132

b. Unterniveaubauten:

- über massgebendem Terrain max. 1.20 m
- höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt
- die freigelegte Fassade darf nicht innerhalb des kGA liegen
- Grenzabstand für den Unterniveaubau mindestens 1.00 m

Vgl. Anhang A 111

Vgl. Anhang A 122

c. Tiefbauten und dergleichen:

- Strassen, Wege, Parkplätze und dergleichen Grenzabstand mind. 1.00 m

Vgl. Anhang A 149

d. Vorspringende Gebäudeteile:

- vorspringende Gebäudeteile, welche max. 1/2 der betreffenden Gebäudelänge ausmachen, können bis max. 2.00 m in Grenzabstand hineinragen

e. Strassenabstände:

- 5.00 m Abstand bei der Kantonsstrasse
- 3.60 m Abstand bei den übrigen öffentlichen Strassen
- 2.00 m Abstand bei Fuss- und Radwegen

Vgl. Anhang A 150

Vgl. Anhang A151

f. Geschosse:

- Untergeschoss / Unterniveaubauten: OK EG Boden im Mittel aller Fassaden max. 1.20 m über Fassadenlinie Vgl. Anhang A 134
- Dachgeschoss: Kniestockhöhe max. 1.20 m Vgl. Anhang A 135

h. Hangzuschlag

- mit Ausnahme der bergseitigen Fassade 1.0 m – mind. 10% Hangneigung des massgebenden Terrains in der Falllinie innerhalb der Fläche, welche von der projizierten Fassadenlinie umschlossen wird. Vgl. Anhang A 132

³ Grenzabstände dürfen mit schriftlichem Nähebaurecht unterschritten werden wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die nachbarliche Näherbaubewilligung ist im Grundbuch anzumerken.

⁴ Näherbaubewilligungen dürfen nicht zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führen.

⁵ 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.

⁶ Die Unterschreitung der Grenzabstände für Bauten und Anlagen, welche keinen Gebäudeabstand einhalten müssen (z.B. Kleinbauten) sowie für Anlagen nach Art. 6ff BewD erfordert lediglich die schriftliche Zustimmung der/s betroffenen angrenzenden Grundeigentümerin/Grundeigentümers.

⁷ Das maximale Mass der Nutzung ist bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit mit der Geschossflächenziffer über dem Vgl. Art. 75 BauG

Unterniveaubau (GFZo) wie folgt bestimmt: Vgl. Anhang A 161

- Wohnzone W1: GFZo 0.5
- Wohnzone W2: GFZo 0.6
- Wohnzone-/Arbeitszone WA2: GFZo 0.8
- Dorfzone D: GFZo 0.8
- Kernzone K: GFZo 1.0

C/II Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Art. 9

Zonen für öffentliche Nutzungen

ZöN

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Für schützes- und erhaltenswerte Bauten gilt das BauG des Kantons Bern, bei K-Objekten ist die Denkmalpflege beizuziehen, eine Voranfrage wird empfohlen.

Vgl. Art. 10b BauG

A Schulanlage Sinneringen

ES II

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV).

- Bestehende Schulanlage mit Turnhallen und Aussensportanlage. Erweiterung mit Bauten, Aussensportanlagen, Garten und Biotop nach Bedarf der Schulen unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Schulhauses Bernstrasse 42.
- Fh max. 10.0 m
- Abstand von Bauten gegenüber der Zonengrenze 6 m
- Neubauten in Anpassung an die bestehenden Schulbauten
- Gestaltung der Umgebung in Anpassung an die UeO Schlossstrasse
- Die bestehende Bepflanzung und Aussenraumgestaltung ist im Sinne der Bestimmungen zu den Parkanlagen zu erhalten und zu pflegen.

Vgl. Art 30

B Kindergarten Sinneringen

ES III

- Zweckgebundene Erweiterungen.
- FH max. 7 m
- Abstand von Zonengrenze min. 5 m

C Schulanlage Kindergarten Stämpbach

ES II

- Bestehende Schulanlage. Erweiterung der Bauten, Anlagen, Garten und Biotop nach dem Bedarf der Schulen. Erstellen eines Kindergartens.
- FH max. 10.0 m
- Abstand von Bauten gegenüber der Zonengrenze 6 m
- Die bestehende Bepflanzung und Aussenraumgestaltung ist im Sinne der Bestimmungen zu den Parkanlagen zu erhalten und zu pflegen.

Vgl. Art 30

D Schulanlage/ Kindergarten Utzigen

ES II

- Erweiterung mit Bauten, Anlagen, Garten und Biotop nach Bedarf der Schule und des Kindergartens
- Fh max. 10.0 m
- Abstand von Bauten gegenüber der Zonengrenze 6 m
- Gestaltung der Bauten in der Art der bestehenden Anlage
- Sorgfältige Einpflanzung an dieser gut sichtbaren Lage
- Die bestehende Bepflanzung und Aussenraumgestaltung ist im Sinne der Bestimmungen zu den Parkanlagen zu erhalten und zu pflegen.

Vgl. Art 30

- E Mehrzweckgebäude Stämpbach und Pfadiheim ES III**
- Erweiterung im Rahmen der bisherigen Nutzungen.
 - Fh max. 7.5 m
 - Abstand von Bauten gegenüber der Zonengrenze 6 m
- F Kirche, Friedhof ES II**
- In dieser Zone sind unter Berücksichtigung der schützenswerten Kirche Nr. 2 Bauten und Anlagen gestattet, sofern sie der Kirche oder dem Betrieb und Unterhalt des Friedhofes dienen.
 - Die bestehende Bepflanzung und Aussenraumgestaltung ist im Sinne der Bestimmungen zu den Parkanlagen zu erhalten und zu pflegen. Vgl. Art 30
- G Pfarrhaus, Pfrundscheune ES II**
- In dieser Zone sind, unter Berücksichtigung der mit RRB bzw. Vertrag geschützten und schützenswerten Gebäude Pfarrhaus, Pfrundscheune und Pfrundspeicher Nrn 1, 1A 1B, 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.
- H Sinneringen ES III**
- Fläche für Schul-, Spiel- und Sportanlagen
 - Fh max. 10.0 m
 - Abstand von Bauten gegenüber der Zonengrenze 6 m
 - Die bestehende Bepflanzung und Aussenraumgestaltung ist im Sinne der Bestimmungen zu den Parkanlagen zu erhalten und zu pflegen. Vgl. Art 30
- I Schulheim Brünnen ES II**
- Bauten und Anlagen für die Bedürfnisse des Schulheims Brünnen
 - Erweiterung der Bauten, Anlagen, nach dem Bedarf des Schulheimes, die Umnutzung des bestehenden Bauernhauses Nr. 71 und Neubauten
 - Fh max. 7.5 m
 - Abstand von Bauten gegen über der Zonengrenze 6 m
 - Neu- und Erweiterungsbauten haben sich in die bestehende Überbauung gut einzuordnen.
 - Bei der Umnutzung des Bauernhauses Nr. 71 ist der Charakter und die äussere Erscheinung des Gebäudes im Wesentlichen zu erhalten
- J Mehrzweckgebäude / Schulanlage Stämpbach ES III**
- Erweiterung mit Bauten und Anlagen der bisherigen Nutzungen der ZöN E, bzw. der ZöN C
 - Fh max. 7.50 m
 - Abstand der Bauten gegenüber der Zonengrenzen 6.00 m
 - Gestaltung der Bauten in der Art der bisherigen Anlagen
 - Sorgfältige Einpassung der Bauten und Anlagen in die bestehende Bebauung

C/III Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art. 10

Ferienhauszone AetZRüti

FHZ

ES II Vgl. Art. 76 BauG

¹ Die Ferienhauszone dient vornehmlich der Erstellung von Ferien- und Wochenendhäusern.

² Die Geschossflächenziffer GFZo beträgt max. 0.25.

Vgl. Anhang A161

³ Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen sind ausschliesslich Aufgaben der Grundeigentümer.

Vgl. Art. 76, Abs. 4+5 sowie von Art. 108, Abs. 1 BauG

⁴ Einzelne Neubauten können vor dem Erlass einer Überbauungsordnung bewilligt werden, wenn die Erschliessung vorhanden ist und sich das Bauvorhaben in die bestehende Siedlung einordnet.

Art. 11

Grünzone

GrZ

Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

Vgl. Art. 79 BauG

C/IV Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art. 12

Weilerzone

WZ

ES III

Zweck

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

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

² Die strassenmässige Erschliessung der Weilerzonen ist Sache der Grundeigentümer.

Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen.

³ Die nachstehenden Regelungen vorbehalten, gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

Nutzung

⁴ Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.

Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers.

⁵ Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden GfO zulässig.

Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren. Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volu-

men, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.

⁶ Neue unbewohnte An- und Kleinbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

⁷ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.

Einschränkungen

⁷ Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.

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

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

Art. 13

Landwirtschaftszone

LWZ

ES III

In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach eidgenössischem und kantonalem Recht.

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

D Besondere baurechtliche Ordnungen

D/I Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 14

Zonen mit Planungspflicht

ZPP

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus.

Vgl. Art. 93 BauG
Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

² Die einzelnen ZPP sind im Anhang II geregelt.

³ Für die ZPP XII, XIII, XIV, XV, XVII, XIX, XX und XXI sind die UeO mit dem Nutzungsmass BGF in Kraft gesetzt und realisiert. Für die allfällig nicht realisierte Restnutzung ist die Berechnung nach GFZo oder GFo massgebend. Der Umrechnungsfaktor von AZ bzw. BGF zu GFZo bzw. GFo beträgt 1.1 (Zugabe von 10 %).

Der Bauherr hat die Umrechnung der Restnutzung von BGF oder AZ zu GFo oder GFZo über den jeweils ganzen ZPP Perimeter genau auszuweisen.

D/II Bestehende besondere baurechtliche Ordnung

Art. 15

Bestehende Überbauungsordnungen	Sinneringen (Schlossstrasse - Lindentalbach), ZPP XX mit Richtprojekt und Strassenplan Bernstrasse	29.06.2010
	Utzigenstrasse - Stämpbachstrasse Boll ZPP XIII, mit Strassenplan Lindentalstrasse	09.06.2008
	Heimzone Utzigen, ZPP XVIII	07.05.2008
	Rämelgässli, ZPP XXI	12.03.2008
	Dorf Utzigen, ZPP XIX	03.03.2008
	Oberes Bollhölzli, UeO XIV, Teil D	08.08.2005
	Oberfeld (UeO 28)	15.06.2000
	Schlossstrasse, (Teil-UeO 26)	15.01.1999
	Bollhölzliweg, ZPP XV	13.05.1998
	Schloss Sinneringen (UeO 23)	07.03.1991
	Rämelacker III, Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV (UeO 12)	19.08.1981
	Unterer Utzigenrain, Überbauungs- und Gestaltungsplan Nr. VI mit SBV (UeO 11)	25.09.1980
	Rämelacker, Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV (UeO 10) / Rämelacker II	06.06.1979
	Utzigenrain, Überbauungs- und Gestaltungsplan Nr. VII/VIII mit SBV (UeO 9)	14.03.1979
	Unteres Bollhölzli, Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV (UeO 27.03.1975 5)	

E Qualität des Bauens und Nutzens

E/I Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 16

Bauweise, Stellung der Bauten

¹ Grundsätzlich gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben die Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

² Der Zusammenbau von Bauten ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Die Anwendung der Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist gestattet.

Art. 17

Gestaltung der Gebäude

¹ Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so zu gestalten, dass sie für das Orts- und Landschaftsbild eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.

Gestaltungsspielraum

² Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 16-22 abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Vgl. Art. 23

Art. 18

Dachgestaltung

¹ Für Hauptgebäude ausserhalb der Arbeitszone und der Wohnzone W1 „Hohliebi“ sind geneigte Dächer 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.

² Andere Dachformen auf Hauptgebäuden sind, ausgenommen in den Dorf- und Kernzonen, gestattet, wenn durch eine fachliche Beurteilung eine ortsbaulich bessere Lösung begründet ist.

Fachberatung vgl. Art. 23

Dachaufbauten

Art. 19

¹ Dachaufbauten, Dacheinschnitte, und Firstverglasungen sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

² Es gelten folgende Vorschriften:

- a) Die Länge der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte darf nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. Dacheinschnitte sind bei Bauinventar-Objekten nicht zulässig.
- b) Die Gestaltung der Dachaufbauten muss dem Hauptdach angepasst sein.
- c) Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen nicht näher als 60 Zentimeter an First- oder Gratlinien sowie nicht näher als 80 Zen-

timeter an die seitliche Hausfassade herangebaut werden.

- d) Dachflächenfenster dürfen pro Hauptdachfläche maximal 10% der jeweiligen Dachfläche ausmachen.
- e) Firstverglasungen gelten nicht als Dachaufbauten und sind mit max. 1/3 der Dachlänge, ausser in den Kernzonen, der Dorfkernzone und den Ortsbilschutzgebieten, zulässig. Firstverglasungen dürfen die First max. um das konstruktiv bedingte Mass (ca. 10 cm) überragen.

Art. 20

Aussenraumgestaltung

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

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

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

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

S. auch Art. 22 ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.

² Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

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

³ Pflanzen, die krankheitsübertragend, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden, bzw. müssen entfernt werden.

Art. 29 a USG, Art. 1 FrSV.

Art. 21

Terrainveränderungen

¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

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.

Vgl. Anhang 152

³ Natürliche Böschungen dürfen eine Neigung von maximal 1:1 aufweisen. Gegenüber Nachbargrundstücken ist auch Art. 79h EGzZGB zu beachten.

⁴ Auffüllungen hinter Stützmauern und mehrere Stützmauern hintereinander sind so anzulegen, dass ihre Böschungsbegrenzungslinie nicht höher liegt als die Böschungsbegrenzungslinie einer Auffüllung ohne Stützmauer.

Vgl. Anhang 152

⁵ Dienen Terrainveränderungen dem Lärmschutz, können bei möglichst weitgehender Einpassung in die Umgebung bezüglich Abs. 3 und 4 Abweichungen bewilligt werden.

Art. 22

Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

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

- nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung extensiv zu begrünen;
- Böschungen mit einem hohen ökologischen Wert anzulegen;
- Bodenversiegelungen auf ein Minimum zu reduzieren;

Massnahmen auf die kommunale Vernetzungsplanung abzustimmen.

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

Es gelten die Empfehlungen für die Gestaltung der Aussenräume für die Gemeinden des vrb (Verein Region Bern) „Ökologie am Bau – Umgebung“, Heft 4 (siehe unter www.regionbern.ch).

Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Hecken etc.

² Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

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

E/II Qualitätssicherung

Art. 23

Fachberatung

¹ Der Gemeinderat setzt eine mit in Gestaltungsfragen ausgewiesenen, unabhängigen Fachpersonen zusammengesetzte Fachgruppe ein, welche die Bauwilligen und die Behörden in den Fällen gemäss Abs. 2 beraten.

Die Kostentragung richtet sich nach Art. 51 BewD.

² Die Baubewilligungsbehörde kann die Fachberatung nach Bedarf beiziehen, wenn ein Bauvorhaben für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung ist oder sich spezielle Fragen bezüglich Architektur oder Aussenraumgestaltung stellen.

Ausgenommen sind Bauvorhaben, welche gemäss Bauinventar schützenswert sind oder als erhaltenswert eingestuft werden und gleichzeitig einem Ortsbilderhaltungsgebiet einer Baugruppe gemäss Bauinventar angehören. In diesen Fällen wird die Beratung obligatorisch durch die Kantonale Denkmalpflege

wahrgenommen.

E/III Erschliessung / Energie

Art. 24

Abstellplätze für Fahrzeuge

¹ Die Grundeigentümer haben genügend und zweckmässig angeordnete Abstellplätze für Fahrzeuge zu erstellen Vgl. Art. 49ff BauV

² Abstellplätze auf fremdem Boden sind mittels Dienstbarkeit zwischen den betroffenen Grundeigentümern grundbuchlich sicherzustellen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nach Möglichkeit in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen. Gemeinsame Anlagen mehrerer Liegenschaftseigentümer sind anzustreben.

³ Für Abstellplätze für Motorfahrzeuge, die aus rechtlichen oder anderen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Diese beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 8'000.00 und wird durch den Gemeinderat periodisch der Teuerung angepasst. Vgl. Art. 55f BauV

⁴ Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden im Sinn von Art. 56, Abs. 2 BauV zu verwenden.

Art. 25

Energie

¹ Die Gemeinde strebt in der Nutzungsplanung und bei eigenen Bauvorhaben die sparsame Verwendung von Primärenergie und den Einsatz von erneuerbaren Energiequellen wie Sonne, Wind, Holz, Biogas und Umgebungswärme an. Vgl. Art. 15 KEnG

² Die Baupolizeibehörde unterstützt bei der Beurteilung von Bauvorhaben Massnahmen, die zu einer umweltschonenden Energieversorgung und -nutzung beitragen.

³ Bei Gebäuden, die neu erstellt werden, dürfen höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden. Begrenzung nach Art. 43 Abs. 2 KEnG, max. 80 % nicht erneuerbare Energie. Nach Art. 13 Abs. 1 Bst. b KEnG können die Gemeinden den Höchstanteil an nicht erneuerbarer Energie weiter begrenzen.

⁴ Beim gleichzeitigen Bau von zwei Wohngebäuden und mehr muss eine gemeinsame Wärmeerzeugung erstellt werden. Vgl. KEnV

⁵ Mit Ueberbauungsordnungen kann die Gemeinde zusätzlich spezielle Vorschriften für die Gewinnung, Verteilung und Verwendung von Energie sowie über gemeinsame Wärmeerzeugungs-Anlagen festlegen.

E/IV Reklamen

Art. 26

Reklamen

¹ Neue Fremdreklamen sind in den Wohnzonen und Ortsbilderhaltungsgebieten nicht zugelassen.

² Beleuchtete und bewegte Fremdreklamen sind nicht zugelassen. Bewegte Eigenreklamen dürfen zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr nicht beleuchtet werden.

³ Der Gemeinderat kann für die Plakatierung innerhalb der Bauzone Richtlinien und ein Gestaltungskonzept erlassen.

F Bau- und Nutzungsbeschränkungen

F/I Pflege der Kulturlandschaft

Art. 27

Ortsbildschutzgebiete	¹ Die Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss BauG und bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.	Vgl. Art. 86 BauG Vgl. Art. 10 DPG
	² Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.	
	³ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.	Vgl. Bauinventar der Gemeinde Vechigen vom 2009

Art. 28

Baudenkmäler	¹ Das Bauinventar des Kantons bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.	Art. 9, 10 und 86 BauG. Bauinventar der Gemeinde Vechigen vom 2009 (Objektliste siehe Anhang 3)
	² Betreffen Bauvorhaben K-Objekten ist die kant. Denkmalpflege beizuziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.	Die Zuständigkeit richtet sich nach Art. 10c BauG

Art. 29

Wegbegleitende Steine	Die in den Zonenplänen Landschaft eingezeichneten wegbegleitende Steine dürfen nicht beseitigt werden.	
-----------------------	--	--

Art. 30

Parkanlage	Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Parkanlagen sind zu erhalten und entsprechend ihrer historischen Bedeutung aufzuwerten. Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Ausserordentliche Pflegeeingriffe, das Entfernen alter Bäume, das beseitigen historischer Strukturen oder Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig und erfordern den Beizug der Fachberatung. Umgestaltungen sind historisch zu dokumentieren und in einem Gestaltungsplan festzuhalten.	
------------	---	--

Art. 31

Fließgewässer	¹ Entlang der Fließgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen die folgenden Bauabstände:	Vgl. AHOP «Raumbedarf Fließgewässer», 2010. Für Bauten an Gewässern gilt Art. 4a und 48 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG), Art. 2b der Wasserbauverordnung (WBV) sowie Art. 38 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG). Zum geschützten Uferbereich vgl. Art. 4a WBG
	a) Innerhalb der Bauzone:	
	– Entlang Lindentalbach	7,5 m
	– Entlang Stämpbach	9,5 m
– übrige Gewässer (inkl. Vechigenbach)	5,5 m	

b) Ausserhalb der Bauzone:		Begriffe, Messweisen und Berechnungsbeispiele finden sich im Anhang der Wasserbauverordnung WBV. Messweise siehe Anhang A146.
– Entlang Lindentalbach (oberehalb Boll)	10,0 m	
– Entlang Lindentalbach (unterhalb Boll)	13,5 m	
– Entlang Cholgraben, Wydmatigrabe	11,0 m	
– Entlang aller übrigen, offenen Gewässer	15,0 m	
c) Entlang eingedolter Fliessgewässer	5,5 m	

² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten von 6 m zu wahren. Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13).

³ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen. Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG

⁴ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG.

⁵ In einem Abstand von 6 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden. Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Art. 7 Abs. 5 DZV;

Art. 32

Historische Verkehrswege (IVS)

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, Distanzsteinen, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten. Das IVS ist ein Bundesinventar, das in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.

Das vollständige Inventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen. Das Tiefbauamt ist die kant. Fachstelle für den Schutz historischer Verkehrswege (vgl. SV Art. 12).

Art. 33

Archäologische Bodenfunde

¹ Die archäologischen Schutzgebiete im Zonenplan Landschaft bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen. Art. 10 ff BauG.

² Bei der Planung von Bauvorhaben, bzw. im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen. Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Ge-

meindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

Art. 34

Fuss- und Wanderwege

Die im Verkehrsrichtplan aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z. B. Einbau eines bituminösen Belags) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

Das Tiefbauamt ist kantonale Fachstelle für Fuss- und Wanderwege im Sinne des Bundesrechts (vgl. SV Art. 31).

F/II Schutz von Natur und Landschaft

Art. 35

Landschaftsinventar

Das von der Gemeinde erstellte Landschaftsinventar dient der Umschreibung der Schutzgebiete und Einzelobjekte.

Das Inventar kann auf der Bauverwaltung eingesehen werden und hat hinweisenden Charakter.

Art. 36

Landschaftsschongebiete

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete sind als ästhetisch und ökologisch wertvolle Landschaftsräume in ihrem Charakter zu erhalten. Dies gilt insbesondere bei exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume.

² In den Landschaftsschongebieten ist die landwirtschaftliche Nutzung und der Unterhalt und Erweiterung bestehender Bauten und Anlagen gestattet.

³ Betrieblich notwendige Bauten und Anlagen sind gestattet, sofern sie dem Schutzzweck nicht widersprechen, im Bereich der Hauptbetriebsgebäude liegen und eine sorgfältige Abstimmung auf die bestehenden Gebäude und die Umgebung stattfindet.

Die Landschaft soll frei bleiben von freistehenden (auch keine Freileitungen, Reklameeinrichtungen, Parkplätze etc.) und dem Schutzzweck widersprechenden Kulturen. Für die an den Standort gebundene Bauten und Anlagen richtet sich nach dem PPG und BauG.

⁴ Nicht gestattet sind:

- a Aufforstungen, mit Ausnahme für die Stabilisierung von rutschgefährdeten Gebieten;
- b Baumschulen, Gärtnereien und gewerbliche Gewächshäuser;
- c grossflächige Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) jeglicher Art;
- d Zelte und Wohnwagen ;
- e Ablagerungs- und Materialabbaustellen;
- f das Aufstellen von Reklamevorrichtungen sowie Freileitungen;
- g Materialstapelungen sofern sie nicht der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder der Erhaltung der Bausubstanz dienen

⁵ Die Umnutzung und Erweiterung bestehender Bauten richtet sich nach dem eidgenössischen und kantonalen Recht und wird mit dem Landschaftsschongebiet nicht eingeschränkt.

Art. 24 ff RPG

Art. 37

Einzelbäume, Baumgruppen

¹ Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen, und Baumreihen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

² Die Baubewilligungsbehörde kann Baumfällungen bewilligen, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. Der Baumeigentümer hat den entsprechenden Nachweis zu erbringen.

Bewilligung und Ersatzmassnahmen vgl. Art. 40

³ Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch ein mindestens 3m grosses Exemplar der gleichen Art zu ersetzen.

Baumarten siehe auch Landschaftsinventar der Gemeinde.

Art. 38

Hecken und Feldgehölze

¹ Hecken und Feldgehölze sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich. Feldgehölze und Hecken sind bundesrechtlich geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG).

² Mit Zustimmung des Regierungsratspräsidenten bzw. Regierungsratspräsidentin und entsprechender Ersatzpflanzung können Beseitigungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt.

Gemäss Art. 27 Abs. 2 NSchG

³ Das periodische Auslichten von Hecken und Feldgehölzen ist gestattet. Höchstens die Hälfte einer Hecke darf auf den Stock gesetzt werden; der gleiche Abschnitt frühestens wieder nach fünf Jahren.

Weitere Nutzungsbeschränkungen ergeben sich u.U. aus den Bewirtschaftungsverträgen gemäss DZ und ÖQV.

⁴ Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

Art. 39

Feuchtstandorte, Trockenstandorte

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Feucht- und Trockenstandorte sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt

Das Inventar kann auf der Bauverwaltung eingesehen werden und hat hinweisenden Charakter.

² Sie dürfen weder durch Düngung, Trockenlegung bzw. Bewässerung, Anwendung von chemischen Hilfsmitteln noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV. Weitere Nutzungsbeschränkungen ergeben sich u.U. aus den Bewirtschaftungsverträgen gemäss DZ und ÖQV.

Art. 40

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

F/III Gefahrengebiete

Art. 41

Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt das BauG.

Art. 6 BauG

Die Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

² Es wird empfohlen, frühzeitig bei der Baupolizeibehörde der Gemeinde eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Bauverwaltung einzureichen.

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

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

G Besondere Bestimmungen

Art. 42

Planungsmehrwert

¹ Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde vor Erlass der Planungsmassnahme mit dem Grundeigentümer Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die Kosten für Planungen und Infrastruktur (Art. 142 BauG).

² Der Gemeinderat erlässt dazu Richtlinien.

H Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 43

- Widerhandlungen** ¹ Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung und die übrigen Gemeindebauvorschriften werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet. Vgl. Art. 50 BauG.
- ² Verstösse gegen die Vorschriften gem. Abs 1, welche nicht der Strafdrohung des Baugesetzes unterstehen, werden mit einer Busse bis zu Fr. 5'000.-- bestraft. Vgl. Art. 58 GG.

Art. 44

- Inkrafttreten** Die baurechtliche Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art. 45

- Aufhebung von Vorschriften** Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:
- Baureglement vom 28.04.1995
 - Zonenplan 1: Brünnenheim Dentenberg vom 27.01.2005
 - "Dorf Vechigen" vom 28.04.1995
 - "Aetzrüti" vom 28.04.1995
 - "Boll-Sinneringen" vom 28.04.1995
 - "Utzigen" vom 28.04.1995
 - "Lindental" vom 28.04.1995
 - Zonenplan 2: "Schutzgebiete" vom 28.04.1995
 - Zonenplan 3: "Schutzobjekte" vom 28.04.1995
 - Landschaftsrichtplan vom 17.05.1999
 - Verkehrsrichtplan vom 28.04.1995
 - Dorfzentrum Boll-Sinneringen, Alignementsplan (UeP 1 + UeP 4) vom 29.09.1964
 - Hohliebi, – Oberfeld Sinneringen; Nr. X, UeP mit SBV für Parz. Nr. 2357 vom 12.05.1971
 - Überbauungsplan Utzigen (UeO 7) vom 30.08.1978
 - Überbauungsplan Rain (UeO 8) vom 30.08.1978
 - Detailerschliessungsplan Rainweg (UeO 13) vom 26.08.1981
 - Überbauungs- und Detailerschliessungsplan Gässlimatt (UeO 15) vom 04.08.1982
 - Überbauungsplan Arni – Arniegg (UeO 19) vom 16.02.1987
 - Überbauungsplan Aetzrüti – Arniegg (UeO 20) vom 08.04.1987
 - Ortskern Boll-Sinneringen“ UeP und GP Nr. 1 mit SBV (UeO 17) vom 08.11.1984
 - Überbauungsordnung Mattenweg Utzigen (UeO 21) vom 13.12.1987
 - Überbauungsordnung Strassacker (UeO 22) vom 10.10.1988
 - Utzigenstrasse (UeO 25) vom 02.06.1998
 - Voglesang Boll; Detailerschliessung (UeO 27) vom 12.05.1999

I Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung Kantonale Vorprüfung	15. März bis 30. April 2012 vom 5. April 2013
Publikation im Amtsblatt Publikation im Amtsanzeiger	vom 10. April 2013 vom 10. + 12. April 2013 vom 19. + 21. Juni 2013 vom 4. + 6. Dezember 2013
Öffentliche Auflage 2. öffentliche Auflage aufgrund Einspracheverfahren Öffentliche Auflage aufgrund der Genehmigungs- bereinigung (Verfahren nach Art. 122 BauV)	11. April bis 10. Mai 2013 20. Juni bis 19. Juli 2013 5. Dez. 2013 bis 3. Jan. 2014
Erledigte Einsprachen Unerledigte Einsprachen Rechtsverwahrungen	1 8 1
Beschlossen durch Gemeinderat	am 23. Mai 2013
Beschlossen durch die Urnenabstimmung	am 22. September 2013
Im Namen der Gemeinde	
Der Gemeindepräsident	sig. Walter Schilt
Der Gemeindeschreiber	sig. Beat Brunner
Die Richtigkeit der Angaben bestätigt	
Der Gemeindeschreiber	sig. Beat Brunner
Genehmigt durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung	sig. Arthur Stierli

Anhang I

Definitionen und Messweisen

A1 Definitionen und Messweisen

A11 Terrain

A111

Massgebendes Terrain

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Art. 1 BMBV.

² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

³ Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so wird von diesem aus gemessen.

A12 Gebäude und Gebäudeteile

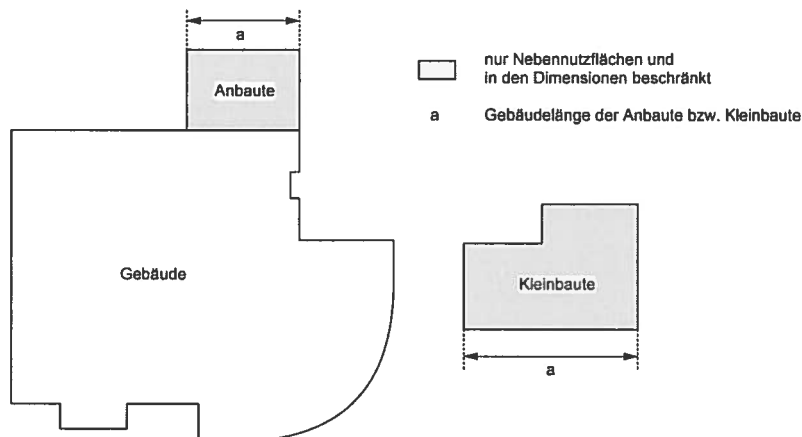
A121

An- und Kleinbauten

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die Gebäudelänge von 6.0 m nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.

Z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser.

² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, die in ihren Dimensionen die Gebäudelänge von 6.0 m nicht überschreiten und enthalten nur Nebennutzflächen.



Vgl. Art. 3 BMBV

² An- und Kleinbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.

Anhang I

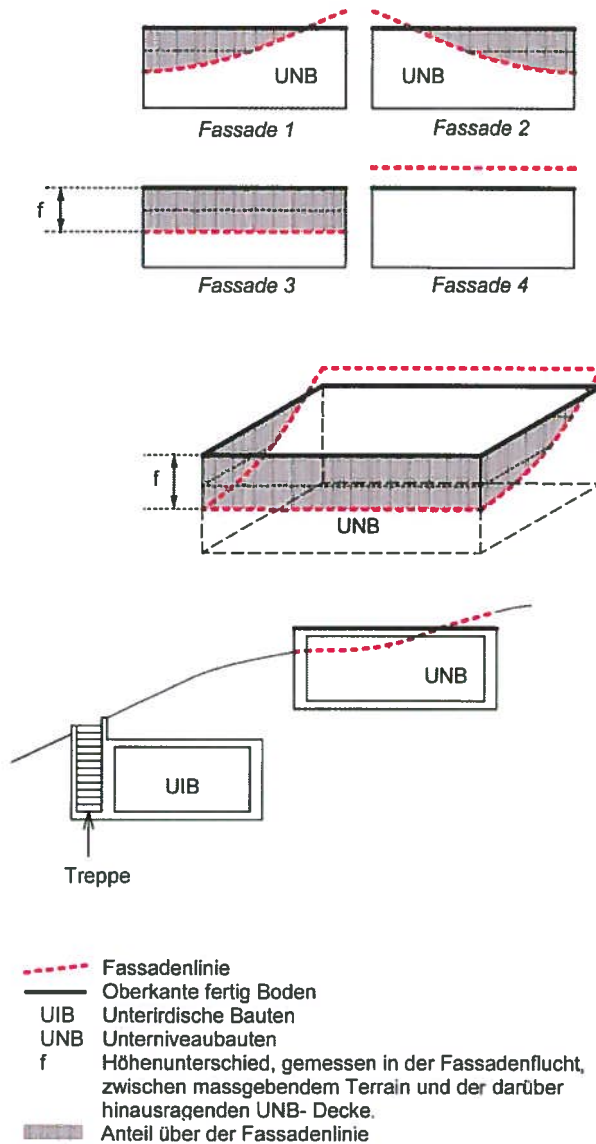
A122

Unterniveaubauten, unterirdische Bauten

¹ Unterniveaubauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die, mit Ausnahme der Erschliessung, Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen, mit ihrer Überdeckung im Mittel aller Fassaden max. bis 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen.

² Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Vgl. Art. 5 und 6 BMBV.

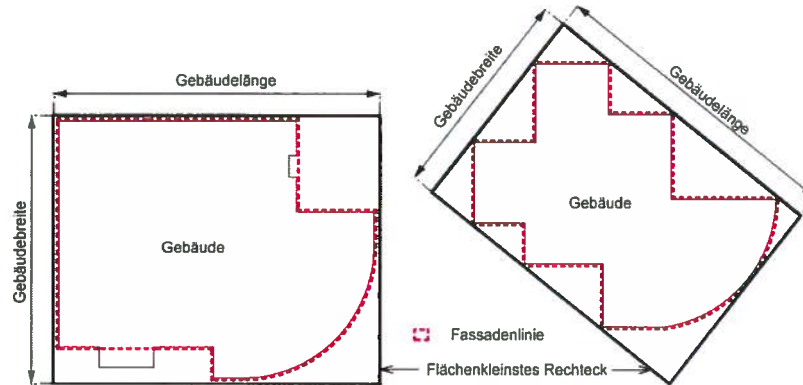


A13 Gebäudemasse

A131

Gebäuelänge GL

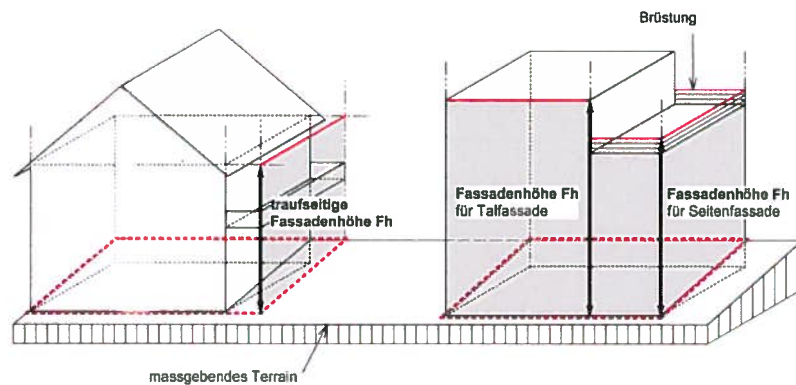
Die Gebäuelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Vgl. Art. 12 BMBV.



A132

Fassadenhöhe Fh

Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachsparren und der dazugehörigen Fassadenlinie. Vgl. Art. 15 BMBV.



² Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garagezufahrten bis zur Gesamtbreite von 5.00m bleiben unberücksichtigt.

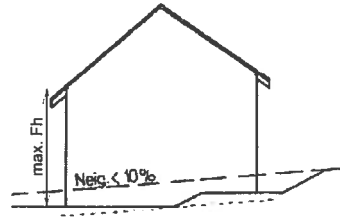
³ Die traufseitige Fassadenhöhe Fh wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um mind. 2.00 m gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

⁴ Als Grundriss-Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2.00 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

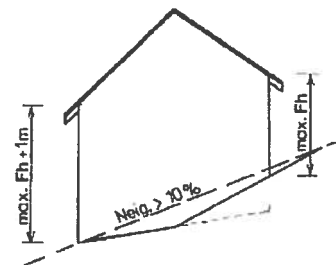
Anhang I

⁵ Traufseitige Fassadenhöhe F_h bei Bauten am Hang:

Neigung des natürlich-
gewachsenen Terrains kleiner
10%



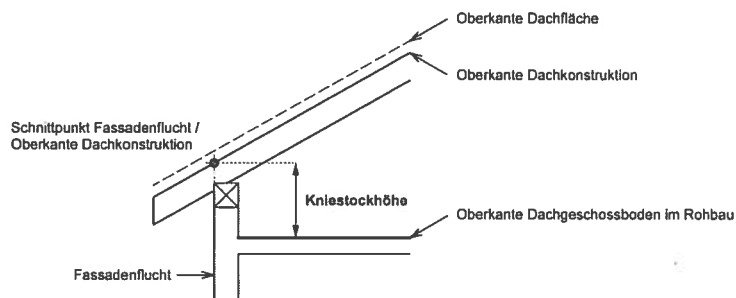
Neigung des natürlich-
gewachsenen
Terrains grösser 10%



A133

Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.



Die Kniestockhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und dem Dachgeschoss.

Vgl. Anhang A134 und A135.

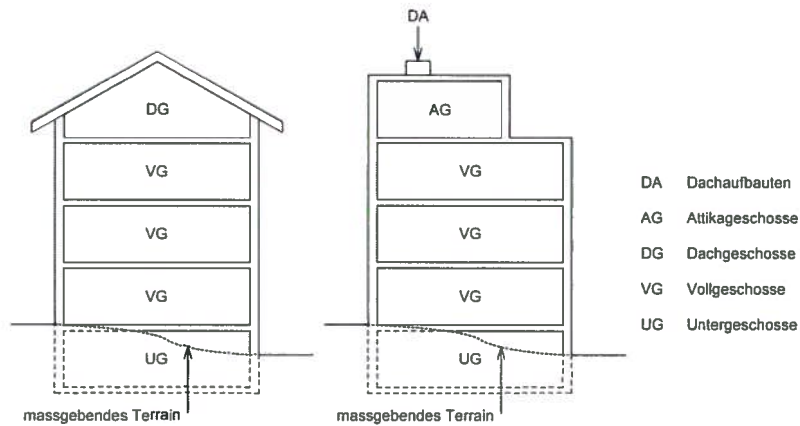
Vgl. Art. 16 BMBV

A134

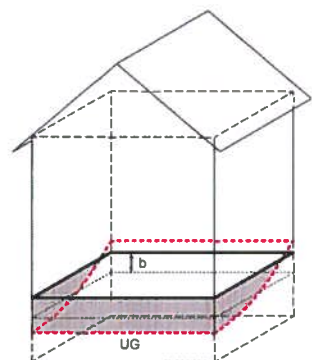
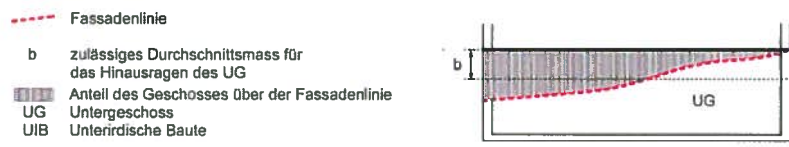
Geschosse

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

² Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um 2.0 m gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt. Vgl. Art. 18 BMBV



³ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens um 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.

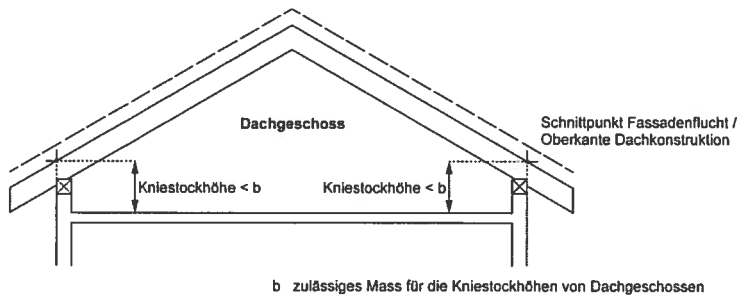


Figur Untergeschosse

A135

Dachgeschosse

Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen Vgl. Art. 20 BMBV 1.20 m nicht überschreiten.



A136

Attikageschosse

¹ Auf Flachdachbauten kann ohne Anrechnung an die Geschosszahl ein Attikageschoss erstellt werden sofern

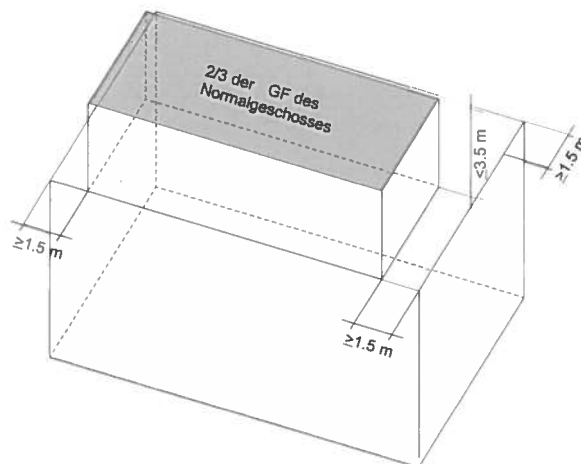
- a) es maximal $\frac{2}{3}$ der Geschossfläche G_{Fo} des darunter liegenden Normalgeschosses misst,
- b) die Höhe des Attikageschosses von oberkant Flachdach bis oberkant Attika nicht mehr als 3.50 m beträgt und
- c) der Dachvorsprung am Attikageschoss höchstens 0.30 m über die zulässige Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringt.

² Das Attikageschoss kann an einer Längsseite fassadenbündig angeordnet werden. Das Mass der zulässigen Fassadenhöhe erhöht sich dabei um max. 3.50m.

³ An den übrigen Stellen ist das Attikageschoss unter Einhaltung der maximalen Geschossfläche um mindestens 1.50 m von der Fassadenflucht des obersten Geschosses zurückzusetzen. Ausgenommen sind Gebäudeerschliessungen wie Liftanlagen und Treppenhäuser.

⁴ Die Fassaden des Attikageschosses sind bezüglich der Materialisierung von den Normalgeschossen abzusetzen.

⁵ Flachdächer sind zu begrünen oder als Retentionsfläche zu gestalten.



Anhang I

⁶ Auf der Attika sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:

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

A14 Bauabstände

A141

Gegenüber nachbarlichem Grund

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen, die das massgebende Terrain in irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber den Nachbargrundstücken die festgelegten Grenzabstände einzuhalten.

Vgl. Art. 22 BMBV

A142

Zusammenbau

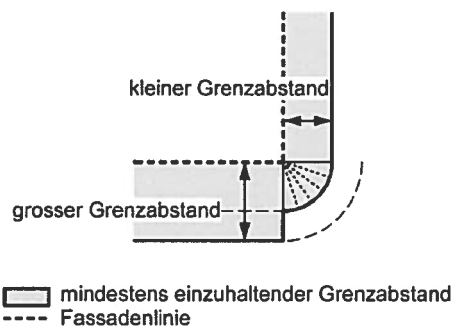
Benachbarte Grundeigentümer können den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

A143

Kleiner Grenzabstand kA

¹ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

Kleiner und grosser Grenzabstand



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

A144

Grosser Grenzabstand gA

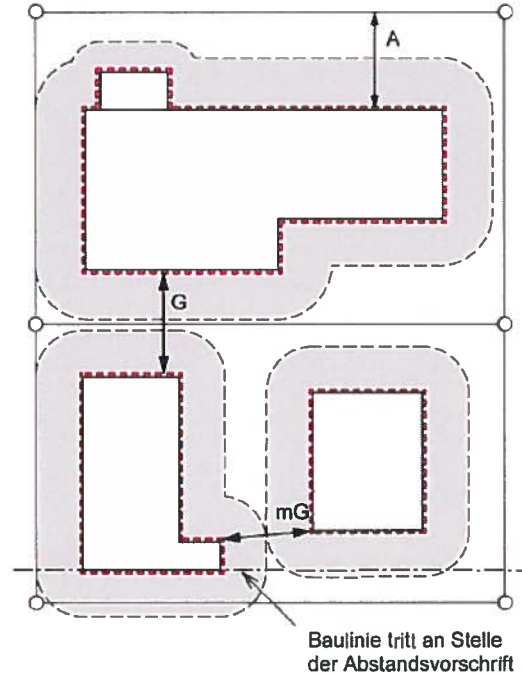
¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

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

A145

Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Vgl. Art. 23 BMBV



- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

² Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge. Art. 8, Abs. 6 gilt sinngemäss

³ An- und Kleinbauten haben keinen Gebäudeabstand einzuhalten.

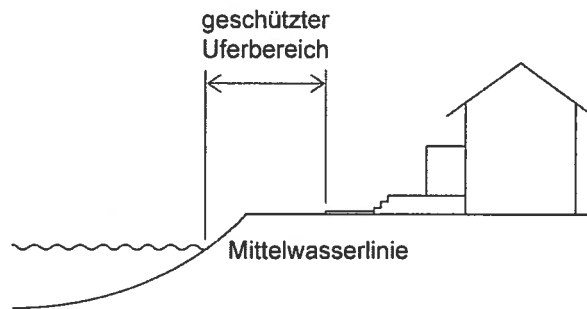
⁴ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer Vorschriften oder Ausnahmegenehmigungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen überschritten würden. Vgl. Art. 22 BauV

⁵ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

A146

**Bauabstand gegen-
über
Fließgewässern**

Der Abstand von Fließgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.



A147

**Bauabstand gegen-
über dem Wald**

Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz.

A148

**Bauabstand gegen-
über
Landwirtschaftszone**

Gegenüber der Landwirtschaftszone haben sämtliche Bauten und Anlagen den ordentlichen Grenzabstand einzuhalten, soweit nicht Grenz-, Strassen-, Gebäude- oder andere Abstände grössere Masse erfordern.

A149

**Bauabständen für
Tiefbauten**

¹ Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze und Einfahrten zu unterirdischen Einstellhallen haben einen Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

² Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen diese Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind nicht zu berücksichtigen.

A150

**Bauabstand von öf-
fentlichen Strassen**

¹ Für Kantonsstrassen sowie für selbständige Geh- und Radwege im Kantonsbesitz gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes und der Strassenverordnung.

Vgl. Art 80 SG

² Vorbehältlich Abs. 3 ist anderen öffentlichen Strassen ein Abstand von mind. 3.60 m einzuhalten. Der Abstand von öffentlichen Strassen wird von ihrem äussersten Fahrbahnrand gemessen.

³ Der Vorplatz vor Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse, vom Fahrbahnrand aus gemessen, Garagetiefe aufweisen.

Anhang I

A151

Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen

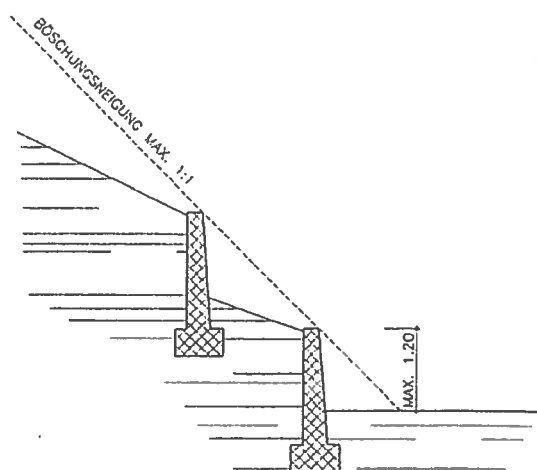
¹ Von Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist für alle Gebäude ein Abstand von 2.00 m einzuhalten.

² An unübersichtlichen Stellen kann ein grösserer Abstand verlangt werden.

A152

Stützmauern

Auffüllungen hinter Stützmauern und mehre Stützmauern hintereinander sind so anzulegen, dass ihre Böschungsbegrenzungslinie nicht höher liegt als die Böschungsbegrenzungslinie einer Auffüllung ohne Stützmauer.



A16 Nutzungsziffern

A161

Geschossflächenziffer (GFZ)

¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstückfläche.

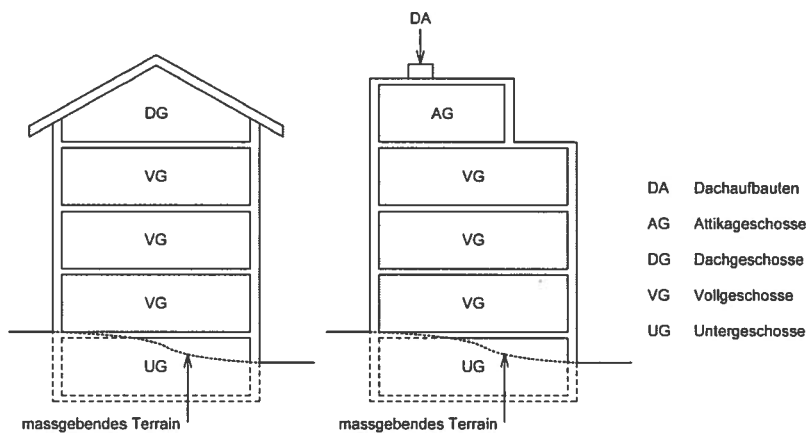
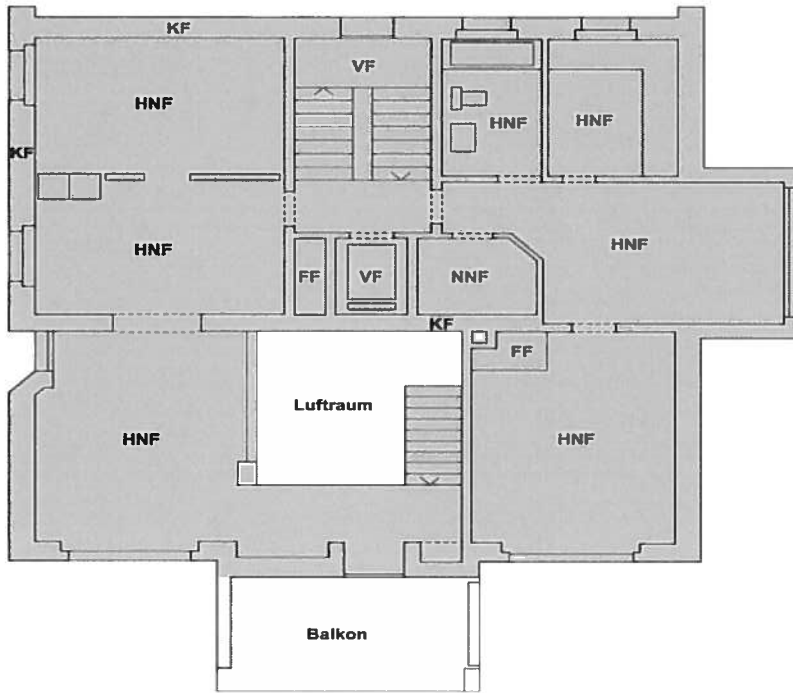
Vgl. Art. 28 BMBV.

² Die Geschossflächenziffer GFZ₀ umfasst die Geschossfläche der Vollgeschosse und Dach- oder Attikageschosse (A 134).

Vgl. A134

Anhang I

Grundriss 1. Obergeschoss:



A162

Anrechenbare Grundstückfläche (aGf)

Die anrechenbare Grundstückfläche (aGf) bestimmt sich nach den Vorschriften der BMBV.

Vgl. Art. 27 BMBV.

A163

Bruttogeschossläche (BGF)

Als anrechenbare Bruttogeschossläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

- a zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63) verwendbar sind;
- b eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- d Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;

Für die ZPP XII, XIII, XIV, XV, XVII, XIX, XX und XXI sind die UeO mit dem Nutzungsmass BGF in Kraft gesetzt und realisiert.

Für die allfällig nicht realisierte Restnutzung ist die Berechnung nach GFzo oder GFo massgebend.

Der Umrechnungsfaktor von AZ bzw. BGF zu GFzo bzw. GFo beträgt 1.1 (Zugabe von 10 %).

Anhang I

- e allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;
- f Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Artikel 63 enthält;
- g mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
- h offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- i unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- k in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
<p>ZPP XI Kern Boll Süd</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit der Verlegung der RBS-Bahnlinie sollen die frei werdenden Flächen zwischen dem künftigen Bahntrasse und der Ortsdurchfahrt für eine Neuordnung, Nutzungsverdichtung und städtebauliche Aufwertung des Ortszentrums genutzt und damit die Zentrumsfunktion gestärkt werden. - Die Stärkung der räumlichen Identität von Boll durch die Schaffung einer hohen orts- und städtebaulichen Qualität von Bebauung und Aussenräumen. - Sicherstellung des Hochwasserschutzes mit neuer Gewässerführung und -renaturierung. - Verbesserung der ökologischen Vernetzung zwischen Worblen- und Lindental - Realisierung eines neuen Bahnhofplatzes mit hohen gestalterischen Qualitäten 	<ul style="list-style-type: none"> - Zulässig sind Wohnnutzungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie öffentliche Nutzungen - Entlang der Bernstrasse und der Bahnhofstrasse sind Verkaufsnutzungen in den Erdgeschossen zulässig, soweit sie das Geschäftsgebiet Kernstrasse zweckmässig ergänzen. - Die oberirdische Geschossfläche GFo beträgt 18'300 m² - Der Gemeinderat kann die oberirdische Geschossfläche GFo zusätzlich auf maximal 30'000 m² zulassen, wenn dies im Rahmen der Planungsziele realisierbar ist und eine gute Siedlungsqualität und Gestaltung gewährleistet ist. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat erlässt einen Richtplan für die Gebietsentwicklung III Kern Boll Süd und stimmt darin die Bereiche Siedlung, Verkehr und Landschaft sorgfältig aufeinander ab. - Bei Neubauten sind maximal 3 Vollgeschosse plus Attika oder Dachausbau zulässig. - Die Gestaltung der Bauten hat sich in die bestehende Dorfstruktur einzuordnen. - Den schützens- und erhaltenswerten Bauten und deren Umgebung ist angemessene Rechnung zu tragen. - Das Areal ist den neuen Nutzungen entsprechend zu begrünen. Beim Zwischenraum der Bebauung und dem neuen Gewässerraum ist ein gestalterisch und ökologisch überzeugender Übergang sicherzustellen. - Für die Erschliessung gelten die folgenden Randbedingungen: <ul style="list-style-type: none"> a Die Erschliessung des Planungsgebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt ab den Zufahrten zum Bahnhofplatz und der Bernstrasse. Keine Erschliessung der Baufelder ab dem Bahnhofplatz. b Die Erschliessung des Gebiets Moosgasse erfolgt durch Realisierung einer Sammelstrasse ab Bahnhofplatz mit Unterführung der verlegten Gleisanlagen. c Zur Bemessung des nutzerorientierten Parkplatzbedarfes der Neubauung ist die günstige Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu berücksichtigen. Es sind gemeinsame Parkierungsanlagen zu schaffen. Diese sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen d Für den Bedarf der Gemeinde sind genügend Park and Ride sowie Bike and Ride Plätze vorzusehen. Das P+R-Angebot Kernstrasse ist in eine Gesamtbetrachtung einzubeziehen. e Die Erschliessungsanlagen sind auf die Anlagen des RBS abzustimmen 	

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
		<p>men.</p> <p>f Langsamverkehrsverbindungen zum Bahnhof sind attraktiv, möglichst direkt und durchgehend auszugestalten und im Richtplan im Detail zu regeln.</p> <p>- 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. Voraussetzung dazu ist, dass die grundeigentümerverbindliche Regelung der Basiserschliessung des gesamten Perimeters vorliegt.</p> <p>- Zur Sicherung einer hohen Qualität der ZPP und des Richtplanes Kern Boll Süd kann der Gemeinderat im Rahmen der Nutzungsplanung ein qualifiziertes Verfahren nach anerkannten Regeln durchführen.</p> <p>- Im Perimeter der ZPP XI gilt die Anschlusspflicht an die Fernwärmeversorgung Lindental</p>	

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
ZPP XII Teilgebiet Schlosstrasse			
<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Mit der Planungspflicht soll ermöglicht werden, dass mit Abweichungen von der baulichen Grundordnung diese Struktur erhalten und mit passenden Neubauten ergänzt werden kann. - Erhaltenswerte Bauten, welche aufgrund ihres baulichen Zustandes nicht mehr erhalten werden können, sind im Rahmen dieser Struktur zu ersetzen. - Mit der Planungspflicht soll auch gewährleistet werden, dass die strukturgerechte Bepflanzung erneuert und ergänzt wird. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die maximale Geschossfläche GFo der Bereiche A-C beträgt 8'250 m² - Die Flächen, Teile A bis C sind im Sinne der Wohnzonen nutzbar. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Fassadenhöhe Fh 8.00 m und die Höhe des Attikageschosses 3.80 m nicht überschreitet. - 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. - 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. - 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. - Die Zufahrt zu den Teilen A, B und C hat direkt ab der Schlosstrasse zu erfolgen. - 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. 	<p>Teil D: III</p> <p>Teile A - C: II</p>

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
<p>ZPP XIII Utzigenstrasse-Stämpbachstrasse</p> <p>- Die ZPP XIII bezweckt die intensive Nutzung dieser zentral gelegenen Fläche vor allem mit Wohnungen.</p>	<p>Art der Nutzung: Teil A</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entlang der Lindentalstrasse sollen gemischte Nutzungen (Dienstleistungen, stilles oder wenig störende Arbeitsplätze und Wohnungen vorgesehen werden. <p>Teil B</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnnutzung und stilles Gewerbe <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die maximale Geschossfläche G_{Fo} beträgt 16'500.00 m² 	<ul style="list-style-type: none"> - Teil A: Es sind zwei- und dreigeschossige Bauten sowie einzelne viergeschossige Bauten im Hangbereich entlang der Utzigenstrasse mit gemischten Nutzungen gestattet. Auf den geforderten Rücksprung der Attikafassaden gemäss Art. A136 kann auf zwei Seitenfassaden verzichtet werden, wenn dadurch die Attikagrundfläche nicht erhöht wird. Dachvorsprünge bis 0.5 m sind zugelassen, sofern der Abstand von der Fassade des darunterliegenden Geschosses 1.00 m beträgt.. - Teil B: Im östlichen, von Einfamilienhäusern umgebenen Bereich sollen zweigeschossige Wohnbauten erstellt werden. Für die Gestaltung der Attikageschosse gelten die Bestimmungen von Teil A. - 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-Utzen) zu berücksichtigen. 	<p>Teil A: III</p> <p>Teil B: II</p>

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
ZPP XIV Oberes Bollhölzli - Einpassung der zukünftigen Überbauung in das empfindliche Orts-, Strassen- und Landschaftsbild. -	- Wohnnutzungen sowie nicht störende kleine Dienstleistungsbetriebe sind gestattet. - Die Geschossfläche G _{Fo} im Teil D beträgt max. 4'400.00 m ² .	- Gestaltung: Das Gehölz am nördlichen Rand ist für die Einbindung des Siedlungsrandes in die Landschaft von grosser Bedeutung und soll in seiner Wirkung gestärkt werden. Die Dachform kann frei gewählt werden, wenn dadurch eine einheitliche, ins Orts- und Landschaftsbild passende Gesamtwirkung erreicht wird. - Erschliessung: Die Zufahrt hat ausschliesslich über den unteren Bollhölzliweg zu erfolgen.	II

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
<p>ZPP XV Bollhöziweg</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzung des Gebietes mit Wohnbauten unter Wahrung der parkartigen Umgebung. 	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnnutzung - Die max. Geschossfläche beträgt 2'370.00 m². 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Es ist eine gemeinsame Zufahrt und Parkierung nahe am Bollhöziweg vorzusehen. Mit der Überbauungsordnung ist mindestens innerhalb des Planungserimeters eine Fussgängerverbindung vom Bollhöziweg Richtung Rämelacker sicherzustellen. - Aufgrund der geringen Abmessungen dieser ZPP ist die Aufteilung der Überbauungsordnung auf Teilgebiete nicht gestattet. 	II

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
<p>ZPP XVI Oberfeld</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzung des Gebietes mit an die Hanglage angepassten Wohnbauten. - Anstreben einer angemessenen Durchmischung der Wohnformen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die max. GFZo beträgt 0,45. - Der Gemeinderat kann im Rahmen der Überbauungsordnung die GFZo auf max. 0,7 erhöhen, wenn dies im Rahmen der Planungsziele realisierbar ist und eine gute Siedlungsqualität und Gestaltung gewährleistet ist. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. - Die Aufteilung in maximal zwei Teil-Überbauungsordnungen (West-Teil, Ost-Teil) ist möglich, wenn diese erschliessungsmässige Einheiten bilden. 	II

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
ZPP XVII Utzigenstrasse-Vogelsangweg			
<ul style="list-style-type: none"> - Diese Zone ist mit Terrassenhäusern dem Terrain angepasst zu überbauen, vorbehalten bleibt das bestehende Gebäude. 	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnnutzung und stilles Gewerbe - Die max. GFZo beträgt 0,5. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Eingriffe in das Terrain sind möglichst gering zu halten. Entlang dem Stämpbach ist ein angemessener Landstreifen als Grünzone freizuhalten. - Die Erschliessung für den Autoverkehr hat, ausgenommen für das bestehende Gebäude, ausschliesslich ab der Utzigenstrasse zu erfolgen. - Für Fussgänger ist zusätzlich, unter Rücksichtnahme auf bestehenden Bauten, bei Erlass der Überbauungsordnung eine öffentliche Verbindung zum Vogelsangweg sicherzustellen. - Die Aufteilung der Überbauungsordnung ist aufgrund der geringen Grösse nicht zulässig. - Es sind folgende Masse zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> a) die zulässige Breite der Terrassenbaureihen (parallel zum Hang) beträgt 70 m und die Länge (senkrecht zum Hang) 28 m. b) die zulässige Höhe der gesamten Terrassenüberbauung beträgt 16 m c) maximal 5 Baustufen. d) die Abstände gegenüber Nachbargrundstücken mindesten 5.0 m; 	II

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
<p>ZPP XVIII Heimzone Utzigen</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Dem Wohnungsbau für den Bedarf des Heimes vorbehalten. - Die Geschossfläche GfO darf maximal 6'600 m² betragen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der südliche Teil in der Wegkreuzung ist als Hintergrund des Schlosses als Grünzone zu gestalten bzw. zu erhalten. 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. - Die Zufahrt hat über den Juchimattweg zu erfolgen. Entlang der Wuhlstrasse sind ausschliesslich Besucherparkplätze gestattet. Die den Wohnungen zugeordnete Parkierung ist entlang des Juchimattweges anzuordnen. - 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. 	II

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
<p>ZPP XIX Dorf Utzigen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rationelle Erschliessung und die in das Ortsbild und die Hanglage eingepasste Überbauung mit Wohnbauten und, an auf geeigneten Teilflächen, mässig störenden Arbeitsplätzen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Geschossfläche G_{Fo} beträgt min. 4'400.00 - max. 5'940.00 m² 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Einordnung der Bauten und Erschliessungsanlagen in das geneigte Terrain und das empfindliche Ortsbild ist grosse Bedeutung beizumessen. - 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. - Aufgrund der geringen Abmessungen dieser ZPP ist die Aufteilung der Überbauungsordnung auf Teilgebiete nicht gestattet. 	gemäss UeO

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
ZPP Nr. XX; Sinneringen (Schlossstr. - Lindentalbach)			
<ul style="list-style-type: none"> - Haushälterische Bodennutzung und die Sicherstellung einer guten Einpassung der Erweiterung des Dorfkerns Nord in das empfindliche Orts- und Landschaftsbild und den Raumbedarf für Fließgewässer. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Die maximal zulässige Nutzung in den Teilgebieten beträgt: <ul style="list-style-type: none"> - Teilgebiet A: 3'450 m² GFo - Teilgebiet B1 + B2: 7'510 m² GFo - Teilgebiet C1: 4'620 m² GFo - Teilgebiet C2: 280 m² GFo für Parz. Nr. 2177 - Die Geschossflächen in den Teilgebieten B1 und B2 und C1 dürfen um max. 15% überschritten werden, solange deren Total eingehalten wird. - 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 kann auf zwei Seitenfassaden verzichtet werden, wenn dadurch die Attikagrundfläche nicht erhöht wird. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Das Objekt B2 (Spycher) kann im Rahmen der Ausarbeitung der Überbauungsordnung innerhalb des Bereichs verschoben werden. Dabei muss eine gute Gesamtwirkung mit Bauernhaus und Stöckli erzielt werden. In den Objektschutzgebieten sind keine neuen Hauptbauten zugelassen. - Für die Erschliessung gelten folgende Randbedingungen: <ul style="list-style-type: none"> a Das Teilgebiet B wird mit einer neuen Zufahrt ab Bernstrasse erschlossen. Die bestehenden Bauten und der Parzelleanteil zwischen den Gebäuden Schlossstr. 14 und 10 des Teilgebiets B können von der Schlossstrasse erschlossen werden. b Das Teilgebiet C1 wird von der Kernstrasse, das Teilgebiet C2 von der Bernstrasse erschlossen. c Von der Schlossstrasse 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. - Der Hochwasserschutz und die Freihaltung des Gewässergrundraumes ist sicherzustellen. 	<p>Teilgebiet A, B1, und C2: III</p> <p>Teilgebiet B2 und C1: II</p>

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
		<ul style="list-style-type: none"> - Bestehende Hecken sind zu erhalten. Sie müssen unterhalten und gepflegt werden. - Für die bezeichneten Grünzonen gelten die Bestimmungen von Art. 66 BauR. - Bauten und Anlagen müssen gegenüber den geschützten Bäumen der UeO Nr. IV „Schloss Sinneringen“ so angeordnet werden, dass deren Weiterbestand sichergestellt ist. - Der Erlass von Überbauungsordnungen für die einzelnen Teilgebiete A und B1, B2 und C ist zulässig, wenn sie die Teilflächen ganz umfassen. - Im Perimeter der ZPP XX gilt die Anschlusspflicht an die Fernwärmeversorgung Lindental 	

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES									
<p>ZPP XXI Rämeltgässli I</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gute Einpassung der Neubauung in die Umgebung und die Sicherstellung der Zugänglichkeit zur Hochwasserschutzanlage. 	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind Wohnungen und nicht störende Arbeitsplätze im Umfang der Bestimmungen von Art. 90 der kantonalen Bauverordnung (BauV) zugelassen. - Das zulässige Nutzungsmass innerhalb des Perimeters beträgt maximal 1'650 m² GfO. 	<p>II</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 geeigneten Dächern beträgt die minimale Neigung in beiden Teilgebieten 20° und die maximale Neigung 30° im Teilgebiet A und 40° im Teilgebiet B. - Die Geschosszahl G, Fassadenhöhe Fh und der höchste Punkt der Dachkonstruktion sind auf die bestehenden gegenüberliegenden Reihenhäuser abzustimmen und werden wie folgt festgelegt: <table border="1" data-bbox="646 280 762 1093"> <thead> <tr> <th>Teilgebiet</th> <th>G</th> <th>höchster Punkt der Dachkonstruktion</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>2 ohne Attika</td> <td>580.60 m.ü.M.</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>2 + Attika</td> <td>581.50 m.ü.M.</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - Die Gebäudelänge einschliesslich der Anbauten beträgt maximal 25 m. Der Gebäudeabstand wird in der Überbauungsordnung definitiv festgelegt, er beträgt für Hauptbauten mindestens 12 m. - Neubauten haben im Teilgebiet A von der Dammoberkante einen Bauabstand von mindestens 7.0 m und im Teilgebiet B von der Dammoberkante 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. - 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. - Die Erschliessung der Neubauten erfolgt ab dem Rämeltgässli. 	Teilgebiet	G	höchster Punkt der Dachkonstruktion	A	2 ohne Attika	580.60 m.ü.M.	B	2 + Attika	581.50 m.ü.M.	
Teilgebiet	G	höchster Punkt der Dachkonstruktion										
A	2 ohne Attika	580.60 m.ü.M.										
B	2 + Attika	581.50 m.ü.M.										

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
<p>ZPP XXII Diessenberg</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realisierung einer Wohnüberbauung mit einer hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität unter Berücksichtigung der exponierten Topographie - Realisierung einer Wohnüberbauung mit einer eigenen unverwechselbaren Identität - Sicherstellung einer guten Einordnung der Neubau- und Umbauung ins Orts- und Landschaftsbild - Realisierung eines Neubaus als moderner baulicher Akzent zur bestehenden Hofgruppe ("Landloft") - Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung - Sicherstellung einer rationalen Erschliessung, des gesetzlichen Immissions-schutzes und einer umweltschonenden Energieversorgung. 	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnnutzung und stilles Gewerbe im Sinne Art. 90 BauV. <p>Teilgebiet A:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 17'000 m² GfO <p>Teilgebiet B:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 1'000 m² GfO für einen Neubau ("Landloft") - zusätzlich vollständiger Ausbau oder Ersatz nach Art. 10b, Abs. 3 BauG des bestehenden Bauernhauses Geb. Nr. 147 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Modellstudie (der BSR Architekten AG vom Feb. 2012) gilt als Richtlinie. - Im Teilgebiet A sind Gebäudecluster (von einander klar abgesetzte Baugruppen) so anzuordnen, dass der landschaftlich sehr exponierte Hang mit offenen Sichtbezügen und dem bestehenden Terrainverlauf abschnittsweise erhalten und erkennbar bleibt. - Innerhalb der einzelnen Cluster sind differenzierte Volumina mit 2 bis 4 Geschossen und maximal ein Gebäude mit 6 Vollgeschossen zugelassen (vgl. Modellstudie BSR Architekten AG). - Die Hangkuppe entlang der nördlichen Begrenzung des Baugebietes ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Die Neubauten dürfen die natürliche Hangkante nicht überragen. - Das bestehende Bauernhaus und der Neubau ("Landloft") im Baureich B sind räumlich und gestalterisch als eigenständiger Cluster von der Überbauung im Teilgebiet A abzugrenzen (vgl. Modellstudie BSR Architekten AG). - Es sind maximal 6 Vollgeschosse zugelassen. - Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt von der Utzigenstrasse her. Der Rainweg kann als Notzufahrt vorgesehen werden. - Die Energieversorgung der Neuüberbauung ist mit mindestens 70% erneuerbaren Energien zu realisieren. Neubauten sind als Null-, bzw. als Plusenergiehäuser anzustreben. - Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Utzigenstrasse und den Räumen empfindlicher Nutzung eine Schallpegeldifferenz von mindestens 19 dBA eingehalten werden. Für Gewerbe- und Büronutzungen (Räume in Betrieben) muss eine Schallpegeldifferenz von mindestens 14 dBA eingehalten werden. Die Einhaltung dieser Vorschrift ist in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen. Mögliche organisatorische, gestalterische oder bauliche 	II

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
		<p>Massnahmen an den Gebäuden sind im Bericht "Lärmuntersuchung" vom 10. Januar.2013 (G+P AG, A3925) aufgezeigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Erschliessung von der Utzigenstrasse her tangiert einen Heckenabschnitt von maximal 300-400m2. Der Ersatz dafür ist qualitativ und quantitativ mindestens gleichwertig spätestens mit dem Bauprojekt Erschliessung zu leisten. - Der Gemeinderat kann zur Sicherung einer hohen Qualität, ein qualifiziertes Planungsverfahren durchführen. Wird kein qualifiziertes Planungsverfahren durchgeführt, muss die Planung durch die Fachberatung nach Art. 23 beurteilt werden. 	

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
<p>ZPP XXIII Rämeggässli II</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realisierung einer verdichteten Überbauung mit einer hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität. - Sicherstellung einer guten Einordnung der Neuüberbauung ins Siedlungs- und Landschaftsbild (Ortseingang) - Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung - Sicherstellung einer rationalen Erschliessung, des gesetzlichen Immissions-schutzes und umweltschonenden Energieversorgung. 	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnnutzung und mässig störendes Gewerbe - Das zulässige Nutzungsmass innerhalb des Perimeters beträgt minimal GFZo 0.5 und maximal GFZo 0.9 	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosszahl: 2 bis max. 3 je mit Dachausbau oder Attika. Entlang des südöstlichen Randes ist der Übergang harmonisch mit 2-geschossigen Bauten zu gestalten. - Gut gestalteter Siedlungsrand und Ortseingang sowie Aussenräume mit einer naturnahen Durchgrünung. - Die Überbauung hat ein einheitliches Architekturkonzept aufzuweisen. - Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Rämeggässli. - Die Energieversorgung der Neuüberbauung ist mit mindestens 70% erneuerbaren Energien zu realisieren. Neubauten sind als Nullenergiehäuser anzustreben. - Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Worbstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens 22 dBA eingehalten werden. Für Gewerbe- und Büronutzung (Räume in Betrieben) muss eine Schallpegeldifferenz von mindestens 17 dBA eingehalten werden. - Die Einhaltung dieser Vorschrift ist in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen. - Mögliche planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen sind im Bericht "Lärmuntersuchung" vom 10.01.2013 (G+P AG, A3925) aufgezeigt. - Der Gemeinderat kann zur Sicherung einer hohen Qualität, ein qualifiziertes Planungsverfahren durchführen. Wird kein qualifiziertes Planungsverfahren durchgeführt, muss die Planung durch die Fachberatung nach Art. 23 beurteilt werden. 	III