

ORTSPLANUNGSREVISION KEHRSATZ BAUREGLEMENT

Einwohnergemeinde Kehrsatz | Kanton Bern

Mitwirkungssexemplar vom 15. August 2019

- > Zonenplan Siedlung und Landschaft (ZP S+L)
- > Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum (ZP N+G)
- > **Gemeindebaureglement (GBR)**
- > Räumliches Entwicklungskonzept (REK; Siedlung, Landschaft, Verkehr)
- > Erläuterungsbericht (EB)
- > Mitwirkungsbericht (MB)
- > Richtplan Energie (ERP)

Auftraggeberin

Gemeinde Kehrsatz
Zimmerwaldstrasse 6
3122 Kehrsatz

Planungsbüro

Panorama
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

INHALTSVERZEICHNIS

ZUM EINSTIEG	7
A GELTUNGSBEREICH	13
Art. 1 Geltungsbereich sachlich	13
Art. 2 Geltungsbereich räumlich	13
Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen	13
B NUTZUNGSZONEN	15
Art. 4 Art der Nutzung	15
Art. 5 Mass der Nutzung	15
Art. 6 Näherbau	19
Art. 7 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	19
Art. 8 Grünzone	21
Art. 9 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	23
Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ)	23
C BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	25
Art. 11 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	25
Art. 12 ZPP 3 "Bleikenmatt"	27
Art. 13 ZPP 4 "Bernstrasse"	29
Art. 14 ZPP 5 "Altes Gemeindehaus"	31
Art. 15 ZPP 6 "Bahnhofmatte"	33
Art. 16 ZPP 8 "Familiengärten"	35
Art. 17 ZPP 15 "Riedli"	35
Art. 18 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	37
Art. 19 Zone mit Quartierplanung (ZQ)	39

D QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	41
Art. 20 Gestaltungssatz	41
Art. 21 Fassadengestaltung	41
Art. 22 Dachgestaltung	43
Art. 23 Aussenraumgestaltung	45
Art. 24 Fremdreklamen	45
Art. 25 Gestaltungsspielraum	45
Art. 26 Gestaltungsbeirat	47
Art. 27 Anschlusspflicht	49
E RESPEKTvoller UMGANG MIT DEM BESTEHENDEN	51
Art. 28 Ortsbildschutzgebiete	51
Art. 29 Baudenkmäler	51
Art. 30 Schutzobjekte	51
Art. 31 Historische Verkehrswege	51
Art. 32 Archäologische Schutzgebiete	53
Art. 33 Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen	53
Art. 34 Fliessgewässer	53
Art. 35 Landschaftsschutzgebiete	55
Art. 36 Schutz der Lebensräume	55
Art. 37 Bauen in Gefahrengeländen	55
F STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	57
Art. 38 Widerhandlungen	57
Art. 39 Inkrafttreten	57
Art. 40 Aufhebung von Vorschriften	57
G GENEHMIGUNGSVERMERKE	59
ANHANG	60

vgl. Arbeitshilfe "Landschaftsplanung"

Art. 1 – 3 und Art. 17 RPG; Art. 86 BauG; Art. 19 und 41 NSchG.

Der Inventarplan dient als Grundlage für die grundeigentümergebundene Umsetzung der schutzwürdigen Gebiete und Objekte im Zonenplan und – je nach Ausgestaltung – zusätzlich als Grundlage für die Baubewilligungsbehörde.

Vgl. Kapitel E

ZUM EINSTIEG

LESEHILFE

a. Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Kehrsatz bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

b. Inventarplan

Im Inventarplan Landschaft werden für die Landschaft relevante Gebiete und Objekte abgebildet, die, gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen, unmittelbar geschützt bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen.

c. Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO, Zonen mit Quartierplanung ZQ) und Zonen mit Planungspflicht ZPP das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

d. Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglements dient der Verständlichkeit. Er erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.

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

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

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

Vgl. Art. 7 BewD

Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

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

Vgl. Art. 3 BauG

e. Übergeordnetes Recht

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

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

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

f. Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt. Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

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

g. Besitzstandsgarantie

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

Vgl. Art. 66 BauG

h. Qualitätssicherung in Eigenverantwortung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonische Qualität gewährleistet sind. Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

i. Qualitätssicherung durch Fachgremium

Das Baureglement schafft in Bezug auf die Innenentwicklung grössere Spielräume. So werden beispielsweise die Grenzabstände verringert und auf eine maximale Dichtezyfer wird weitgehend verzichtet. Die Zwischenräume erhalten dadurch für die Qualität des Siedlungsraumes noch einmal eine höhere Bedeutung. Insbesondere zur Wahrung dieser Qualität wird der Gestaltungsbeirat eingesetzt (vgl. Art. 26). Er berät die Behörden und Bauwilligen als unabhängiges Fachgremium und verfasst im Zusammenhang mit Bauvorhaben Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde.

j. Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht und im Organisationsreglement der Gemeinde Kehrsatz geregelt.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortschaftsreglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 17 GBR).

Massgebend ist das Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR).

A GELTUNGSBEREICH

Art. 1 Geltungsbereich sachlich

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

Art. 2 Geltungsbereich räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR).

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

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

Betriebsnotwendiges Wohnen: Dazu gehören z.B. Hauswarte-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und Art. 62-69 BauV).

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG. Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.

kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A1)

gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A1)

GL = Gebäudelänge (s. Anhang A1)

Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig (s. Anhang A1)

Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig (s. Anhang A1)

VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

Der Gewerbeanteil ist der Anteil Geschossfläche (bestehend aus Haupt-, Nebennutz- und Konstruktionsflächen) an der gesamten Geschossfläche (GF) in Prozenten, der für Gewerbezwecke genutzt werden muss.

Bei der gemeinsamen Erstellung mehrerer Gebäude auf einem oder mehreren Grundstücken kann der mindest erforderliche Gewerbeanteil in Gebäuden zusammengefasst werden, deren Erstellung vorgezogen wird oder gleichzeitig mit den anderen erfolgt.

Für bestehende Gebäude gilt die Besitzstandsgarantie.

B NUTZUNGSZONEN

WOHN-, MISCH- UND ARBEITSZONEN

Art. 4 Art der Nutzung

Für die Bauzonen gelten folgende Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W	> Wohnen > stilles Gewerbe	II
Mischzone	M	> Wohnen > mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe	III
Kernzone	K	> Wohnen > Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe > Untersagt sind Lagerbauten sowie Zucht- und Mastbetriebe	III
Arbeitszone	A	> Industrie-, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe > Wohnen ist nur für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal gestattet	IV

Art. 5 Mass der Nutzung

¹ Für die einzelnen Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	Fh tr (m)	Fh gi ^{IV}	GL (m)	VG
Wohnzone 2	W2	4.0	8.0	8.0	10.5	30.0	2
Wohnzone 2+	W2+	5.0	10.0	10.5	13.0	30.0	2/3 ^I
Wohnzone 3	W3	5.0	10.0	10.5	13.0	35.0	3
Mischzone 4 ^{II}	M4	5.0	10.0	14.0	16.5	45.0	4
Kernzone	K	3.0	6.0	14.0	17.0	35.0	4
Arbeitszone ^{III}	A	4.0	-	16.0	-	-	-

^I Hauptbauten mit drei Vollgeschossen sind gestattet, wenn
> bei Neubauten mindestens zwei Wohneinheiten erstellt werden;
> bei Ersatzneubauten/Aufstockungen mindestens eine zusätzliche Wohneinheit erstellt wird.

^{II} Der Gewerbeanteil in der Mischzone beträgt mindestens 20%.

^{III} Bei (Ersatz-)Neubauten ist der Gestaltungsbeirat beizuziehen (vgl. Art 26).

^{IV} Giebelseitige Fassadenhöhe gilt für Flachdachbauten mit Attika (dieses inklusive).

*vgl. Art. 3 und 30 Abs. 2 BMBV
Kleinbauten sind unbewohnt, d.h., es handelt sich insbesondere um Garagen, Geräteschuppen,
Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.*

*vgl. Art. 4 und 30 Abs. 2 BMBV
Wie Kleinbauten gelten auch Anbauten als unbewohnt. Wintergärten gelten als bewohnt und
sind deshalb keine An- oder Kleinbauten.*

Vgl. Art. 6 BMBV

Vgl. Art. 5 BMBV

Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand)

Vgl. Art. 11 BMBV

*Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringen-
de Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt
es sich um Unterniveau- oder unterirdische Bauten.*

Vgl. Art. 16 und 20 BMBV sowie Anhang A1

² Zudem gelten die folgenden Masse für

a. Kleinbauten:

- > Grenzabstand min. 2.0 m
- > Geschossfläche max. 60.0 m²
- > Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. 4.0 m, giebelseitig (Fh gi) max. 6.0 m

b. Anbauten:

- > Grenzabstand min. 2.0 m
- > Geschossfläche max. 60.0 m²
- > Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. 4.0 m, giebelseitig (Fh gi) max. 6.0 m

c. Unterniveaubauten:

- > über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m
- > Grenzabstand min. 1.0 m

d. Unterirdische Bauten:

- > Grenzabstand: mind. 1.0 m

e. Vorspringende Gebäudeteile:

- > zulässige Tiefe max. 2.0 m
- > zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnittes insges. max. 40%
- > Vordächer: zulässige Ausladung 2.5 m

f. Rückspringende Gebäudeteile

- > zulässige Tiefe max. 2.0 m
- > zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnittes insges. max. 40%

g. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:

- > in der Höhe: min. 1.5 m
- > in der Situation: min. 2.0 m

h. Geschosse:

- > Untergeschoss: Oberkant fertiger Boden des darüberliegenden Vollgeschosses darf im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragen. Abgrabungen für Hauseingänge oder Garageneinfahrten, die insgesamt nicht mehr als 5.0 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.
- > Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.5 m
- > Attikageschoss: muss bei mindestens einer ganzen Längsfassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.0 m zurückversetzt sein

³ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.5 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Fassadenlinie wenigstens 15% beträgt.

⁴ Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken. Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.

In speziellen Fällen ist es möglich, Grenzabstände unter genau definierten Bedingungen zu unterschreiten.

Die zivilrechtlichen Bauabstände sind in Art. 79 ff EG zum ZGB geregelt.

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 18 ff BR.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

Art. 6 Näherbau

- ¹ Die Unterschreitung der reglementarischen Grenzabstände bedarf einer Ausnahmebewilligung.
- ² Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn ist ein Näherbau von Hochbauten bis zum zivilrechtlichen Bauabstand ohne Ausnahmebewilligung gestattet.
- ³ Wenn die betroffenen Nachbarn dem Bauvorhaben mit dem im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeitsvertrag zustimmen (Näherbaurecht), ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes ohne Ausnahmebewilligung möglich.

ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN SOWIE FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN

Art. 7 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

- ¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.
- ² In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Bestimmungen:

Name/Zweck	Abk.	Grundzüge der Überbauung	Grundzüge der Gestaltung	ES
Schulanlage Selhofen, Zivilschutzanlage, Heizzentrale	ZöN A	Zweckgebundene Erweiterung der Bauten, Aussensportanlagen und des Gartens nach Bedarf der Schulen sowie Errichtung einer Heizzentrale für den Wärmeverbund	> Fh tr max. 8 m > Abstand zu Zonengrenze 6 m	II
Trafostation	ZöN B	<i>Die ZöN B dient der Erstellung einer Unterstation für die Stromversorgung.</i>	> Fh tr max. 6.5 m > GL max. 30.0 m > Werden mehrere Gebäude erstellt, ist der Abstand untereinander frei wählbar. > Die Umgebung ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.	
Schulanlage Dorf	ZöN C	Zweckgebundene Erweiterung der bestehenden Schul- und Kindergartenanlage sowie des Gemeindearchivs.	> Erweiterungen sind in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zu planen.	II
Ökumenisches Zentrum	ZöN D	Zweckgebundene Erhaltung und Erweiterung des ökumenischen Zentrums. Der Umbau des Glockenturms ist zulässig.	> Für Erweiterungen gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W3. > Die Anlage kann mit einer eingeschossigen Aufbahrungshalle ergänzt werden. > Die maximale Gesamthöhe des Glockenturms darf 18 m betragen.	II
Reservoir Hubel	ZöN E	Zweckgebundene Erweiterung der Anlage	> Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.	

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

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

Name/Zweck	Abk.	Grundzüge der Überbauung	Grundzüge der Gestaltung	ES
Blumenhof Gemeindehaus	ZöN F	Geschütztes Gebäude mit Gartengestaltung	> Erweiterungen sind in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zu planen.	
Parkplätze beim Bahnhof	ZöN G	Parkplatzanlage. Dient der Öffentlichkeit oder der Bahn als Park+Ride-Anlage.		
Schloss	ZöN H	Gestattet sind Umbauten und Zweckänderungen innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen sowie Klein- und Anbauten.	> Veränderungen der Bausubstanz (Anordnung und Gestaltung) oder der Gartenanlage sind in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zu planen.	III
Lohn	ZöN I	Landsitz der Schweizerischen Eidgenossenschaft. Es sind zweckgebundene bauliche Erweiterungen und Neubauten gestattet.	> Veränderungen der Bausubstanz oder der Gartenanlage sind in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zu planen. > Gegenüber den angrenzenden Zonen sind die Abstandsvorschriften der Wohnzone W2 einzuhalten.	III
Reservefläche Luchli ¹	ZöN K ¹	<i>Erweiterung der bestehenden Schulanlage¹</i>	> <i>Neue Bauten und Anlagen richten sich nach den Gestaltungsgrundsätzen der bestehenden Schulanlage und wahren die bestehende landschaftliche Qualität.¹</i> > <i>Erweiterung nur aufgrund eines Wettbewerbs.¹</i>	II ¹
Werkhof	ZöN L	Zweckgebundene Erhaltung und Erweiterung des Werkhofs, der Asylunterkünfte, der Zivilschutzanlage und des Wehrdienstmagazins.		III
Urnenfriedhof	ZöN M	Neuanlage eines Urnenfriedhofs mit eingeschossigem, allseitig offenem Wetterschutz. Sicherung der Wegverbindung Mättelistrasse-Selhofenstrasse.	> Möglichst wenige Eingriffe in die Topografie > Sorgfältige Gestaltung unter Berücksichtigung Fernwirkung und Übergang Landschaftsschutzgebiet > Keine Beeinträchtigung angrenzender Naturobjekte	

¹ Reservefläche Luchli im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2020 sistiert.

Art. 8 Grünzone

- ¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen und dienen der Gliederung des Siedlungsgebiets
- ² Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.
- ³ Gemeindeeigene Grünzonen sind im Sinne der Biodiversität extensiv zu bewirtschaften.

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

Vgl. Art. 43 LSV

Art. 9 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

¹ Es dürfen folgende Sport- und Freizeitanlagen auf privater Basis erstellt werden:

Name	Nr.	Grundzüge der Anlage	Grundzüge der Gestaltung
Pfadiheim Steingrübli	101	Gestattet ist ein Pfadiheim ohne Übernachtungsmöglichkeiten. Der Zugang erfolgt über zwei Fusswege von der benachbarten Arbeitszone und vom bestehenden Waldweg im Chilchacherholz.	> GL max. 30 m > Fh tr max. 5.0 m > kA 5.0 m > VG max. 1 > Lärmempfindlichkeit: ES III
Tennis und Squash	102	Offene und überdeckte Spiel- und Sportfelder sowie ein Restaurationsbetrieb. Bei der Umgestaltung und Umnutzung des bestehenden Gebäudes Nr. 10 ist seiner lagemässigen Bedeutung angemessen Rechnung zu tragen. Wohnungen und mässig störende Arbeitsplätze sind gestattet. Vom Areal des Blumenhofes ist ein öffentlicher Fussweg durch die Anlage zur bestehenden Zufahrt zu erhalten. Die Zufahrt zur nördlich angrenzenden ZÖN ist zu gewährleisten.	> Die baupolizeilichen Masse richten sich nach der bestehenden Überbauung. > Die saisonbedingte Überdachung von Aussenanlagen ist zulässig. > Die Erweiterung mit nicht überdachten Sport- und Freizeitanlagen ist gestattet. > Lärmempfindlichkeit: ES III

NUTZUNGSZONEN IM NICHTBAUGEBIET

Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ)

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

² Es gelten die Vorschriften der ES III.

In der Zone mit Planungspflicht werden nur die Rahmenbedingungen für die künftige Nutzung festgelegt. Detaillierte Vorschriften werden erst in Kenntnis einer möglichen Überbauung erarbeitet.

Die Genehmigung der Überbauungsordnung liegt in der Kompetenz des Gemeinderates (Art. 92 ff BauG).

Vgl. Art. 43 LSV

C BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNINGEN

Art. 11 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

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-, und Kleinbauten) bewilligt werden, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen; vorbehalten bleibt Art. 93 BauG.

² Überbauungsordnungen, die sich nur über einen Teil der Zone erstrecken, sind zulässig, wenn ihr Perimeter an überbautes Gebiet angrenzt. Die Weiterführung der Erschliessung und die Erweiterung der Gemeinschaftsanlagen zu Gunsten des Restgebietes müssen gewährleistet sein. Die Kosten für das Ausarbeiten von Überbauungsordnungen können den beteiligten Grundeigentümern je nach Interessenlage ganz oder teilweise überbunden werden.

³ Folgende Gebiete gelten als Zonen mit Planungspflicht nach Art. 92 ff BauG:

Nr.	Name	GBR-Art.	Planungszweck	ES
3	Bleikenmatt	12	Gemeinsame Erschliessung, rationelle Nutzung und differenzierte Gestaltung	II/III
4	Bernstrasse	13	Gemeinsame Erschliessung und differenzierte Gestaltung	III
5	Altes Gemeindehaus	14	Rationelle Nutzung der Hanglage durch ortsbildverträgliche Hangbauten	II
6	Bahnhofmatte	15	Rationelle Nutzung und angemessene Mischung von Wohnen und Arbeiten	III
8	Familiengärten	16	Schaffung der Rechtsgrundlage für die Familiengärten	-
15	Riedli	17	Harmonische Einbettung ins Orts- und Landschaftsbild sowie gemeinsame Erschliessung einer Hangbebauung	II



Skizze ist integrierender Bestandteil des Baureglements.

Art. 12 ZPP 3 "BLEIKENMATT" ¹

- ¹ Die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 "Bleikenmatt" bezweckt die gemeinsame Erschliessung, die rationelle Nutzung und die differenzierte Gestaltung der Bauten und Aussenräume dieses "neuen" Wohngebietes. Für die bestehenden Bauten sind Anpassungen betreffend Umgebungsgestaltung und Sanierungsmöglichkeiten zu prüfen.
- ² Die ZPP 3 ist Wohnnutzungen und nicht störenden Arbeitsplätzen vorbehalten. Es ist eine ausgewogene Mischung von Wohnungen verschiedener Grösse und Eigentumsverhältnisse vorzusehen. Insbesondere ist auch ein angemessener Anteil an alters- und behindertengerechten Wohnungen vorzusehen. Das Teilgebiet A ist durch den Verkehrslärm der Bernstrasse vorbelastet. In diesem Teilgebiet sind weitgehend lärmempfindliche Nutzungen bzw. Räume anzuordnen, insbesondere Arbeitsplätze. Die Bauvolumen sind so anzuordnen, dass das angrenzende Teilgebiet B soweit möglich vor den Einwirkungen des Strassenlärms abgeschirmt wird.
- ³ Das Teilgebiet B ist für die intensive Nutzung mit bis zu 3-geschossigen Wohnbauten vorzusehen. Ein geringer Anteil an Arbeitsplätzen, insbesondere nahe der Basiserschliessungsstrasse, ist auch hier wünschbar.
 - In den Teilgebieten C und D ist die Nutzung mit vorwiegend, im direkten Anschluss an die W2 mit maximal 2-geschossigen Bauten oder Gebäudeteilen zulässig.
 - Die maximale Ausnutzungsziffer beträgt 0.67. Der Gemeinderat kann diese im Rahmen der Überbauungsordnung auf maximal 0.79 erhöhen.
- ⁴ Die Bauformen sind den Terrainverhältnissen anzupassen. Die Anordnung sowie die Geschosshöhe der Bauten haben auf die bestehenden benachbarten Siedlungen angemessene Rücksicht zu nehmen.
- ⁵ Die Zufahrt hat zum Grossteil von der neuen Basiserschliessungsstrasse ab der Bernstrasse her zu erfolgen. Für einzelne kleinere Teile oder Etappen kann auch der Forsthausweg für die Erschliessung benützt werden.
- ⁶ Es ist eine Schulwegverbindung von der Bernstrasse bis zum Schulhaus Selhofen zu erstellen.
- ⁷ Im Falle der Schaffung eines Planungsmehrwertes (z.B. AZ > 0.67) ist der Gemeinderat verpflichtet, mit dem Grundeigentümer Verhandlungen über den Ausgleich dieses Vorteils zu führen (Art. 42).
- ⁸ Im Teilgebiet A sowie im aufgestuften Teilgebiet E gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV), in den übrigen Teilgebieten jene der Empfindlichkeitsstufe II. Die Abgrenzungen der Teilgebiete können, den Erfordernissen entsprechend, im Rahmen der Überbauungsordnung angepasst werden.
- ⁹ Teilgebiet E: Für die bestehenden Bauten sollen Ergänzungen der Umgebungsgestaltung (wie Kinderspielplatz, grössere Spielfläche) im Zusammenhang mit Sanierungserleichterungen (Dachausbau) geprüft werden.

¹ Der Art. 12 ZPP 3 "Bleikenmatt" ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2020 sistiert.

Art. 13 ZPP 4 "BERNSTRASSE"

- ¹ Planungszweck: Die ZPP 4 bezweckt die aufeinander abgestimmte Erschliessung der Teilgebiete und die differenzierte Gestaltung der Bauten und des Aussenraums.
- ² Art und Mass der Nutzung: Es sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen gestattet. Das Mass der Nutzung beträgt maximal 1.3 GFZo. Die FH gi beträgt 24 Meter.
- ³ Erschliessung: Es sind gemeinsame Zu- und Wegfahrten anzustreben, welche eine hohe Verkehrssicherheit garantieren. Parallel zur Bernstrasse ist eine durchgängige Fussverkehrsverbindung zu erstellen.
- ⁴ Gestaltungsgrundsätze: Der Gestaltung des strassenbegleitenden Raums kommt besondere Bedeutung zu. Entlang der Bernstrasse sind der Siedlungsstruktur angepasste, in Höhe, Grösse, Stellung und Gestaltung abgestimmte Baukörper festzulegen.
- ⁵ Lärm: Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

ART. 14 ZPP 5 "ALTES GEMEINDEHAUS"

- ¹ Planungszweck: Die ZPP 5 bezweckt die rationelle Nutzung dieser steilen Hanglage mit einer den Terrainverhältnissen angepassten Bauweise, welche der Exposition und der Bedeutung im Ortsbild Rechnung trägt.
- ² Art und Mass der Nutzung: Gestattet sind Wohnbauten, Büros und stilles Gewerbe mit einer maximalen GFZo von 0.8. Eine GFZo von 0.55 darf nicht unterschritten werden. Der Gemeinderat kann die GFZo auf maximal 1.1 erhöhen, wenn dies mit den gestalterischen Zielen in Einklang zu bringen ist und die Wohnqualität nicht beeinträchtigt wird.
- ³ Erschliessung: Die Zufahrt über den Schulhausplatz ist nur für das alte Gemeindehaus, als Notzufahrt und als Hauszufahrt zur Parzelle 276 gestattet. Es dürfen keine zusätzlichen Parkplätze über den Schulhausplatz erschlossen werden. Es ist eine gemeinsame Autoeinstellhalle, direkt ab der Flugplatzstrasse erschlossen, zu erstellen. Die Nutzflächen für Arbeitsplätze sind, mit Ausnahme des Alten Gemeindehauses, nur direkt ab Flugplatzstrasse zu erschliessen. Es ist eine öffentliche Fusswegverbindung von den Schulhäusern zur Flugplatzstrasse zu gewährleisten. Entlang der nordwestlichen Perimetergrenze ist eine Zufahrt für Notfallfahrzeuge, Ausnahmetransporte und Fussgänger zu erstellen bzw. weiterzuführen. Die Durchfahrt bzw. der Durchgang über den Schulhausplatz ist für diesen Zweck gewährleistet. Die Zufahrt dient ausserdem als Hauszufahrt zur Parzelle Nr. 276 in den Grenzen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Baureglements.
- ⁴ Gestaltungsgrundsätze: Von den bestehenden Schulbauten ausserhalb des Planungsperrimeters ist ein Abstand von min. 2.50 m einzuhalten. Die Belichtung der Schulräume ist zu gewährleisten. Südöstlich des Schulhauses dürfen Gebäude, welche vom Schulhaus weniger als 10.0 m Abstand haben, die Höhe des Schulhausplatzes (565 m ü.M.) ausschliesslich mit Giebelfeldern und dem Dach resp. Attika überragen. Vor dem Schulhausplatz dürfen Gebäude eine maximale Höhenkote von 566 m ü.M. nicht überschreiten. Dach und Dachaufbauten dürfen diese Koten um max. 1.0 m überragen.
- ⁵ Lärm: Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Die Resultate der Testplanung "Kehrsatz Mitte" werden vom Gemeinderat als Referenzkonzept verabschiedet und sind für die Qualitätssicherung massgebend.

ART. 15 ZPP 6 "BAHNHOFMATTE"

- ¹ Planungszweck: Schaffung einer ortsbaulich attraktiven Mitte, welche direkt ans Dorf, den Bahnhof und die Umfahrungsstrasse angeschlossen ist.
- ² Art und Mass der Nutzung: Die ZPP dient in erster Linie dem Wohnen. Die Arbeitsnutzung (Dienstleistung, Gewerbe) ist erwünscht. Die gemeindeeigene Schulnutzung ist zulässig. In Bezug auf die Nutzungsverteilung ist das Referenzkonzept massgebend. Es gilt eine Geschossflächenziffer oberirdisch von 1.5. Grundsätzlich sind vier Vollgeschosse zulässig. Gestützt auf das Referenzkonzept sind örtlich bis zu acht Vollgeschosse erlaubt.
- ³ Erschliessung: Die Erschliessung des Areals erfolgt ab der Seftigenstrasse sowie vom Dorf her via Bahnübergang. Als sekundäre Erschliessung dienen die Anschlüsse an die Zimmerwaldstrasse respektive die Belpstrasse.
- ⁴ Gestaltungsgrundsätze: Massgebend ist das Referenzkonzept (Ergebnisse der Testplanung "Kehrsatz Mitte"), insbesondere
 - > Setzung, Stellung und Höhe der Baukörper.
 - > Zwischen Bahnhof und Blumenhof ist eine grosszügige Platzsituation zu schaffen mit publikumsattraktiver Nutzung insbesondere in den Erdgeschossen der angrenzenden Bauten.
 - > Entlang der Bahnstrecke ist eine Langsamverkehrsachse zu gestalten.
 - > Die alte Zimmerwaldstrasse wird als verkehrsberuhigte Strasse gestaltet.
 - > Die Innenhöfe der Baubereiche dienen den Bewohnern als gemeinschaftlich nutzbare Siedlungsfreiräume.
 - > Der Mühlebach wird im Perimeter zwischen Blumenhof und Bahnhofmatte nach Möglichkeit freigelegt und im Platz (zwischen Bahnhof und Blumenhof) integriert. Auf Antrag der Kommission Planung und Entwicklung sowie auf Empfehlung des Gestaltungsbeirats können Änderungen am Referenzkonzept durch den Gemeinderat genehmigt werden, wenn dadurch eine ortsbaulich bessere Situation entsteht.
- ⁵ Lärm: Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

ART. 16 ZPP 8 "FAMILIENGÄRTEN"

- ¹ Planungszweck: Die ZPP 8 bezweckt die Schaffung der Rechtsgrundlage für die bestehenden Familiengärten.
- ² Art und Mass der Nutzung: Zugelassen sind ausschliesslich Familiengärten mit der zugehörigen Infrastruktur (wie Sanitäranlagen, Parkplätze, gemeinsam nutzbarer Aufenthaltsbereiche) und individuelle Kleinbauten in der Grössenordnung der bestehenden Bauten und Anlagen.
- ³ Erschliessung: Die Erschliessung erfolgt ausschliesslich über die bestehenden Wege und Parkplätze.
- ⁴ Gestaltungsgrundsätze: Die Randbepflanzung zur angrenzenden Landwirtschaftszone sowie die interne Minimalbepflanzung ist in einer UeO verbindlich zu regeln.

ART. 17 ZPP 15 "RIEDLI"

- ¹ Planungszweck: Die ZPP 15 bezweckt die harmonische Einbettung und gemeinsame Erschliessung einer Hangbebauung in die Siedlungsstruktur der Gemeinde. Um eine optimale Erschliessungslösung sowie das Mass der Nutzung zu eruieren, ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.
- ² Art und Mass der Nutzung: Gestattet sind Wohnnutzungen und stilles Gewerbe bis zu einer GFZo von 0,9.
- ³ Es ist eine harmonische Einbettung ins Ortsbild und die Landschaft (vgl. Räumliches Entwicklungskonzept REK) sowie eine hochwertige Gestaltung der Gebäude sicherzustellen; umzusetzen ist insbesondere ein Korridor für den Wildtierwechsel. Im Perimeter sind zudem planerische und/oder bauliche Massnahmen zu treffen, um eine möglichst direkte Fusswegverbindung zwischen Gurtenstrasse und Hubelhohle zu ermöglichen. Die Fusswegverbindung darf öffentlich genutzt werden.
- ⁴ Zur Behebung der Naturgefahren sind Massnahmen innerhalb der Bauzone zu ergreifen. Das Nutzungsmass ist dabei entsprechend anzupassen, so dass die erforderlichen Schutzmassnahmen innerhalb des Perimeters realisierbar sind.
- ⁵ Lärm: Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV). Bei jedem Bauvorhaben im Abstand von weniger als **xx** Metern von der Zimmerwaldstrasse muss mit baulichen (Anordnung lärmempfindlicher Räume) und /oder gestalterischen (Anordnung von Haupt- und/oder Nebenbauten) Massnahmen eine Schallpegelreduktion von mindestens **xx** dBA erreicht werden.

UeO = Überbauungsordnung

BESTEHENDE BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN

Art. 18 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Abk.	Beschluss	Letzte Änderung	ES
Überbauungsordnung Blumenrain-Bernstrasse	UeO I	02.11.1962	07.01.1966	II
Überbauungsordnung Gurtenstrasse	UeO II	17.03.1967		II
Überbauungsordnung Sandbühl	UeO III	02.02.1968		II
Überbauungsordnung Hagwiese	UeO IV	25.09.1970		II
Überbauungsordnung Tannacker ¹	UeO V ¹	09.06.1971 ¹	27.09.1985 ¹	II ¹
Überbauungsordnung Blumengarten	UeO VII	19.03.1993		siehe UeO
Überbauungsordnung Stockacher	UeO VIII	11.11.1993	07.11.2013	siehe UeO
Teil-Überbauungsordnung Bernstrasse-Bahn	Teil-UeO X	19.03.1998	02.02.2005	siehe UeO
Überbauungsordnung Familiengärten	UeO XI	08.04.1999		siehe UeO
Teil-Überbauungsordnung Bleikenmatt	Teil-UeO XII	26.07.1999	26.04.2017	siehe UeO
Überbauungsordnung Altes Gemeindehaus	Teil-UeO XIII	21.03.2001	27.01.2005	siehe UeO
Überbauungsordnung Oberer Breitenacker	UeO XV	18.11.2014		siehe UeO
Zone mit Quartierplanung Eigerweg	ZQ 2	20.6.2011		II

¹ UeO V Tannacker im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2020 sistiert.

Ergänzend zu den Zonenvorschriften gelten die im Zusammenhang mit den Gesamtüberbauungen abgeschlossenen Vereinbarungen.

ART. 19 ZONE MIT QUARTIERPLANUNG (ZQ)

- ¹ Zonen mit Quartierplanung sind als Gesamtüberbauungen nach Baugesetz 1970 grösstenteils überbaut worden und weisen eine einheitliche, in sich geschlossene Überbauungsstruktur auf.
- ² Nutzungsart: Die Art der zulässigen Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).
- ³ Nutzungsmass: Das Mass der Nutzung richtet sich nach den bestehenden oder im Zusammenhang mit der Gesamtüberbauung bewilligten Bauvolumen. Innerhalb dieser Bauvolumen ist die zulässige Geschossfläche nicht beschränkt. Die Baubewilligungsbehörde kann eine Erhöhung der realisierbaren Geschossflächen und eine Veränderung der bestehenden Bauvolumen bewilligen, sofern dadurch die Einheit und das Gesamterscheinungsbild der bestehenden Überbauung gewahrt bleiben, und/oder qualitative Verbesserungen für die ganze Überbauung entstehen (z.B. Gemeinschaftsräume oder Verbesserungen im Aussenraumentstehen), welche allen Bewohnern dienen.
- ⁴ ZQ2 "Eigerweg": Die Baubewilligung von Anbauten und Kleinbauten ist im Rahmen des Baureglements unter Vorbehalt von Art. 19 möglich.

Der allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 20 GBR) ersetzen detailliertere Regelungen. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Art. 28 GBR

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

Konstituierende Elemente landwirtschaftlich geprägter Ensembles sind das Bauernhaus (Wohnteil), die Hostet, die Tennauffahrt, der Hofplatz, der Brunnen, markante Einzelbäume, der Bauerngarten sowie die freie Sicht von und zur Hauptfassade..

Vgl. Art. 30 GBR

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

D QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

BAU- UND AUSSENRAUMGESTALTUNG

Art. 20 Gestaltungsgrundsatz

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

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- > Die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes
- > Die bestehende und, bei Vorliegen einer entsprechenden Planung, auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung
- > Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung
- > Die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum
- > Die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge

³ Bei landwirtschaftlich geprägten Ensembles sind die konstituierenden und identitätsstiftenden Elemente zu erhalten.

⁴ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Art. 21 Fassadengestaltung

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

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

Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Mit der Festsetzung eines minimal einzuhaltenden Abstands von Dachaufbaute zu der First-, Grat- und Trauflinie des Dachs kann eine Beruhigung der Dachflächen erreicht werden.

Weitere Informationen zur Nutzung von Sonnenenergie und zu Anlagen für erneuerbare Energien sind im BewD (Art. 6) sowie in den "Richtlinien Bewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien" zu finden.

Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der "guten Gesamtwirkung" gemäss Art. 21 GBR entsprechen.

Art. 22 Dachgestaltung

- ¹ Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- ² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50% der Gebäudelänge des obersten Geschosses. Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher als 60 cm an eine First-, Trauf- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen.
- ³ Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 10% der jeweiligen Dachfläche.
- ⁴ Nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50m² übersteigt, sind zu begrünen, sofern sie nicht für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden.
- ⁵ In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiben.

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

Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Abstellflächen für Velos und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen oder Kehrtrichtersammelstellen.

Ansonsten sind für die Aussen- und Strassenreklamen die kantonalen Bestimmungen massgebend.

Art. 23 Aussenraumgestaltung

- ¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, der Vorgärten sowie der Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- ² Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.
- ³ Es sind standortgerechte Bäume, Sträucher und Hecken zu verwenden. Insbesondere ist das Anpflanzen von schädlichen oder invasiven Arten verboten.

Art. 24 Fremdreklamen

- ¹ Für die Anordnung und die Gestaltung von Fremdreklamen ist das Konzept "Fremdreklamen" wegleitend.
- ² In der Landwirtschaftszone und bei schützens- und erhaltenswerten Gebäuden sind Fremdreklamen untersagt.

Art. 25 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag des Gestaltungsbeirats oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 21–25 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

*Der Entscheid, ob ein Projekt der Fachstelle zur Beurteilung zugestellt wird, liegt bei der Baubewilligungsbehörde.
Bauwillige haben das Recht, sich in wichtigen gestalterischen Fragen vom Gestaltungsbeirat beraten zu lassen.
Es wird den Gesuchstellern empfohlen, vor dem Einreichen eines Baugesuches eine Voranfrage einzureichen.
Anhand einfacher Projektinformationen können wichtige Teilaspekte des Vorhabens mit dem Beirat diskutiert und
beurteilt werden. Damit kann das normale Baubewilligungsverfahren vereinfacht und abgekürzt werden.*

Vgl. Art. 75 BauG

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG

QUALITÄTSSICHERUNG

Art. 26 Gestaltungsbeirat

- ¹ Der Gemeinderat ernennt drei unabhängige Fachleute für Baugestaltungsfragen in den Gestaltungsbeirat. Der Gestaltungsbeirat berät die Gemeinde sowie Gesuchsteller bei Fragen, welche das Orts- und Landschaftsbild betreffen.
- ² Der Gestaltungsbeirat formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörde.
- ³ Die Baubewilligungsbehörde kann insbesondere in folgenden Fällen dem Gestaltungsbeirat Baugesuche/Bauprojekte zur Beurteilung vorlegen:
 - > Bauen im Ortsbildschutzgebiet
 - > Im Falle einer Inanspruchnahme der Gestaltungsfreiheit gemäss kantonalem Baugesetz
 - > Im Falle von wesentlichen Abweichungen von zonenprägenden Gestaltungselementen, insbesondere im Falle von Bauten am Hang
 - > Im Falle von Bauvorhaben und Anlagen in Landschaftsschutzgebieten
 - > Im Falle von Bauvorhaben bei landwirtschaftlich geprägten Ensembles
 - > Bei Bewilligungen von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung
- ⁴ Gesuchsteller haben die Möglichkeit, vor Einreichen einer Baubewilligung mit einer Voranfrage an den Gestaltungsbeirat zu gelangen.
- ⁵ Die Kosten sind von den Gesuchstellenden zu übernehmen.

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

ENERGIE UND ÖKOLOGIE

Art. 27 Anschlusspflicht

- ¹ Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Fernwärmeperimeters sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung und unter Vorbehalt der Kapazität des Betreibers alle Neubauten an das Fernwärmenetz anzuschliessen.
- ² Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Fernwärmeperimeters sind bestehende Bauten an das Fernwärmenetz anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die voraussichtliche Energienutzung mehr als 30 kW beträgt und für den Anschluss nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.

Das durch die kantonale Denkmalpflege erarbeitete Bauinventar bildet die Grundlage für die Beurteilung der baulichen Substanz und kann in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Es unterscheidet zwischen „schützenswerten“ und „erhaltenswerten“ Objekten (Bauten). Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht nur das Objekt an sich, sondern seine ganze Umgebung zur Schutzwürdigkeit beitragen kann.

Art. 10c BauG

Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren Objekte nach Art. 10c BauG, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

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

*Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.
Für weitergehende Informationen vgl. auch: Via Stora, Kapellenstrasse 5, 3012 Bern*

E RESPEKTVOLLER UMGANG MIT DEM BESTEHENDEN

ORTSBILDPFLEGE

Art. 28 Ortsbildschutzgebiete

- ¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.
- ² Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.
- ³ Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
- ⁴ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Art. 29 Baudenkmäler

Die im Zonenplan als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung.

PFLEGE DER KULTURLANDSCHAFT

Art. 30 Schutzobjekte

- ¹ Die im Zonenplan und im Anhang des Gemeindebaureglementes bezeichneten Schutzobjekte sind Schutzobjekte im Sinne von Art. 9, 10 und 86 des Baugesetzes (BauG). Das Gemeindebaureglement legt für die verschiedenen Schutzkategorien den Schutzzweck und die Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest.
- ² Betreffend der im Zonenplan und Anhang bezeichneten Schutzobjekte sind alle Massnahmen, Eingriffe und Einrichtungen verboten, die die Kulturlandschaft beeinträchtigen, die Pflanzen und Tiere gefährden oder beeinträchtigen sowie die Beschaffenheit des Bodens oder die ökologischen Verhältnisse nachteilig verändern.

Art. 31 Historische Verkehrswege

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mit samt ihrer Bestandteile wie Wegoberfläche, -breite, -begrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.
- ² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

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

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

vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG

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

Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15.0 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15.0 m ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG, (vgl. Art. 11 BauG, vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG). Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut, ist im Planerlassverfahren das AGR, im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde. Das AGR erstellt einen Amtsbericht.

Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV; Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

Art. 32 Archäologische Schutzgebiete

- ¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.
- ² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

Art. 33 Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen

- ¹ Die im Zonenplan eingezeichneten geschützten Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen, Alleen und Hochstammobstgärten sind aus landschaftsästhetischen, siedlungsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.
- ² Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammobstgärten für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. In Hochstammobstgärten dürfen einzelne Bäume ohne Bewilligung gefällt werden, wobei der Bewirtschafter für angemessenen Ersatz zu sorgen hat.
- ³ Gefällte Hochstammobstgärten oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Art. 34 Fliessgewässer

- ¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
 - a. die natürliche Funktion des Gewässers
 - b. Schutz vor Hochwasser
 - c. Gewässernutzung
- ² Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt. Er wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.
- ³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- ⁴ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Vgl. auch AHOP "Landschaftsplanung"

*Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 9 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.
Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).*

*Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher ("rote Gefahrengebiete"), mittlerer ("blaue Gefahrengebiete"), geringer ("gelbe Gefahrengebiete") und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.
Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.*

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

SCHUTZ DER NATURNAHEN LANDSCHAFT

Art. 35 Landschaftsschutzgebiete

- ¹ Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.
- ² Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Ablagerungen und Materialentnahme sind nicht zugelassen.
- ³ Tätigkeiten und Nutzungen, die den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Art. 36 Schutz und Aufwertung der Lebensräume

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten, im Anhang 2 aufgeführten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume sind zu schützen. Es gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung.
- ² Allfällige Nutzungseinschränkungen sowie Pflege und Unterhalt zur Wahrung des Schutzzweckes (gemäss Art. 86 Abs. 2 BauG) werden mit dem Bewirtschafter in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages geregelt.
- ³ Die Gemeinde kann finanzielle Beiträge leisten:
 - > für den entstehenden Mehraufwand bzw. Minderertrag gemäss Absatz 2
 - > für besondere gestalterische Massnahmen zur Wahrung des Schutzzwecks
 - > für die Aufwertung des natürlichen Lebensraums

GEFAHRENGEBIETE

Art. 37 Bauen in Gefahrengebieten

- ¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
- ² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- ³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- ⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung ("gelbes Gefahrengebiet") wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Vgl. Art. 50 BauG

Vgl. Art. 110 BauV

F STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 38 Widerhandlungen

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

Art. 39 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art. 40 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben

- > Baureglement (genehmigt am 20.06.2011)
- > Zonenplan (genehmigt am 20.06.2011)
- > Landschaftsrichtplan (genehmigt am 25.03.2002)
- > Verkehrsrichtplan (Dezember 1993)
- > Richtplan Bernstrasse Umgestaltung (genehmigt: 18.09.2003)

G GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom ...
Vorprüfung vom ...
Publikation im Amtsanzeiger vom ...
Publikation im Amtsblatt vom ...
Öffentliche Auflage vom ...

Einspracheverhandlungen am ...
Erledigte Einsprachen: ...
Unerledigte Einsprachen: ...
Rechtsverwahrungen: ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin

Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kehrsatz, den

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

ANHANG

Anhang 1: Masse und Messweisen nach BMBV

Anhang 2: Landschaftsinventar

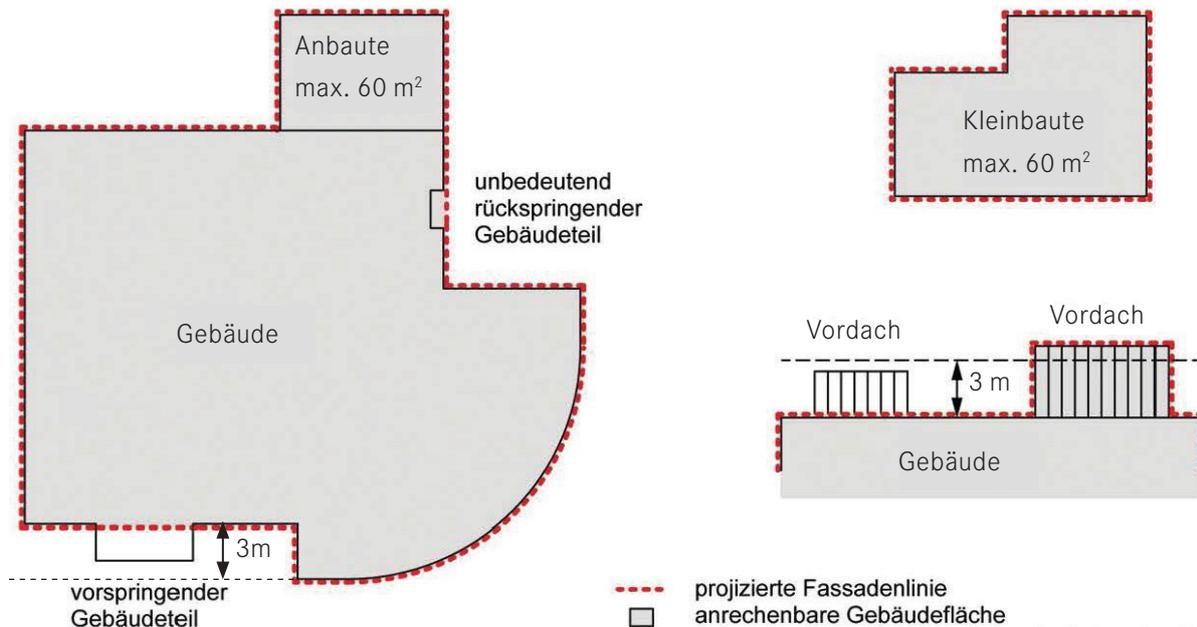
Anhang 3: Schützens- und erhaltenswerte Bauobjekte

Anhang 4: Abkürzungen

ANHANG 1: MASSE UND MESSWEISEN NACH BMBV

Klein- und Anbauten

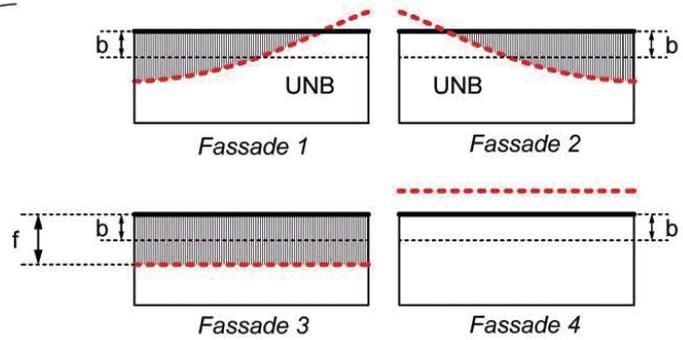
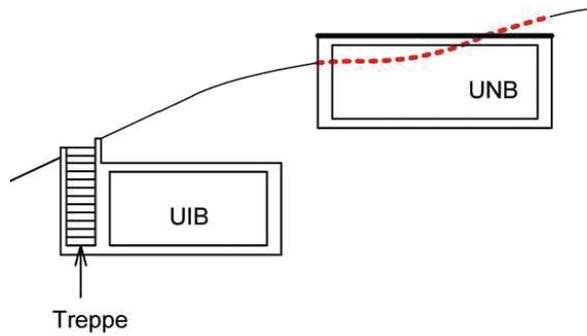
vgl. Artikel 3 und 4 BMBV



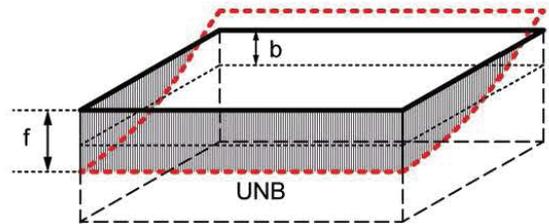
Kleinbauten sind unbewohnt, d.h., es handelt sich insbesondere um Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und dergleichen. Auch die Anbaute kann nur Nebennutzflächen enthalten. Sie gelten somit als unbewohnt. Anbauten grenzen sich gegenüber den vorspringenden Gebäudeteilen dadurch ab, dass sie eine Tiefe von 3,0 m und einen Anteil des entsprechenden Fassadenabschnittes überschreiten.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

vgl. Artikel 5 und 6 BMBV

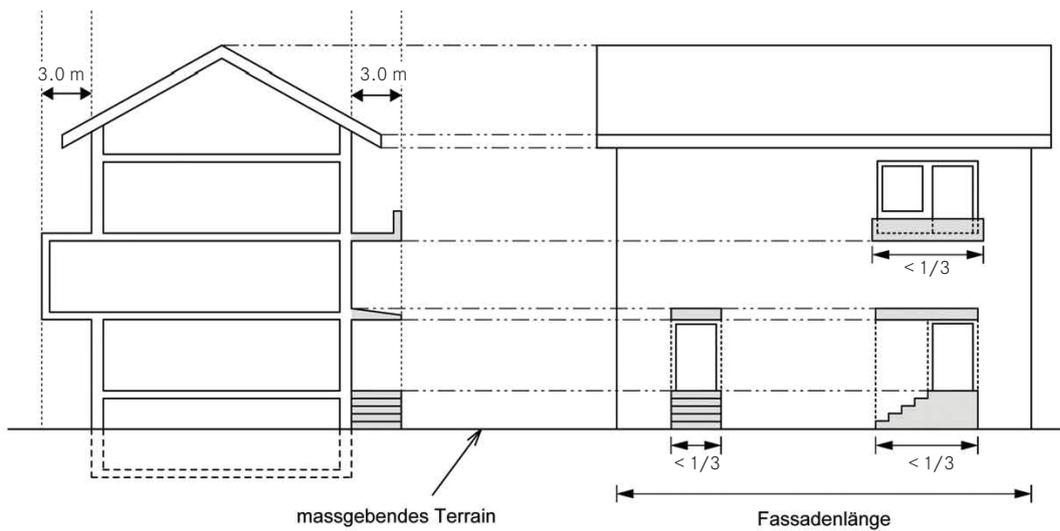
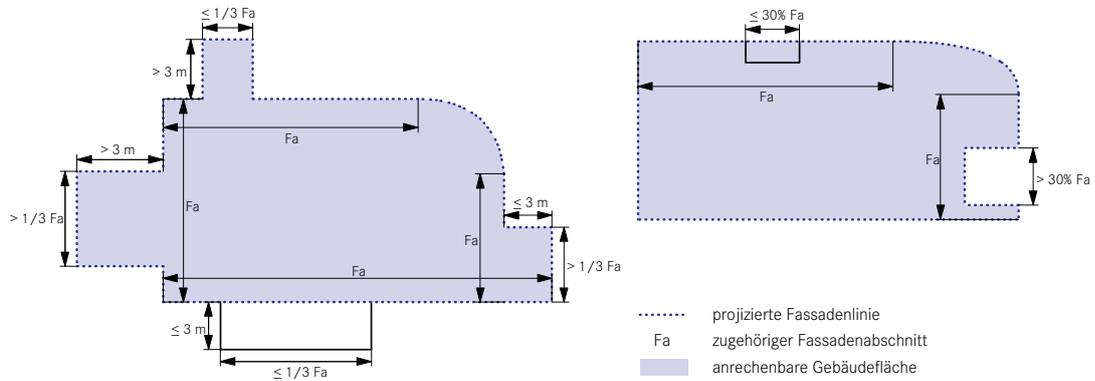


- - - Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Herausragen der UNB
- ▨ Anteil über der Fassadenlinie



Vor- und rückspringende Gebäudeteile

vgl. Artikel 10 und 11 BMBV

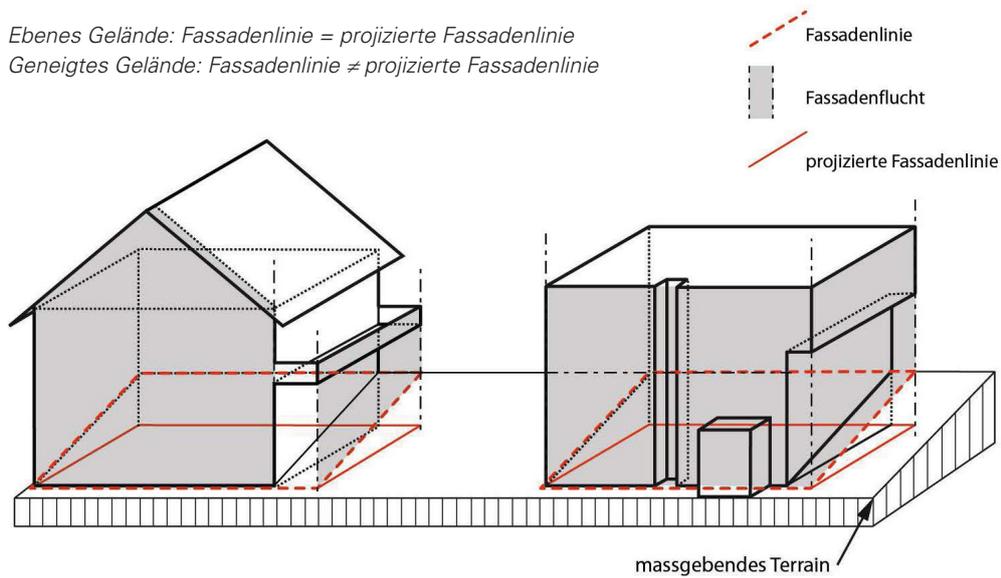


Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen oder Balkone. Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innen liegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge und dergleichen.

Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie

vgl. Artikel 8 und 9 BMBV

Ebenes Gelände: Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie
Geneigtes Gelände: Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie

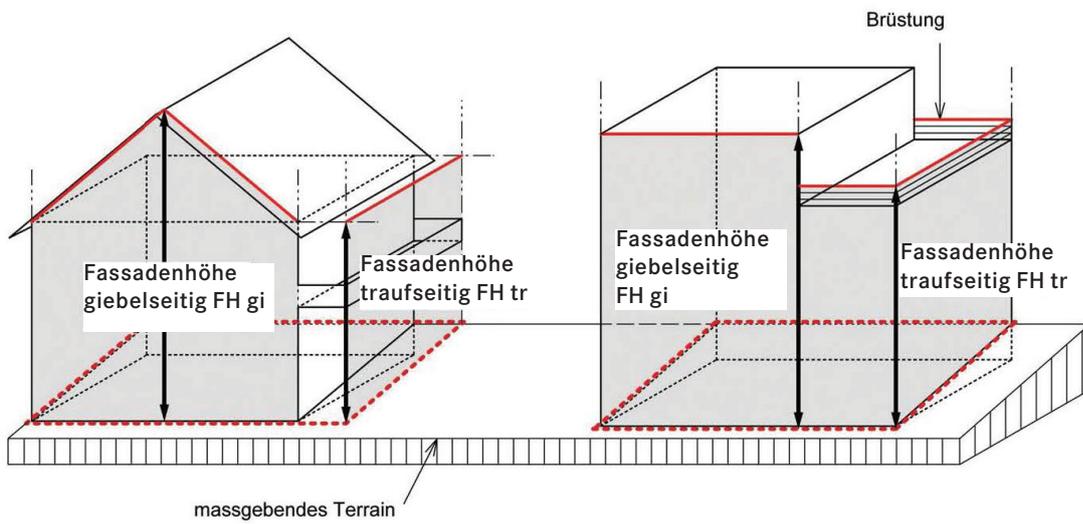
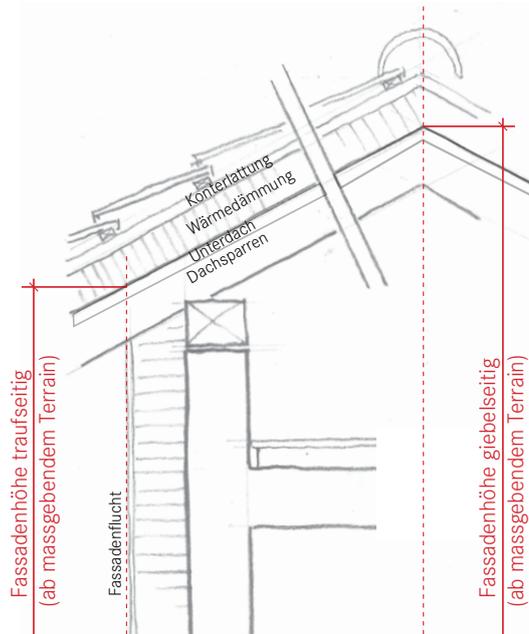
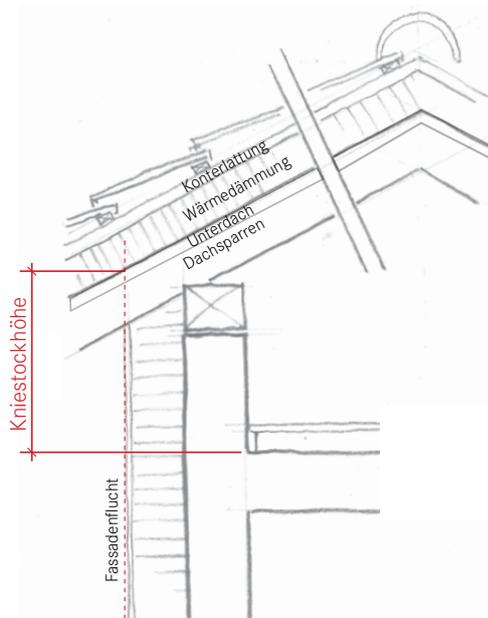


Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain. Sie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse.

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung. Sie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstände) sowie der Gebäudelänge.

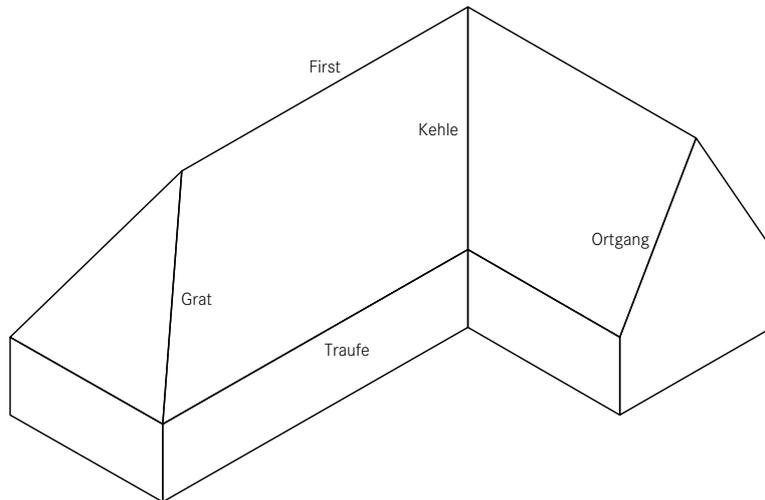
Kniestock- und Fassadenhöhe

vgl. Artikel 15 und 16 BMBV



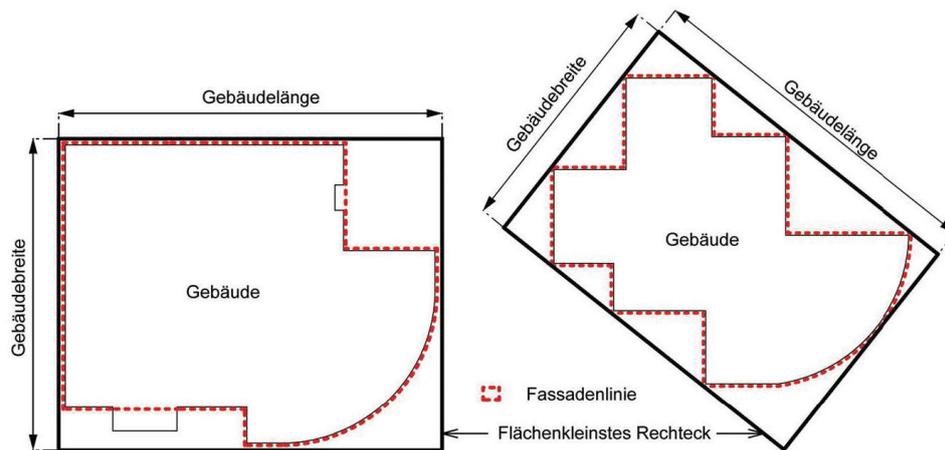
Dachgestaltung

(vgl. Artikel 22 GBR)



Gebäudelänge

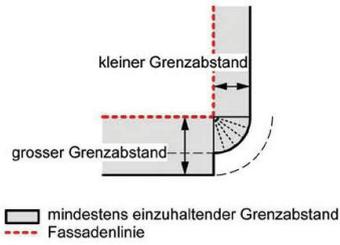
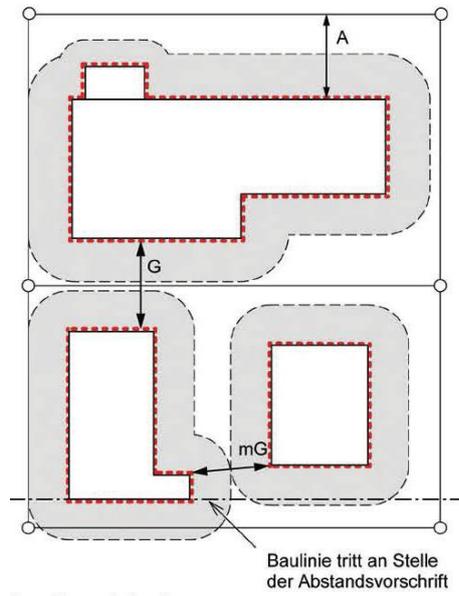
vgl. Artikel 12 BMBV



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

Grenz- und Gebäudeabstand

vgl. Artikel 22 und 23 BMBV



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

ANHANG 2: LANDSCHAFTSINVENTAR

Massnahme-Nr.	Inventar-Nr.	Parzellen-Nr.	Eigentümer/in	Beschreibung
Moosscheunen				
11001	3	145	Gebr. Stucki	Moosscheune Lohn
11002	4	145	Gebr. Stucki	Ruderalstandort mit Steinhaufen
11003	5	83	Burgergemeinde Bern	Moosscheune Belpmoos
Hecken				
11102	16	450 297	Hans Bürki-Zaugg Stadt Bern	Hecke im Unteren Breitenacker
11103	22	55	F. Lüdi	Hecke Sandbühl Ost
11104	24	947	Diverse Eigentümer	Baumhecke Eigerweg-Luchli
11105	25	569	Gemeinde Kehrsatz	Hecke Magerwiese Sandbühl West
11106	31	79 967-971	Burgergemeinde Bern Diverse Eigentümer	Hecke Fluhmatt
11107	39	167	U. Jungi-Stöckli	Eiche und Hecke Oberhulistal
11108	48	948 949 147	Erbengem. Hopf T. Hopf H. P. Stucki	Hecke Bleikenmatt
11109	52	122	P. Tschannen	Hecke Tannacker
14101	1	145 3	Gebr. Stucki U. Siegenthaler	Hecke am Lohnweg/Schlossmatte
14106	35	104 120 155	Erbengem. Bovisi Erbengem. Schmutz E. Bögli	Hecke Mühlebach
14107	36	531	Div. Eigentümer Talstrasse Gemeinde Kehrsatz	Hecke Talstrasse
11111	60	1243 407	U. Rolli U. Rolli	Hecke Längenbergstrasse
11113		61	Hofer	Hecke Unterselhofen (Hofer)

Massnahme-Nr.	Inventar-Nr.	Parzellen-Nr.	Eigentümer/in	Beschreibung
Einzelbäume				
11201	6	145	Gebr. Stucki	Sommerlinde, gepflanzt 2015
11202	7	83	Bürgergemeinde Bern	Rosskastanie Belpmoos
11203	20	55	F. Lüdi	Nussbaum Oberselhofen
11203	20a	55	F. Lüdi	Nussbaum Oberselhofen
11205	30	929	P. Marti	Eiche an der Gurtenstrasse (Wald)
11206	32	109	Diverse Eigentümer	Nussbaum oben an der Hubelhohle
11207	33	155	E. Bögli	Linde Holzmatt
11208	38	167	U. Jungi-Stöckli	Linde Halteholz
11209	40	166	U. Jungi-Stöckli	Einzelbäume Säuhoger (inkl. Stieleiche)
11210	45	179	Gewerbezentrum Reber AG	Linde beim Bahnübergang
11211	47	62	S. Liechti	Nussbaum im Gässli
11212	63	50	B. Hopf	Platane Bleikenmatt
11213	64	232	Gemeinde Kehrsatz	Linde Zimmerwaldstrasse
11214	67	61	K. Hofer	junge Eiche Unterselhofen
11215	68	206	Gemeinde Kehrsatz	junge Eiche Mühlebach
11216	69	164	Credit Suisse Funds AG	junge Eiche Weidliweg
11217	70	1064	BLS Netz AG	Linde Bahnhofmatte
11218	73	90	Fam. Walker	Linde Weidliweg
11219	74	890	Bürgergemeinde Bern	Linde Blumenhof

Massnahme-Nr.	Inventar-Nr.	Parzellen-Nr.	Eigentümer/in	Beschreibung
Baumgruppen, Alleen				
11301	8	89	H. Maurer	Linde/gemischte Baumgruppe Holz matt
11302	10	171	A. Schmutz	Silberpappel-Reihe
11303	13	61	K. Hofer	Linde und junge Eiche in Unterselhofen
11304	14a/14b	32	S. Wälchli	Linde in Unterselhofen
11306	19	55	F. Lüdi	Baumgruppe Oberselhofen mit Hochstammobstbäumen
11307	23	473 112	Gemeinde Kehrsatz Gemeinde Kehrsatz	Eichenreihe Eichenrain
11308	50	563	S. Berger	Drei Linden Abzweigung Flugplatzstrasse
11310	72	50	Erbengem. Hopf	Baumgruppe Bleikenmatt
11311	2	816 145	Kanton Bern Gebr. Stucki	Baumreihe östlich Bahnhof Kehrsatz
11312	22A	55	F. Lüdi	Eichenreihe Sandbühl Ost
11401	18	473	Gemeinde Kehrsatz	Baumgruppe beim Schulhaus Selhofen
Trockenstandorte				
11401	18A	473	Gemeinde Kehrsatz	Trockenstandort bei Schulhaus Selhofen
11408	41A	166	U. Jungi-Stöckli	Hulistal
11409	53	130	Burgergemeinde Bern	Grube Obere Breitenacker
11410	65	126	E. Rolli	Standort mit Magerwiesenpotential

Massnahme-Nr.	Inventar-Nr.	Parzellen-Nr.	Eigentümer/in	Beschreibung
Obstgärten und Obstbaumreihen				
11601	21	55	F. Lüdi	Hochstamm-Obstgarten Obersehofen
11602	26	50	B. Hofer	Hochstamm-Obstgarten Bleikenmatt
11603	66A	126	E. Rolli	Obstbaumreihe undere Gurte
11603	66B	126	E. Rolli	Obstbaumreihe undere Gurte
11305	17	114	H. Schmutz	Obstbaumallee Stockacher
11604	71	1257	Gemeinde Kehrsatz	Obstbaumreihe Selhofenstrasse
11605		536 1157	M. Bürki-Zaugg M. Bürki-Zaugg	Hochstamm-Obstgarten
11606		1235 2073	J. Bürki Erbengem. Bürki	Hochstamm-Obstgarten
11607		62 238	S. Liechti J-M. Luginbühl	Hochstamm-Obstgarten
11608		122	P. Tschannen	Hochstamm-Obstgarten
11609		145	Gebr. Stucki	Hochstamm-Obstgarten
11610		166	U. Jungi-Stöckli	Hochstamm-Obstgarten
Bruchsteinmauer				
11701	44	85	Burgergemeinde Bern	Bruchsteinmauer mit Tuffsteinbrocken
Feuchtgebiet				
13101	12	104 498 22	Erbengem. Bovisi Stadt Bern Stadt Bern	Jordiland
Quellen				
14102	9	89	H. Maurer	Quellfassung mit Widder, Neumatt
14105	27	130	Burgergemeinde Bern	Quellgebiet Undere Gurte
14108	41	166	U. Jungi-Stöckli	Quelle und Bachlauf Steingrübli

Massnahme-Nr.	Inventar-Nr.	Parzellen-Nr.	Eigentümer/in	Beschreibung
Aussichtspunkte				
15001	28	126	E. Rolli	Unterer Gurten (zT verbaut)
15002	34	104	Erbengem. Bovisi	Düfti
Waldrand				
18502	55	55	F. Lüdi	Buchenwäldli
Orchideenstandorte				
17001	61	437	A. Gugliotta	Orchideenstandort Talstrasse

Historische Gärten (aus der ICOMOS-Liste)

Kataster	Adresse	Gartentyp	Bauzeit	Substanz	Pflege
3	Belpstrasse 1	Burggarten und Schlossgarten	Gebäude: 1598	mittel	gut
	Forsthausweg 9, 21	Baumbestandener Platz	Anfang 20. Jh.	mittel	gut
165	Lohnweg 2	Villengarten	1782-1783	gut	gut
145	Lohnweg 31	Bauernhausgarten	1798	mittel	mittel
103	Nesslerenstrasse 10	Bauernhausgarten	Gebäude: 17. Jh.	gut	gut
536	Nesslerenstrasse 23	Bauernhausgarten	Anfang 20. Jh.	mittel	mittel

ANHANG 3: SCHÜTZENS- UND ERHALTENSWERTE BAUOBJEKTE

Register Kehrsatz		Entwurf 2019											
ADRESSE	HAUS-NR.	BAU-GATTUNG	BAU-GRUPPE	STRUKTUR-GRUPPE	EINSTUFUNG	ZUSATZINFO	K-OBJEKT	SCHUTZ RRB	SCHUTZ VERTRAG	SCHUTZ BUND	ISOS E*	GRDST.-NR.	PLANAUS-SCHNITT
Belpstrasse	N.M.1	ÖA	A		schützenswert		K					3	6
Belpstrasse	N.M.2	ÖA	A		schützenswert		K					3	6
Belpstrasse	1	WSt	A		schützenswert		K					3	6
Belpstrasse	1d	OH/St	A		schützenswert		K					3	6
Belpstrasse	1e	Scho	A		erhaltenswert		K					3	6
Belpstrasse	1g	Scho	A		schützenswert		K					3	6
Belpstrasse	1k	SH	A		erhaltenswert		K					3	6
Belpstrasse	1l	St	A		erhaltenswert		K					3	6
Belpstrasse	2	WH/G			erhaltenswert							179	6
Belpstrasse	24	Vi			erhaltenswert							70	6
Bernstrasse	7	WH/G			schützenswert		K					49	6
Bernstrasse	15	WH/G			erhaltenswert							128	6
Bernstrasse	15a	Scho			erhaltenswert							128	6
Bernstrasse	19	IB			schützenswert		K					80	6
Bernstrasse	50a	OH/S/Sp			schützenswert		K	•				1216	2
Bernstrasse	52	BH			schützenswert		K	•				1215	2
Bernstrasse	52a	BH			schützenswert		K	•				2061	2
Bernstrasse	52b	BH			schützenswert		K	•				2062	2
Bernstrasse	52c	BH			schützenswert		K	•				2063	2
Bernstrasse	54	WSt			schützenswert		K	•				50	2
Bernstrasse	54a	OH			erhaltenswert		K	•				50	2
Bernstrasse	79	WH			erhaltenswert							52	2
Bernstrasse	81	WH/G			erhaltenswert		K	•				105	2
Eichenrain	13	WH			schützenswert		K					568	5
Eichenrain	15	WH			schützenswert		K					589	5
Eichenrain	21	WH			erhaltenswert							570	5
Eichenrain	23	WH		1	schützenswert		K					177	5
Eichenrain	23a	WH		1	schützenswert		K					177	5
Eichenrain	25	WH		1	schützenswert		K					177	5
Eichenrain	25a	WH		1	schützenswert		K					177	5
Eichenrain	27	WH		1	schützenswert		K					177	5
Eichenrain	27a	WH		1	schützenswert		K					177	5
Eichenrain	29	WH		1	schützenswert		K					177	5

Letzte Änderung/Bearbeitung: 13.12.2018

*Einzelelement

Register Kehrsatz

Entwurf 2019

ADRESSE	HAUS- NR.	BAU- GATTUNG	BAU- GRUPPE	STRUKTUR- GRUPPE	EINSTUFUNG	ZUSATZINFO	K- OBJEKT	SCHUTZ RRB	SCHUTZ VERTRAG	SCHUTZ BUND	ISOS E*	GRDST.- NR.	PLANAUS- SCHNITT
Eichenrain	29a	WH		1	schützenswert		K					177	5
Eichenrain	31	WH		1	schützenswert		K					177	5
Eichenrain	31a	WH		1	schützenswert		K					177	5
Eichenrain	33	WH		1	schützenswert		K					177	5
Eichenrain	33a	WH		1	schützenswert		K					177	5
Eichenrain	35	WH		1	schützenswert		K					177	5
Eichenrain	35a	WH		1	schützenswert		K					177	5
Eichenrain	37	WH		1	schützenswert		K					177	5
Eichenrain	37a	WH		1	schützenswert		K					177	5
Eichenrain	39	WH		1	schützenswert		K					177	5
Eichenrain	39a	WH		1	schützenswert		K					177	5
Eichenrain	41	WH		1	schützenswert		K					177	5
Eichenrain	41a	WH		1	schützenswert		K					177	5
Finkenrain	2	SH			erhaltenswert		K					6	6
Finkenrain	2a	ÖB			schützenswert		K					6	6
Finkenrain	4	SH			erhaltenswert		K					6	6
Flugplatzstrasse	2	WH/G	A		erhaltenswert		K					156	6
Flugplatzstrasse	2a	ÖB	A		schützenswert		K	•		•		1140	6
Flugplatzstrasse	4	GB	A		erhaltenswert		K					69	6
Flugplatzstrasse	35	BH			erhaltenswert		K					147	6
Flugplatzstrasse	37	St			schützenswert		K					87	6
Flugplatzstrasse	41	BH			schützenswert		K					62	6
Holzmatweg	24	WH			Anhang							920	3
Holzmatweg	26	WH			Anhang							921	3
Holzmatweg	28	WH			Anhang							922	3
Holzmatweg	34	BH			schützenswert		K					2068	3
Holzmatweg	36	BH			schützenswert		K	•				804	3
Hubelohle	4	ÖB			erhaltenswert							10	6
Hubelohle	6	BH			erhaltenswert							23	6
Kirchackerweg	2	Mü			schützenswert		K	•		•		231	6
Lohnweg	2	WSt	A		schützenswert		K					165	6
Lohnweg	2b	WH	A		schützenswert		K					165	6
Lohnweg	2h	Sp	A		erhaltenswert		K					165	6

Letzte Änderung/Bearbeitung: 13.12.2018

*Einzelelement

Register Kehrsatz

Entwurf 2019

ADRESSE	HAUS-NR.	BAU-GATTUNG	BAU-GRUPPE	STRUKTUR-GRUPPE	EINSTUFUNG	ZUSATZINFO	K-OBJEKT	SCHUTZ RRB	SCHUTZ VERTRAG	SCHUTZ BUND	ISOS E*	GRDST.-NR.	PLANAUS-SCHNITT
Lohnweg	13	WH	A		erhaltenswert		K	•				1195	6
Lohnweg	31	BH	A		schützenswert		K		•			145	6
Lohnweg	31a	Sp	A		schützenswert		K					145	6
Lohnweg	31e	OH	A		erhaltenswert		K					145	6
Mätelistrasse	24	Ki			Anhang							489	6
Mätelistrasse	26	Ki			Anhang							489	6
Nesslerenstrasse	N.N.	Scho			erhaltenswert							536	1
Nesslerenstrasse	10	BH			erhaltenswert							103	1
Nesslerenstrasse	10d	Sp			schützenswert		K					1235	1
Nesslerenstrasse	21	BH			erhaltenswert		K	•				27	1
Nesslerenstrasse	21a	OH/Sp			erhaltenswert							2072	1
Nesslerenstrasse	21b	Sch/ÖV			erhaltenswert		K		•			1197	1
Nesslerenstrasse	27	WH/G			erhaltenswert							211	1
Oberer Breitenacker	2	BH			erhaltenswert							130	2
Oberer Breitenacker	2a	St			erhaltenswert							130	2
Oberer Breitenacker	2c	OH			erhaltenswert							130	2
Schlossweg	1	ÖA	A		erhaltenswert		K					3	6
Selhofen	21	SH			erhaltenswert							473	5
Selhofen	21a	SH			erhaltenswert							473	5
Selhofen	21b	SH			erhaltenswert							473	5
Selhofen	21c	SH			erhaltenswert							473	5
Selhofen	31	WSt			erhaltenswert							1226	5
Selhofen	32	BH			erhaltenswert							55	5
Selhofen	32a	BH			erhaltenswert							55	5
Selhofen	32b	BH			erhaltenswert							55	5
Selhofen	32c	BH			erhaltenswert							55	5
Selhofen	33	St			erhaltenswert							55	5
Selhofen	33b	OH/Sp			schützenswert		K					55	5
Selhofen	41	BH	B		erhaltenswert		K					32	4
Selhofen	43	St	B		erhaltenswert		K					61	4
Selhofen	45	BH	B		erhaltenswert		K					61	4
Selhofen	45a	OH/Sp/St	B		schützenswert		K					61	4
Selhofen	47	WH	B		erhaltenswert		K					283	4

Letzte Änderung/Bearbeitung: 13.12.2018

*Einzelelement

Register Kehrsatz

Entwurf 2019

ADRESSE	HAUS- NR.	BAU- GATTUNG	BAU- GRUPPE	STRUKTUR- GRUPPE	EINSTUFUNG	ZUSATZINFO	K- OBJEKT	SCHUTZ RRB	SCHUTZ VERTRAG	SCHUTZ BUND	ISOS E*	GRDST- NR.	PLANAUS- SCHNITT
Selhofen	51	IB			erhaltenswert							205	4
Talstrasse	8	BH			erhaltenswert							109	6
Talstrasse	8a	Sch/Sp			erhaltenswert							109	6
Talstrasse	60	BH			erhaltenswert							121	3
Untere Langenbergstrasse	40	BH			schützenswert	abgegangen	K					36	-
Unterer Breitenacker	5c	BH			erhaltenswert							114	1
Unterer Breitenacker	5d	BH			erhaltenswert							114	1
Weidliweg	1	BH			erhaltenswert							93	6
Weidliweg	2	WH/G			erhaltenswert	abgegangen						164	-
Weidliweg	8	WH			erhaltenswert							48	6
Zimmerwaldstrasse	N.N.1	Scho			schützenswert		K					215	6
Zimmerwaldstrasse	N.N.2	ÖA			erhaltenswert							180	6
Zimmerwaldstrasse	6	WSt			schützenswert		K	•				215	6
Zimmerwaldstrasse	10	BH			erhaltenswert							885	6
Zimmerwaldstrasse	11	BH			schützenswert		K	•				122	6
Zimmerwaldstrasse	11d	OH			erhaltenswert							122	6
Zimmerwaldstrasse	17	WH			erhaltenswert							197	6
Zimmerwaldstrasse	20	BH			erhaltenswert							96	6
Zimmerwaldstrasse	86	BH			erhaltenswert							135	7
Zimmerwaldstrasse	86a	Sp			erhaltenswert							135	7
Zimmerwaldstrasse	101a	St			schützenswert		K					166	7
Zimmerwaldstrasse	101b	BH			schützenswert		K					166	7

Letzte Änderung/Bearbeitung: 13.12.2018

*Einzelelement

ANHANG 4: ABKÜRZUNGEN

A	=	Arbeitszone
aGF	=	anrechenbare Geschossfläche
AGR	=	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AHOP	=	Arbeitshilfen für die Ortsplanung
BauG	=	kantonales Baugesetz
BauV	=	kantonale Bauverordnung
BewD	=	kantonales Dekret über das Baubewilligungsverfahren
BH	=	Bauernhaus
Br	=	Brücke, Viadukt, Passerelle
BMBV	=	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
GB	=	Gewerbe-Bau
GBR	=	Gemeindebaureglement
DeP	=	Detailerschliessungsplan
DZV	=	Direktzahlungsverordnung
EG ZGB	=	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
EnG	=	Energiegesetz
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
Fh tr	=	Fassadenhöhe traufseitig (gem. BMBV)
Fh gi	=	Fassadenhöhe giebelseitig (gem. BMBV)
gA	=	grosser Grenzabstand (gem. BMBV)
GFZ	=	Geschossflächenziffer (gem. BMBV)
GFZo	=	Geschossflächenziffer, oberirdisch (gem. BMBV)
GG	=	Gastgewerbe
GL	=	Gebäudelänge (gem. BMBV)
GSchG	=	kantonales Gewässerschutzgesetz
IB	=	Industriebau
ILW	=	Intensivlandwirtschaftszone
Kä	=	Käserei
KH	=	Krankenhaus, Spital, Altersheim
Ki	=	Kirche, (Kloster), Kapelle
KEnG	=	kantonales Energiegesetz
kA	=	kleiner Grenzabstand (gem. BMBV)
LSV	=	Lärmschutzverordnung
LWZ	=	Landwirtschaftszone
Mü	=	Mühle
NBRD	=	Dekret über das Normalbaureglement

NHG	=	eidgenössisches Natur- und Heimatschutzgesetz
NHV	=	eidgenössische Natur- und Heimatschutzverordnung
NSchG	=	kantonales Naturschutzgesetz
NSchV	=	kantonale Naturschutzverordnung
ÖA	=	öffentliche Anlagen
ÖB	=	öffentliche Bauten
OH	=	Ofenhaus
OK	=	oberkant
OLK	=	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
ÖV	=	öffentlicher Verkehr: Bahnhof, Bahnwärterhaus, Busdepot
PH	=	Pfarrhaus
RPG	=	eidgenössisches Raumplanungsgesetz
RPV	=	eidgenössische Raumplanungsverordnung
Sch	=	Scheune
Scho	=	Schopf, Scherm, Remise, Bienenhaus, Gartenhaus
SH	=	Schulhaus, Kindergarten, Turnhalle
Sp	=	Speicher
St	=	Stöckli, Küherstöckli
Temp	=	Bauten im temporär besiedelten Gebiet
UeO	=	Überbauungsordnung
USG	=	kantonales Uferschutzgesetz
VG	=	Vollgeschoss (gem. BMBV)
Vi	=	Villa
Vi/G	=	Villa mit Gewerbe oder Dienstleistung
W	=	Wohnzone
WA	=	Wohn- und Arbeitszone
WH	=	Wohnhaus
WH/G	=	Wohnhaus mit Gewerbe/Dienstleistung/Ökonomieteil
WBG	=	kantonales Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau
WSt	=	Wohnstock, Landsitz, Schloss
ZöN	=	Zone für öffentliche Nutzung
ZGB	=	Zivilgesetzbuch
ZSF	=	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
ZPP	=	Zone mit Planungspflicht
ZWG	=	eidgenössische Zweitwohnungsverordnung

