

Gemeinde Herzogenbuchsee

## ORTSPLANUNGSREVISION

### **BAUREGLEMENT**

Anpassungen an die BMBV

Exemplar für die Gemeindeversammlung

Stand: 5. Mai 2022

Rot = Geänderte/neue Inhalte

Blau = geändert aufgrund der Vorprüfung

## **ZUM EINSTIEG 1**

## **A NUTZUNGSZONEN 2**

Art. 1	Art der Nutzung	2
Art. 2	Mass der Nutzung	4
	Weitere Nutzungszonen	7
Art. 3	Zonen für öffentliche Nutzungen	7
Art. 4	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	11
Art. 5	Grünzone	13
Art. 6	Geschäftszone	13
Art. 7	Bauernhofzone	15
Art. 8	Landwirtschaftszone	15
	Besondere baurechtliche Ordnungen	16
Art. 9	Zonen mit Planungspflicht	16
Art. 10	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	23

## **B QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS 25**

	Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild	25
Art. 11	Grundsatz	25
Art. 12	Bauweise, Stellung der Bauten	25
Art. 13	Dachgestaltung	26
Art. 14	Attika	26
Art. 15	Antennen	27
	Qualitätssicherung	28
Art. 16	Fachberatung	28
Art. 17	Energie	28
	Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden	29
Art. 18	Baudenkmäler	29
Art. 19	Ortsbilschutzgebiete	29

Art. 20	Landschaftsschutzgebiet	29
Art. 21	Ortsbildprägende Bäume	30
Art. 22	Hochstammobstbestände / «Hostet»	30
Art. 23	Hecken, Feld- und Ufergehölz	30
Art. 24	Historische Verkehrswege	30
Art. 25	Feuchtgebiete/ Amphibienlaichgewässer	31
Art. 26	Archäologische Schutzgebiete	31
Art. 27	Wildwechsel	31
Art. 28	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	31
	Gefahrengebiete	32
Art. 29	Bauen in Gefahrengebieten	32

## **C MASSE UND MESSWEISEN 33**

Art. 30	Gebäuelänge	33
Art. 31	<del>Gebäudehöhe</del> Fassadenhöhe	33
Art. 32	<del>Gebäudehöhe</del> Fassadenhöhe bei gestaffelten Gebäuden	34
Art. 33	<del>Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund</del> Grenzabstand	34
Art. 34	Abstände gegenüber Zonengrenzen	35
Art. 35	Gebäudeabstand	35
Art. 36	Näherbaurecht	35
Art. 37	Vollgeschosse/Dachausbau	36
Art. 38	Bauabstand von Gewässern	36
Art. 39	Abstand von öffentlichen Strassen	37

## **D ZUSTÄNDIGKEITEN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN 38**

Art. 40	Gemeinderat	38
Art. 41	Baukommission	38
Art. 42	Leiterin / Leiter Bauverwaltung	39
Art. 43	Widerhandlungen	40

Art. 44	Inkrafttreten	40
Art. 45	Aufhebung von Vorschriften	41

## **GENEHMIGUNGSVERMERKE**

## **ANHÄNGE**

## ZUM EINSTIEG

Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

### **Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement:**

#### **a. Voranfrage**

Den Bauwilligen wird empfohlen, bei der Bauverwaltung eine Voranfrage einzureichen. Damit kann frühzeitig geprüft werden, ob die Bauabsichten den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

#### **b. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement**

Das Baureglement mit dem Zonenplan Siedlung und Landschaft und dem Zonenplan Naturgefahren bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

#### **c. Übergeordnetes Recht**

Das übergeordnete Recht ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons und des Bundes.

#### **d. Baubewilligung**

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht, insbesondere im Baubewilligungsdekret, abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

#### **e. Zuständigkeit**

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

*Durch den frühzeitigen Einbezug der Behörden kann sowohl der Prozess vereinfacht wie auch das Resultat verbessert werden. Die Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:*

*Telefon 062 956 51 41*

*E-Mail: [gemeinde@herzogenbuchsee.ch](mailto:gemeinde@herzogenbuchsee.ch)*

*Zonenplan Siedlung und Landschaft, Zonenplan Naturgefahren und Baureglement sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich (grundeigentümergebunden). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.*

*Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung.*

*Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m im Art. 67 BauV.*

*Es gibt unterschiedliche Baubewilligungsverfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten. Bauvorhaben sind grundsätzlich bewilligungspflichtig. Die Bauabteilung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:*

*Telefon 062 956 51 41; E-Mail: [gemeinde@herzogenbuchsee.ch](mailto:gemeinde@herzogenbuchsee.ch)*

# A NUTZUNGSZONEN

## Art. 1 Art der Nutzung

<sup>1</sup> Für die Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abkürz.	Nutzungsart <sup>d</sup>	Lärmempf.
Wohnzone	W2/ W3 <sup>a</sup>	Wohnen, stilles Gewerbe	II
Mischzone	M2/ M3 <sup>b</sup>	Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen	III
Kernzone	K	Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung	III
Dorfzone	D	Wohnen, stilles Gewerbe, Dienstleistung	III
Erhaltungszone	E	Wohnen und Gewerbe; im Gebiet Moos (Ortsteil Oberönz) zusätzlich Landwirtschaft	III
Arbeitszone	A1 <sup>c</sup>	Gewerbe und Dienstleistung; Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.	III
Weitere Nutzungszonen	A2	Dito A1 und industrielle Betriebe. siehe Art. 3 bis 12	IV

<sup>a</sup> Wohnzone W2/ W3:

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

## HINWEISE

~~Einkaufszentren~~ **Detailhandelseinrichtungen** mit einer Verkaufsfläche von über **500 1'000 m<sup>2</sup>** bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

Kernzonen gelten als Geschäftsgebiete nach Art. 20 Abs. 3 BauG.

<sup>b</sup> Mischzone M2/ M3:

Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

<sup>c</sup> Arbeitszone:

Betriebe und Vorkehren, die dem Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und dgl.) zuzurechnen sind, sind ausschliesslich in den Arbeitszonen A1 und A2 zugelassen.

<sup>d</sup> Alle Bauzonen:

Bauten und Anlagen öffentlicher Nutzungen (z.B. Kindergärten, Tagesstätten, Quartiertreff), welche der Quartierinfrastruktur dienen, sind in allen Bauzonen zugelassen.

## Art. 2 Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	<del>GZ</del> VG	kGA	gGA	<del>GH</del> FHtr	FHgi	GL
			in m	in m	in m	in m	in m
Wohnzone	W2	2	4.00	8.00	<del>7.00</del> 7.10	11.00	30.00
	W3	3	5.00	10.00	<del>10.50</del> 10.60	14.00	40.00
Mischzone	M2	2	4.00	6.00	<del>8.00</del> 8.10	12.00	30.00
	M3	3	5.00	10.00	<del>11.00</del> 11.10	15.00	40.00
Kernzone	K <sup>c/d</sup> e	2/3	3.00 <sup>d</sup>	3.00 <sup>d</sup>	<del>7.00</del> / 11.00 <sup>e</sup> 7.10 / 11.10 <sup>e</sup>	12.00 / 15.00	40.00
Dorfzone	D <sup>c/d</sup>	2	3.00	8.00	<del>7.50</del> 7.60	11.50	30.00
Erhaltungszonen	E <sup>b/c</sup>	-	-	-	-	-	-
Bauernhofzone	BHZ <sup>c</sup>		3.00	8.00	<del>7.50</del> 7.60	11.50	30.00
Arbeitszone	A1		6.00	6.00	<del>12.00</del> 12.10	16.00	-
	A2		- <sup>a</sup>	- <sup>a</sup>	<del>14.00</del> 14.10	18.50	-
Weitere Nutzungszonen				siehe Art. 3 bis 12			

~~GZ~~ = Geschosszahl

VG = Anzahl Vollgeschosse

kGA = minimaler kleiner Grenzabstand

gGA = minimaler grosser Grenzabstand

~~GH~~ = maximale Gebäudehöhe

FHtr = maximale Fassadenhöhe traufseitig, bei Flachdächern gilt FHtr für OK offene/geschlossene Brüstung

FHgi = maximale Fassadenhöhe giebelseitig, gilt für Flachdachbauten mit Attikageschoss (dieses inklusive)

GL = maximale Gebäudelänge

Der minimale Bauabstand von öffentlichen Strassen (siehe Art. 39 GBR), Gewässern (siehe Art. 38 GBR) und dem Wald gemäss Waldgesetzgebung (Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV) sowie der Gewässerraum geht den Grenzabständen vor.

- a Gegenüber Nachbarzonen (inkl. Landwirtschaftszonen, exkl. Arbeitszone A1) ist ein Streifen von 10.00 m als Übergangsbereich zu gestalten. Innerhalb dieses Bereichs ist eine extensive Begrünung, beispielsweise durch Baumzeilen oder Hecken, anzulegen.
- b Es können nur Um- und Neubauten innerhalb der bestehenden Bauvolumen erstellt werden.
- c In diesen Zonen ist die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ausgeschlossen.
- d Bei erhaltenswerten und schützenswerten Bauten ist die Kantonale Denkmalpflege (KDP) beizuziehen.
- e Grundsätzlich 2 Vollgeschosse (~~Gebäudehöhe 7.00 m~~ Fassadenhöhe traufseitig 7.10 m). Entlang der Strassen sind in einer Bautiefe von 18.00 m ab öffentlichem Strassenraum 3 Vollgeschosse (~~Gebäudehöhe 11.00 m~~ Fassadenhöhe traufseitig 11.10 m) zulässig, wenn dies der vorherrschenden Bebauung entspricht.

<sup>2</sup> Zudem gelten die folgenden Masse für:

a) ~~Unbewohnte An- und Neben~~ Kleinbauten:

- Grenzabstand GA	min. in m	2.00
- <del>Gebäudehöhe-GH</del> FH tr	max. in m	4.00
- <del>anrechenbare</del> Gebäudefläche GF	max. in m <sup>2</sup>	60.00

*Gemäss BMBV dürfen An- und Kleinbauten nur Nebennutzflächen enthalten. Da Herzogenbuchsee auch bewohnte An- und Kleinbauten kennt, werden die Begriffe "eingeschossiger Gebäudeteil" (ehemals bewohnte Anbauten) und "kleinere Gebäude" (ehemals bewohnte Nebenbauten) ein. Diese sind ebenfalls abstandsprivilegiert, d.h. sie profitieren von separaten Abstandsvorschriften.*

b) ~~Bewohnte An- und Nebenbauten~~ Kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile:

- Grenzabstand GA	min. in m	3.00
- <del>Gebäudehöhe-GH</del> FH tr	max. in m	4.00
- <del>anrechenbare</del> Gebäudefläche GF	max. in m <sup>2</sup>	60.00

~~Vorspringende, offene Bauteile im Abstand von öffentlichen Strassen siehe Art. 39~~

c) Vorspringende Gebäudeteile:

- zulässige Tiefe	max. in m	2.00
- zulässiger Anteil des entspr. Fassadenabschnitts	max.	40%

d) rückspringende Gebäudeteile:

- zulässige Tiefe	max. in m	2.00
- zulässiger Anteil des entspr. Fassadenabschnitts	max.	40%

e) Unterniveaubauten:

- im Mittel über massgebendem Terrain zulässig max. in m 1,20
- Grenzabstand (A) min. in m 1.00

f) Unterirdische Bauten:

- Grenzabstand (A): min. in m 1.00

**Art. 2<sup>bis</sup> «Arbeitszone 1993»**

<sup>1</sup> Die Arbeitszone ist für die Ansiedlung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bestimmt. Attika- und Dachwohnungen sind gestattet, sofern sie für das betriebsnotwendige Personal bestimmt sind und durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

<sup>2</sup> Die Arbeitszonen sind haushälterisch zu nutzen: In jedem Baugesuch ist nachzuweisen, dass ein möglichst flächensparendes Konzept gewählt wurde (mehrgeschossige Bauweise, Optimierung der Erschliessung, unterirdische Anordnung von Parkplätzen und Lagerräumen etc.).

<sup>3</sup> Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Pro 500 m<sup>2</sup> versiegelte Bodenfläche ist ein Baum zu pflanzen resp. nachzuweisen.

<sup>4</sup> Gegenüber Wohnzonen und im Übergang zur Landwirtschaftszone ist arbeitszonenseitig ein Streifen von mindestens 10 m extensiv als Übergangsbereich zu gestalten. Innerhalb dieses Bereichs sind Baumzeilen oder Hecken zu pflanzen, resp. nachzuweisen.

<sup>5</sup> Baupolizeiliche Masse:

~~Gebäudehöhe GH max. 14 m~~ Fassadenhöhe traufseitig 14.10 m

Grenzabstände kGA, gGA:

a) gegenüber anderen Nutzungszonen: min. grenzseitige ~~Gebäudehöhe~~ traufseitige Fassadenhöhe (vorbehalten Abs. 4 und Art. 22 Abs. 3 BauV)

b) innerhalb der Arbeitszone: mind. 1/2 der grenzseitigen ~~Gebäudehöhe~~ traufseitigen Fassadenhöhe, jedoch min. 3 m.

Empfindlichkeitsstufe ES: IV

Bauten mit mehr als 14 m Gebäudehöhe bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 19 BauG).

## Weitere Nutzungszonen

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.

### Art. 3 Zonen für öffentliche Nutzungen

<sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

<sup>2</sup> Neubauten haben gegenüber anderen Nutzungszonen einen Abstand von mindestens des in der angrenzenden Nutzungszone geltenden kleinen Grenzabstandes einzuhalten. Wo solche fehlen, gilt ein Abstand von 4.00 m.

<sup>3</sup> In den einzelnen Zonen gelten zudem folgende Bestimmungen:

	Zweckbestimmung	GH FHtr	GZ VG	Grundzüge der Gestaltung	ES
A	Reformierte Kirche und Parkplatz	-	-	Gemäss bestehender Bebauung. Pflanzung von Hochstamm-bäumen im Parkplatzbereich.	III
B	Katholische Kirche, Kirchgemein-dehaus	<del>8.00</del> 8.10m	-	2 Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	III
C	Friedhof und Parkierung	<del>5.00</del> 5.10m	1	Abdankungsgebäude, <del>Ne-bengebäude</del> Kleingebäude.	II
D	Kirchgemein-dehaus	<del>8.00</del> 8.10m	2	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	III
E	Schul- und Sportanlage Burg	<del>14.00</del> 14.10m	4	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	II

	Zweckbestimmung	<del>GH</del> FHtr	<del>GZ</del> VG	Grundzüge der Gestaltung	ES
F	Schul- und Sportzentrum Mittelholz, Gemeindegärtnerei, Schrebergärten Bauten für kulturelle Zwecke	<del>11.00</del> 11.10m	3	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sowie die Umgestaltung von Aussenräumen sind aufgrund eines Gesamtkonzeptes zugelassen. Der den Langenthalweg begleitende Grünbereich soll beibehalten werden.	III
G	Kindergarten (Rosenweg 3, Ortsteil Herzogenbuchsee)	<del>8.00</del> 8.10m	2	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	II
H	Kindergarten (Hubelweg 1, Ortsteil Herzogenbuchsee)	<del>8.00</del> 8.10m	2	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	II
I	Altersheim, Alterswohnungen	<del>14.00</del> 14.10m	4	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	II
J	Wehrdienste, Zivilschutz, Militär, Festplatz	<del>8.00</del> 8.10m	2	Neubauten und Neuanlagen sowie die Umgestaltung von Aussenräumen sind zulässig, wenn aufgrund eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes über die ganze ZÖN-J die Einordnung sichergestellt werden kann.	III

	Zweckbestimmung	<del>GH</del> FHtr	<del>GZ</del> VG	Grundzüge der Gestaltung	ES
K	Abwasserpumpwerk Byfang	<del>5.00</del> 5.10m	1	Überholung auf den aktuellen technischen Stand gestattet.	-
L	Pflege- und Altersheim / betreutes Wohnen mit zudienenden Gesundheitsdienstleistungen	<del>20.00</del> 20.10m	6	Erhalten und erweitern oder Neubau gemäss den Zweckbestimmungen.	II
M	Therapie und Rehabilitationszentrum Wysshölzli	<del>44.00</del> 14.10m	4	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	II
N	Regionales Arbeitszentrum	<del>41.00</del> 11.10m	3	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	III
O	Oberstufenzentrum Oberfeld, Bauten für Schule, Sport und kulturelle Zwecke	<del>44.00</del> 11.10m	3	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	II

	Zweckbestimmung	GH	FHtr	GZ	VG	Grundzüge der Gestaltung	ES
P	Bahnhofplatz Ost öffentlicher Platz	-	-	-	-	Der Bahnhofplatz Ost ist ein öffentlicher Platz mit Zugang zum Bahnhof. Er ist eine Begegnungszone mit Bahnhofvorfahrt und Bushaltestellen. Der Platz soll möglichst offen und grosszügig gestaltet werden. Parkplätze und bauliche Nutzungen sind, mit Ausnahme von mobilen Fahrnisbauten, nicht zugelassen. Der künftige Platzbedarf für die Bushaltestellen ist angemessen zu berücksichtigen.	-
Q	Bahnhofplatz West öffentlicher Platz mit Zugang zum Bahnhof	-	-	-	-	Der Bahnhofplatz West ist ein öffentlicher Platz mit Zugang zum Bahnhof. Er ist eine Begegnungszone mit Bahnhofvorfahrt und evtl. Bushaltestellen. Er kann für Wochenmarkt, Restaurant-Aussenbestuhlung, Veranstaltungen usw. genutzt werden und soll möglichst offen und grosszügig gestaltet werden. Parkplätze und bauliche Nutzungen sind, mit Ausnahme von mobilen Fahrnisbauten, nicht zugelassen. Innerhalb des Platzes ist ein behindertengerechter Abgang zur Perronunterführung und ein Treppenaufgang zur Fussgängerpasserelle zu realisieren.	-

	Zweckbestimmung	<del>GH</del> FHtr	<del>GZ</del> VG	Grundzüge der Gestaltung	ES
R	Kindergarten Oberörsz (Parz. Nrn. 630, 632, 646)	<del>8.00</del> 8.10m	2	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	II
S	Spielplatz Oberörsz (Parz. Nr. 325)	-	-	bestehend. Ein attraktiveres Angebot mit Sandkasten, Sitzgelegenheiten ist anzustreben	II
T93	Veloabstellplätze	<del>8.00</del> 8.10m	2	Bepflanzung und Fusswegverbindung zu den Perrons sind sicherzustellen.	

#### Art. 4 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

<sup>1</sup> In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BauG gestattet.

<sup>2</sup> Zweckbestimmungen:

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gestaltungsartikels Art. 11 GBR.

	Zweck	Grundzüge der Bebauung und Gestaltung	ES
ZSF 1	Hundedressur	Ein <del>eingeschossiger</del> , unbewohnter Vereinsbau mit einem Vollgeschoss von max. 40 m <sup>2</sup> (Art. 2, Abs. 2 lit. a GBR).	III
ZSF 2	Schützenhaus Herzogenbuchsee	Bestehendes Schützenhaus und Klubhaus können erhalten und erneuert werden.	III

	Zweck	Grundzüge der Bebauung und Gestaltung	ES
ZSF 3	Pistolenschützen	Bestehendes Schützenhaus kann erhalten und erneuert werden.	III
<del>ZSF 4</del>	<del>Tennisplatz</del>	<del>Bestehende Tennisanlage und Klubhaus mit Parkplätzen können erhalten und nach den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W2 erweitert werden.</del>	<del>III</del>
<del>ZSF 5</del>	<del>Kleinkaliberschützen</del>	<del>Bestehendes Schützenhaus und Klubhaus können erhalten und erneuert werden.</del>	<del>III</del>
ZSF 6	Schwimmbad	Bestehendes Schwimmbad kann erhalten, erneuert und mit Nutzungen im Zusammenhang mit Sport und Gesundheit erweitert werden. Baupolizeiliche Masse: <del>GZ VG 3, GH 11.00</del> FHtr 11.10 m.	III
ZSF 7	Sportanlagen, Heizzentrale	Bestehende Sportanlagen können erhalten, erneuert und mit Nutzungen im Zusammenhang mit Sport, Gesundheit und Kultur erweitert werden. Baupolizeiliche Masse: <del>GZ VG 4, GH 14.00</del> FHtr 14.10 m.	III
ZSF 8	Winkelmatt Reitplatz	Gemäss Art. 78 BauG, Zonen für Sport und Freizeitanlagen.	III
ZSF 9	Waldacker Fussballanlage, Hundeschule	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind 2-geschossig zugelassen. <del>GH 8.00</del> FHtr 8.10 m.	III

## Art. 5 Grünzone

Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 79 BauG.

## Art. 6 Geschäftszone

A Scheidegg

<sup>1</sup> In der Geschäftszone «Scheidegg» sind gewerbliche Bauten und Bauten mit gemischten Nutzungen, Restaurants, Verkaufsflächen für Detailhandel und Einkaufszentrum mit den dazugehörigen Nutzungen (Lager, Büro und dgl.) sowie Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke gestattet. Reiner Wohnungsbau ist nicht zugelassen. Das Bauernhaus Scheidegg ist geschützt. Es darf umgenutzt werden, sofern diese Umnutzung mit dem Schutzzweck vereinbar ist. Neubauten haben das Bauernhaus Scheidegg zu respektieren; es sind einfache Bauformen zu wählen. Die Maria Waser-Strasse darf unterbaut werden. Die charakteristische Umgebung beim Bauernhaus mit den dominanten Baumbeständen entlang der Bernstrasse ist zu erhalten. Oberirdische Parkplätze sind mit Hochstamm-bäumen zu beschatten.

<sup>2</sup> Die Erschliessung des Gebietes für Kunden und Lastwagen erfolgt über die Bernstrasse. Der überwiegende Teil der Parkierung ist in unterirdischen Einstellhallen zu realisieren. Maximal 5 oberirdische Parkplätze dürfen beim Ökonomieteil des Bauernhauses angeordnet werden. Maximal 20 Parkplätze (ausschliesslich für das Personal innerhalb der Geschäftszone «Scheidegg») dürfen entlang der Maria Waser-Strasse angeordnet werden.

<sup>3</sup> Baupolizeiliche Masse:

<del>Geschosszahl-GZ</del> Vollgeschosse VG	2	
<del>Geschosszahl-GZ</del> Vollgeschosse VG entlang der Maria Waser-Strasse		1
Grenzabstand	3.00 m	
Gebäudeabstand innerhalb der Zone	frei	
Maximale Gebäudelänge	frei	
<del>Gebäudehöhe</del> Fassadenhöhe traufseitig:		
- bestehendes Bauernhaus	bestehend	
- Im nördlichen Bereich (auf einer Linie von max. 15.00 m entlang der Maria Waser-Strasse) gemessen ab Maria Waser-Strasse	<del>5.50</del> 5.60 m (Kote <del>480.50</del> 480.60 m.ü.M.)	
- Im übrigen Bereich gemessen ab Maria Waser-Strasse. In diesem Bereich sind einzelne technische Aufbauten mit einer max. Breite von 11.00 m bis auf eine max. Kote von 480.00 m.ü.M. zugelassen. Schlanke Aufbauten für Entlüftungen, Kamine, Schächte, Kollektoren	<del>3.50</del> 3.60 m (Kote <del>478.50</del> 478.60 m.ü.M.)	

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

und dgl. dürfen diese Kote überragen. Attikageschosse sind nicht gestattet.

Als massgebendes Terrain gilt die Maria Waser-Strasse.

Lärmempfindlichkeitsstufe ES

III

#### B Bernstrasse 33

<sup>4</sup> In der Geschäftszone Bernstrasse 33 sind gewerbliche Bauten und Bauten mit gemischten Nutzungen, Verkaufsflächen für Detailhandel und Einkaufszentren mit den dazugehörigen Nutzungen (Snack-Bars, Imbiss-Ecken, Kaffees, Kioske, Lager, Büros und dgl.) sowie Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke gestattet. Reiner Wohnungsbau ist nicht zugelassen. Die Maria Waser-Strasse ist als eigenständiger Strassenraum zu erhalten. Die Maria Waser-Strasse darf unterbaut werden. Oberirdische Parkplätze sind mit Hochstamm-bäumen oder Rankgerüsten zu beschatten. Die Gestaltung und Ausrichtung der Fassaden bedürfen der Zustimmung der OLK.

<sup>5</sup> Entlang der Bernstrasse ist eine attraktive Zone (Baumallee, Laubengang, Zugänge, Wegführung, Kleinbauten wie Unterstände für Wägeli/Velos, Ausstellvitrinen und dgl.) als Verbindung zum Ortskern zu gestalten. Die Erschliessung des Gebietes für Kunden und Anlieferung (Lastwagen) erfolgt über den bestehenden Kreisel Bernstrasse und über die Stichstrasse. Die Maria Waser-Strasse darf weder als Zufahrt zu Kundenparkplätzen noch der Anlieferung dienen. Die Kundenparkplätze werden in der unterirdischen Einstellhalle realisiert. Maximal 10 Parkplätze (ausschliesslich für das Personal innerhalb der Geschäftszone «Bernstrasse 33») dürfen entlang der Maria Waser-Strasse angeordnet werden. Zwischen der Maria Waser-Strasse und der Bernstrasse ist eine Fusswegverbindung im Südwesten sicherzustellen.

<sup>6</sup> Baupolizeiliche Masse:

<del>Geschosszahl-GZ</del> Vollgeschosse VG entlang der Bernstrasse	2
<del>Geschosszahl-GZ</del> Vollgeschosse VG entlang der Maria Waser-Strasse	2
Grenzabstand	3.00 m
Grenzabstand gegenüber Kernzone K	5.00 m
Gebäudeabstand innerhalb der Zone	frei
Maximale Gebäudelänge	frei

~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig:

- Im Bereich der Maria Waser-Strasse auf der Gebäudetiefe von max. 30.00 m ab Fassade Maria Waser-Strasse Kote ~~482.90~~ 483.00 m.ü.M.
- Im Bereich der Bernstrasse Kote ~~481.20~~ 481.30 m.ü.M.
- Aufbauten für Entlüftungen, Kamine, Schächte, Kollektoren und dgl. dürfen diese Koten nicht überragen. Attikageschosse sind nicht gestattet.

Als massgebendes Terrain gilt die Maria Waser-Strasse resp. die Bernstrasse.

Lärmempfindlichkeitsstufe ES

III

### **Art. 7 Bauernhofzone**

<sup>1</sup> In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen Vorschriften über die Landwirtschaftszone und die kantonalen Vorschriften über die Bauernhofzone (Art. 85 BauG).

<sup>2</sup> Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Mischzone M2. Für Silobauten gilt eine max. Höhe von 13.00 m (inkl. Aufbauten).

<sup>3</sup> Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

### **Art. 8 Landwirtschaftszone**

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

<sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

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

*Vgl. Art. 43 LSV.*

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

*Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT- bzw. ART-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.*

*Vgl. Art. 43 LSV.*

## Besondere baurechtliche Ordnungen

### Art. 9 Zonen mit Planungspflicht

<sup>1</sup> Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale. Bezüglich Energieversorgung gilt Art. 17 GBR.

<sup>2</sup> Für die Zonen mit Planungspflicht gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart (M= Mischnutzung)	Geschoosse (G), Vollgeschoosse (VG)	Grenzabstand (GA)		Gebäudehöhe-(G+H) Fassadenhöhe traufseitig (FH tr)		Bruttogeschossfläche BGF-Geschossfläche oberirdisch GfO	Empfindlichkeitsstufe (LSV)	Planungszweck	Grundsätze Gestaltung und Erschliessung
			in m	in m	min.	max.				
ZPP E	M 4		6.00	13.50 13.60	12'300 14'100	17'300 19'900	III	Die ZPP E bezweckt eine verdichtete Wohn- und Dienstleistungsüberbauung von guter Siedlungsqualität und sorgfältig gestalteten Aussenräumen. Es sind entsprechend der Nutzung gemeinschaftliche Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Gemeinschaftsräume, KITA, Spielplätze und Aufenthaltsbereiche zu realisieren. Der Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie am zulässigen Wärmebedarf für Heizungen und Warmwasser darf höchstens 20% betragen. <a href="#">Ladengeschäfte</a>	Im Übergang von der ZPP E zum südlich angrenzenden Arbeitsgebiet ist eine Pufferzone zu wahren. Für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gelten die Planungswerte. Zum Schutz vor übermäßigem Lärm sind für lärmempfindliche Nutzungen (vgl. Art. 2, Abs. 6 und Art. 42, Abs. 1 und 2 LSV) Massnahmen zu treffen, mit denen zwischen Lärmquelle (neue Quartiersammelstrasse West) und lärmempfindli-	Bauten sind als klare Baukörper mit Flachdach ohne Attika zu gestalten. Die Zufahrt hat für alle ZPP zwingend ab der neuen Quartiersammelstrasse zu erfolgen. Es ist eine Rasenspielfläche gemäss Art. 46 BauV zu realisieren.

								<p>Detailhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche über 500 1000 m<sup>2</sup> sind nicht zugelassen.</p>	<p>chen Nutzungen folgende Schallpegeldifferenz erzielt wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Wohnräumen mind. 11 (dB(A))</li> <li>- bei den übrigen lärmempfindlichen Nutzungen mind. 6 dB(A).</li> </ul> <p>Im Verfahren zum Erlass der Überbauungsordnung und im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, wie die Planungswerte im offenen Fenster lärmempfindlicher Räume durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 LSV).</p>	
--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Nutzungsmass	Empfindlichkeitsstufe LSV	Planungszweck	Grundsätze Erschliessung und Gestaltung
ZPP F Oberdorf	W	gemäss den baupolizeilichen Massen der W2	II	Regelung einer zweckmässigen Erschliessung für eine Wohnüberbauung. Die Überbauung bedingt eine Landumlegung.	Die Erschliessungsanlagen sollen das Quartier erschliessen, räumlich einprägsam gliedern und durch Bepflanzungen durchgrünen.  Die Erschliessung kann etappenweise realisiert werden. Sie folgt einem Betriebs- und Gestaltungskonzept für den motorisierten und den Langsamverkehr über den ganzen Perimeter. Zwischen dem Oberdorfweg und der Länggasse ist eine durchgehende Fusswegverbindung sicherzustellen.
ZPP G Biblis II  Separates Verfahren	Es ist Arbeits-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung sowie Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet. Lagernutzung ist nur im Zusammenhang mit der Arbeits- und Dienstleistungsnutzung gestattet.	Das massgebende Terrain gemäss Art. 1 Abs. 2 BMBV wird als unterer Referenzpunkt (P3) auf 457.00 m.ü.M. festgelegt. Die Höhe der Gebäude wird durch eine Gebäudehöhenkote festgelegt. Sie beträgt 471.00 m.ü.M. und wird bei Flachdächern bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Im südöstlichen Bereich der ZPP sind Gebäude mit einer Gebäudehöhenkote von 502.00 m.ü.M. und einer anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) gemäss Art. 30 Abs. 2 BMBV von max. 6'000 m2 gestattet, sofern sie dem Gesamtkonzept betreffend Silo- und Hochbauten der Gemeinde entsprechen. Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Kamine, Lifte, Lüftungs- und Sonnenenergieanlagen u. dgl.) bis zu einer Höhe von 3.0 m werden nicht an die Gebäudehöhenkote angerechnet. Sie müssen von den Fassadenfluchten allseits um mind. 8.0 m zurückversetzt werden. Im Baubereich	IV	Die ZPP G «Biblis II» bezweckt die Regelung der Überbauung des Industrieareals..	Die ZPP ist haushälterisch zu nutzen, Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Es ist eine differenzierte Gestaltung der Gebäudevolumen entsprechend ihrer Funktion anzustreben. Flachdächer sind zu begrünen. Die Bebauung hat von Ost nach West und die Erschliessung flächensparend zu erfolgen. Parkplätze sind gebäudeintegriert zu erstellen. Von der Verbindungslinie der Punkte P1 (Koordinaten x: 2'619'335.20 / y: 1'227'091.85) und P2 (Koordinaten x: 2'619'460.63 / y: 1'227'333.68) ist in einem Abstand von 20.0 m ein Übergangsbereich freizuhalten. Innerhalb dieses Bereichs ist ein abwechslungsreich gestalteter 4.0 m bis 7.0 m hoher Erdwall aus nährstoffarmem Aushubmaterial mit einer extensiven standrot- heimischen Bepflanzung zu erstellen. Ebenerdige Erschliessungsanlagen zu den Parz. Nr. 1346 und 2316, arealseitige Sickermulden und ein unterirdisches Regenrückhaltebecken sind in diesem Bereich zulässig. Für die Erschliessung der Parzellen Nrn. 1346 und 2316 ist ein landschaftlich gut integrierter und gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet und dem Lärmschutz Rechnung tragender Durchbruch des

		<p>mit der Gebäudehöhenkote von 502.00 m.ü.M. sind technisch bedingte Dachaufbauten der Gebäudehöhenkote anzurechnen. Grenzabstand (GA) mind. 3.0 m</p> <p>Der Grenzabstand ist auch entlang dem Übergangsbereich einzuhalten.</p> <p>Gebäudelänge und interne Grenzabstände sind arealintern frei. Bei Gebäuden mit einer Gebäudehöhenkote über 471.00 m.ü.M. gilt ein Grenzabstand von mind. 8.6 m.</p>			<p>Erdwalls gestattet. Die Beleuchtung des Areals sowie Firmenanschriften sind gemäss SIA Norm SN 491 zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum zu planen und umzusetzen. Als Ergänzung zur ZPP G "Biblis II" befindet sich im Anhang eine Richtskizze. Sie ist massgebend bei der Ausarbeitung einer Überbauungsordnung (UeO) oder eines Baugesuchs in Folge eines Dispenses von der Planungspflicht nach Art. 93 BauG.</p>
ZPP H Wangenstrasse	<p>Es ist Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung gestattet. Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.</p>	<p><b>Gebäudehöhe (GH) Fassadenhöhe traufseitig (FHtr) 44.00 14.10</b> Gegenüber der Landwirtschaftszone ist ein Übergangsbereich von 10.00 m auszuscheiden. Dieser Bereich ist mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen extensiv zu begrünen.</p>	IV	<p>Die ZPP «Wangenstrasse» bezweckt die Regelung des Arbeitsgebiets mit einem Agrarfachmarkt, einer Annahmestelle mit Lagerhaltung von Landwirtschaftsprodukten und deren Aufbereitung für den Detailhandel sowie eine Wertstoffsammlung.</p>	<p>Entlang der Wangenstrasse werden am Ortseingang erhöhte Gestaltungsanforderungen bezüglich Bauten und Aussenraumgestaltung gefordert.</p> <p>Die Fahrzeuerschliessung erfolgt mit max. einer Ein- und einer Ausfahrt über den Byfangweg.</p>
ZPP I Hofmatt	<p>Getreideannahme, -lagerung und -verarbeitung inkl. der damit im Zusammenhang stehenden Logistik gemäss Zone A2</p>	<p>Gebäudelänge: frei Gebäudetiefe: frei Gebäudebreite: frei <b>Gebäudehöhe: max. 50.00 m</b> <b>Fassadenhöhe traufseitig: max. 50.10 m</b></p>	IV	<p>Erweiterung der bestehenden Anlage inkl. Silobauten <b>nach Art. 20 BauG mit einer maximalen Fassadenhöhe von 30m</b>, Ausbau und Erweiterung der zentralen Getreideannahmestelle, der Getreidelagerkapazitäten und der Produktionsstätten.</p>	<p>Bestehende Grün- und Ausgleichsflächen sind zu erhalten bzw. zu kompensieren. Die Farbgebung neuer Bauten ist mit den bestehenden Anlagen abzustimmen.</p> <p>Die strassenseitige Erschliessung erfolgt über den Byfangweg. Anlieferung und Verteilung erfolgen teilweise schienenengebunden.</p>
ZPP J Unteres Buchsee-feld	W	<p>Bruttogeschossfläche: min. = 5'650 m<sup>2</sup> max. = 7'100 m<sup>2</sup></p>	II	<p>Wohnüberbauung gemäss Wohnzone W2.</p>	<p>Überzeugende Konzepte von Bauung und Erschliessung, welche optimal aufeinander abgestimmt sind.</p> <p>Die Erschliessung erfolgt über den Lärchenweg.</p> <p>Zweckmässige Erschliessung für</p>

					den motorisierten und den Langsamverkehr.
ZPP K Biblis I	W	Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig gemäss W3, Grenzabstand gegenüber Ost-/Südgrenze 10.00 m Grenzabstand gegenüber West- /Nordgrenze 6.00 m	II	Zweckmässige Wohnüberbauung im heterogenen Umfeld. Die Überbauung bedingt eine Landumlegung.	Differenzierte Gestaltung der Nutzungen und Volumen in Abhängigkeit des Umfeldes Langsamverkehrsverbindungen Biblisweg - Feldstrasse und Biblisweg - Önzbergstr. sind als Gliederungs- und Gestaltungselement in die Wohnüberbauung einzubeziehen.
ZPP L Unterfeld	W	gemäss baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2, die minimale Ausnutzungsnummer beträgt 0.4	II	Erstellen einer Wohnüberbauung nach der Wohnzone W2. Sie bedingt eine Landumlegung.	Die Auffüllung der Baulücke verlangt überzeugende Konzepte von Bebauung, Erschliessung und Landumlegung, welche optimal aufeinander abgestimmt sind. Regelung einer zweckmässigen Erschliessung ab Öenzweg und Unterfeldstrasse. Mit der Überbauungsordnung ist das Bauland umzuliegen.
ZPP M Im Winkel	Entlang der Wangenstr. sind innerhalb einer Bautiefe vielfältige Nutzungen analog K zugelassen (Lärmempf. III). Das übrige Gebiet ist für W bestimmt (Lärmempf. II)	Hauptbauten sind 2- bis 3-geschossig mit 2 bis 3 Vollgeschossen zu erstellen. Bei Vollausbau ist eine minimale AZ von 0.4 oberirdische Geschossflächenziffer von 0.46 zu erreichen. Die AZ von 0.7 oberirdische Geschossflächenziffer von 0.8 darf nicht überschritten werden. Unmittelbar nordöstlich des bestehenden UBS-Gebäudes darf in einer Bautiefe eine 3-geschossige Hauptbaute mit 3 Vollgeschossen mit einem zusätzlichen speziellen Dachgeschoss mit Flachdach gemäss den folgenden Bestimmungen erstellt werden: Das Dachgeschoss muss mind. 75 cm, bei der Hauptwohnseite mind. 2.00 m hinter der Fassadenflucht liegen. Vordächer und der Bereich für Erschliessung (bis max. 1/3 der Fassadenlänge) dürfen auf der Fassadenflucht liegen. Geländer, auch im Balkonbereich, sind möglich.	III / II	Parkierungsanlage für den Ortskern und eine qualitativ hochstehende bauliche Ergänzung zwischen den Bauten an der Hafnergasse und der Wangenstrasse.	Bauten entlang der Wangenstr. haben Mass an der bestehenden traditionellen Bebauung entlang der Wangenstr. zu nehmen. Neue Wohnbauten haben ein differenziertes Wohnraumangebot aufzuweisen. Ein Begrünungskonzept hat sicherzustellen, dass räumlich attraktive und qualitätsvolle Aussenräume entstehen. Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt im Bereich der Parzellen Nrn. 330/929 und 969 ab Wangenstr.; diese ist als Sammelzu- und Sammelwegfahrt für eine Parkierungsanlage auszubilden. Die Parzellen Nrn. 344 und 2259 können von der Sternenstr. her erschlossen werden. eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen Wangenstr. und Hafnergasse ist sicherzustellen.

ZPP N Bern- strasse	M	3-gesehessig 3 Vollge- schosse ohne Attika, Flachdach, gemessen ab Bernstrasse Grenzabstand gegenüber Westgrenze 6.00 m Grenzabstand gegenüber Nord- / Südgrenze 5.00 m	III (IG W)	Überbauung, die städtebau- lich den Cha- rakter einer Übergangszo- ne zwischen dem Ortsein- gang und dem Ortskern auf- weist. Rege- lung der Er- schliessung.	Die Gebäude dürfen gegenüber der Westgrenze max. 4- gesehessig mit max. 4 Vollge- schossen in Erscheinung treten. Die Erschliessung der Überbau- ung für den motorisierten Verkehr erfolgt in Absprache mit der zu- ständigen kantonalen Fachstelle direkt ab der Bernstrasse. Für die Parkierung ist eine unterirdische Einstellhalle vorgesehen, diese wird via eine Rampe erschlossen. Die Erschliessung der Überbau- ung für Kundenparkplätze und die Anlieferung erfolgt ab der Bern- strasse. Zwischen der Oberstrasse und der Bernstrasse ist eine durchgehende Fusswegverbin- dung sicherzustellen. Die schüt- zenswerten Gebäude östlich der Strasse (Parz. 211 und 1307) sind angemessen zu berücksichtigen.
ZPP O Sand- acker	W	max. AZ = 0.8 oberirdi- sche Geschossflächenzif- fer = max. 0.92 GZ VG = 3, Dachraum darf ausgebaut werden	II	Gestaltung der Bauten und Anlagen als ar- chitektonisch befriedigendes Gesamtbild ei- ner verdichte- ten Bauweise. Bei den Über- gängen zu den angrenzenden Überbauungen Sandackerweg und Juraweg sind Durchbli- cke offen zu halten.	Bauten, Anlagen und Aussen- räume sind nach einem detaillier- ten Gesamtkonzept zu gestalten. Es gelten folgende Grundsätze a) Als Bauform sind Doppelhäu- ser, Reihenhäuser, Mehrfamilien- häuser mit Geschoss- und Maiso- nettewohnungen möglich. b) Die architektonisch attraktiven Wohnbauten sollen mit klar defi- nierten und gestalteten Aussen- räumen geplant werden. Für die Bepflanzung sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwen- den. Die privaten Aussenräume sind mit Zäunen, Hecken und Ne- benbauten gegen Einsicht zu schützen. Zu jeder Familienwoh- nung gehört ein Gartenteil. c) Die Erschliessung des Gebie- tes erfolgt über die Unterfeld- strasse. Die Parkierung ist unter- irdisch zusammenzufassen. Die oberirdischen Besucherparkplätze sind mit unversiegelten Oberflä- chen zu gestalten. Die Veloab- stellplätze sind oberirdisch und gedeckt zu erstellen. d) Die Be- lange des Zivilschutzes und der Energieverwendung werden nach einem Gesamtkonzept geregelt. e) Mit der Gemeinde ist ein Er- schliessungsvertrag abzuschlies- sen, wobei geregelt werden muss, dass sämtliche Erschliessungs- kosten durch die Grundeigentü- mer zu tragen sind.

ZPP P Am Hubel	W	Hauptbauten <b>2-geschoßig mit 2 Vollgeschossen</b> , Dachbauten oder Attikageschosse sind gestattet. Die min. zu realisierende <b>BGF oberirdische Geschossfläche</b> beträgt <b>4'000 4'600 m<sup>2</sup></b> , die max. zulässige <b>BGF oberirdische Geschossfläche</b> beträgt <b>8'000 9'200 m<sup>2</sup></b> .	II	Konzentration einer neu zu erstellenden Wohnbebauung im Osten des Planungsperimeters zugunsten der Freihaltung eines Grünbereichs entlang der Zürichstrasse (freie Sicht auf Kirche). Die Überbauung ist mittels planerischen und gestalterischen Massnahmen vor den Immissionen des Strassenlärms zu schützen.	Die neu zu schaffenden, fest zugewiesenen Abstellplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen; die Haupterschliessung erfolgt im Nordwesten des Planungsgebietes direkt ab der Zürichstrasse. Das Arealinnere ist von Motorfahrzeugen freizuhalten. Vom Terrassenweg zur Oberfeldstrasse sowie von der Zürichstrasse zum Hubelweg sind öffentliche Fusswegverbindungen zu schaffen. Die Bauten auf der Ostseite des Grünbereichs sind so zu gestalten, dass die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung eingehalten sind und ein einwandfrei gestalteter Siedlungsrand entsteht. Der Grünbereich zwischen Zürichstrasse und Bebauung ist extensiv zu nutzen; Baum- und Strauchpflanzungen sind gestattet, soweit sie das Siedlungskonzept unterstreichen. Wird im nordöstlichen Bereich der «Schlittelhoger» beibehalten, so ist dieser als Spielfläche anzurechnen (Art. 44-46 BauV). Die Erschliessung und Überbauung des Gebietes erfolgt frühestens 7 Jahre nach Genehmigung des Reglements von 2005. Bei etappierter Überbauung ist zu beachten, dass eine vernünftige landwirtschaftliche Bewirtschaftung der jeweiligen Restflächen gewährleistet bleibt.
ZPP Q Farnsbergstrasse Oberörn	W; in einer Tiefe von 30.00 m ab der Farnsbergstrasse sind kleingewerbliche Nutzungen zulässig. Es dürfen auch öffentliche Zivilschutzbauten errichtet werden.	gemäss den baupolizeilichen Massen der W3 (60.00 m tiefer Streifen ab der Farnsbergstrasse) und W2 (Restareal)	II	Erstellen einer verdichteten Wohnsiedlung mit der Möglichkeit von zusätzlichen kleingewerblichen Räumen und attraktiven Aussenräumen.	Als Randbedingungen gelten:  - Die Hauptbauten haben geneigte Satteldächer aufzuweisen. - Im Ostteil sind grossvolumige, im Westteil kleinvolumige Bauten (Einzelhäuser bis Reihenhäuser) vorzusehen. - Zentral ist eine zusammenhängende, gemeinsam nutzbare Grünfläche vorzusehen. - Aussenräume sind eindeutig in gemeinschaftliche und private zu trennen und klar abzugrenzen. Allen ebenerdigen Familienwohnungen ist ein privater Aussenbereich zuzuordnen.  Erschliessung: Verkehr, Fussgänger: - Die hauptsächliche Erschliessung erfolgt ab der Farnsbergstrasse. - Der westliche Teil kann über den Grünfeldweg erschlossen werden. - Durch das ganze Areal ist eine durchgehende Fuss- und Fahrradverbindung sicherzustellen. - Die Parkierung ist primär zusammengefasst entlang der Zu-

					<p>fahrten oder unterirdisch vorzusehen.</p> <p>Energie, Ver- und Entsorgung:  - Die Energieversorgung für Heizzwecke hat mit Erdgas oder erneuerbaren Energieträgern (Holz, Sonnenenergie, Wärmepumpen etc.) zu erfolgen.  - für die Kehrichtentsorgung und Kompostierung ist ein Konzept vorzulegen.</p>
--	--	--	--	--	--

## Art. 10 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Abk.	Dat. Genehmigung	ES
«Oenzbergstrasse»	UeO	27.09.1966	II
«Bleikematt»	UeO	17.02.1982	II
«Baulinien 96»	UeO	12.09.1997	-
«Farnsbergstrasse»	UeO	29.06.1999	II
<del>«Reithalle Hegenstrasse»</del>	<del>UeO</del>	<del>07.03.2000</del>	<del>III</del>
«Oberönzfeld»	UeO	17.10.2001	II
«Hofmatt»	UeO	10.11.2003	IV
«am Hubel»	UeO	23.02.2007	II
«Heimenhausenfeld»	UeO	01.02.2006	IV
«Sandacker»	UeO	29.04.2008	II
«Bahnhofplatz»	UeO	17.09.2009	III
«Dorfkern Oberönz»	UeO	20.01.2004	III

«im Winkel»	UeO	08.11.2010	II/III
«Wangenstrasse»	UeO	27.11.2014	III
«Biblis I»	UeO	26.02.2018	II
«Reitsport Hegenstrasse»	UeO	25.05.2021	III

# B QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

## Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

### Art. 11 Grundsatz

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

<sup>2</sup> 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 Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

### Art. 12 Bauweise, Stellung der Bauten

<sup>1</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

<sup>3</sup> Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

*Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen 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 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.*

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

*Dazu gehören u.a. (Beispiele):*

- *In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal*
- *In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse.*

## Art. 13 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Grundsätzlich sind Flach- und Steildächer erlaubt.

<sup>2</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge beträgt maximal 40% der Fassadenlänge des obersten **Voll**geschosses. Dachflächenfenster werden nicht angerechnet.

<sup>3</sup> Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20% der jeweiligen Dachfläche.

<sup>4</sup> In Ortsbildschutzgebieten und bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 33% der Fassadenlänge des obersten **Voll**geschosses nicht überschreiten, inkl. Dachflächenfenster. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten gemäss Bauinventar sowie im Ortsbildschutzperimeter nicht zugelassen.

## Art. 14 Attika

<sup>1</sup> Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.

<sup>2</sup> Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens zwei ganzen Fassaden gegenüber dem darunterliegenden **Voll**geschoss um 2.50 m zurückversetzt werden (gilt auch für Vordächer). Nicht zugelassen ist die Zurückversetzung der beiden Schmalseiten (kumulativ).

<sup>3</sup> ~~Die Fassade des Attikageschosses darf von Oberkante Flachdach bis Oberkante Attikageschoss (Schnitt AK Fassade mit OK Sparren resp. OK Brüstung bei Flachbauten) max. 3.50 m messen. Die Gebäudehöhe wird bis Oberkante Brüstung gemessen.~~

<sup>4,3</sup> Auf der Attika sind unter anderen folgende Aufbauten gestattet:

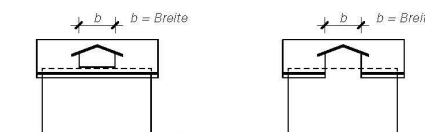
- Rauch- und Lüftungskamine
- Oberlichter
- Liftüberfahrten bis zu einer Höhe von 4.20 m, gemessen von Oberkante Flachdach des obersten **Normal Voll**geschosses bis Oberkante Abdeckung des Liftaufbaus. **Diese werden nicht an die giebelseitige Fassadenhöhe angerechnet.**
- **technisch bedingte Dachaufbauten bis 1.50m Höhe. Diese werden nicht an die giebelseitige Fassadenhöhe angerechnet.**

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

*Dazu gehören u.a. (Beispiele):*

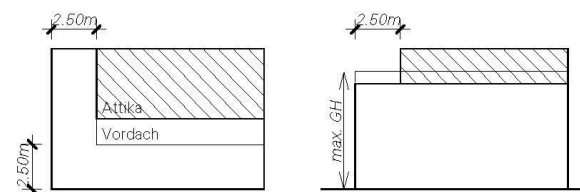
- *Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte,*
- *allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe.*

Messweise Dachlukarnen

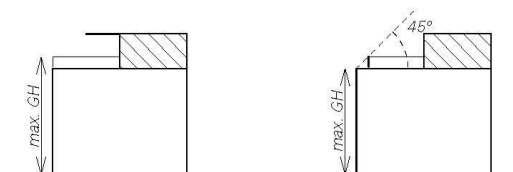


*Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen werden begrüsst. Auf Schutzobjekten gelten erhöhte Anforderungen. Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE)*

Attikageschoss



Messweise mit zurückversetzter Brüstung



<sup>5 4</sup> Bei inventarisierten Objekten ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen. Kein Ausbau über dem Kehlgebälk.

<sup>6 5</sup> Bei zurückversetzter Brüstung im Gebäudeprofil von 45 Grad wird die ~~Gebäudehöhe bis Oberkante Flachdach~~ Fassadenhöhe bis Oberkante Dachrandabschluss gemessen.

## Art. 15 Antennen

<sup>1</sup> Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk, Betriebsfunk u.a. dienen.

<sup>2</sup> Unter diesen Artikel fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

<sup>3</sup> Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen A1 und A2 resp. in ZPP mit Arbeitsnutzung (ZPP G Biblis II, ZPP H Wangenstrasse, ZPP I Hofmatt) sowie in der UeO Heimenhausenfeld zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

<sup>4</sup> Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Arbeitszone möglich ist (~~Bedürfnisnachweis~~). In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen (Koordinationspflicht).

<sup>5</sup> In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet und sind ortsbildverträglich zu gestalten.

<sup>6</sup> Im Ortsbildschutzgebiet, im Landschaftsschutzgebiet und bei schützenswerten Baugruppen sind Antennen nicht zulässig.

<sup>7</sup> An bestehenden Standorten dürfen Antennenanlagen, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht stärker beeinträchtigt wird, auch gesteigerten Bedürfnissen entsprechend um- und aufgerüstet werden.

<sup>8</sup> Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen bleiben vorbehalten.

<sup>9</sup> Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

*Unter anderem sind möglicherweise besondere Funkanlagen, solche von Eisenbahn, Polizei oder Feuerwehr, unter Umständen auf Standorte ausserhalb der Arbeitszonen angewiesen.*

## Qualitätssicherung

### Art. 16 Fachberatung

<sup>1</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.

<sup>2</sup> Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde.

### Art. 17 Energie

<sup>1</sup> Die Gemeinde Herzogenbuchsee strebt für alle Gebäude eine zuverlässige, sparsame, umweltfreundliche und wirtschaftliche Energieversorgung und -nutzung an.

<sup>2</sup> Die Vorgaben des kommunalen Richtplans Energie sind bei der Energieversorgung zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Der Höchstanteil nicht-erneuerbarer Energie am zulässigen Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser darf bei grössere Überbauungen mit einer **Bruttogeschossfläche** **Geschossfläche oberirdisch** von mehr als ~~5'000 m<sup>2</sup>~~ **5'750 m<sup>2</sup>** sowie künftige Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen höchstens 20% betragen.

<sup>4</sup> Bei Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, dürfen höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht-erneuerbaren Energie gedeckt werden.

<sup>5</sup> Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen. Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie. Wenn eine gemeinsame Anlage unzumutbar oder unzweckmässig ist, kann der Gemeinderat eine Ausnahme von dieser Verpflichtung beschliessen.

<sup>6</sup> Im gesamten Gemeindegebiet muss für Gebäude, die neu erstellt oder energierelevant umgebaut oder umgenutzt werden, der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser soweit technisch möglich mit dem Energieträger Sonnenenergie gedeckt werden. Ausgenommen sind Gebiete, in denen ein anderer erneuerbarer Energieträger oder der Anschluss an ein gemeinsames Heizwerk vorgeschrieben ist.

*Die Fachleute - ArchitektInnen, LandschaftsarchitektInnen, BauberaterInnen des Berner Heimatschutzes, Denkmalpflege, Ortsplaner - werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Bauherrschaft, der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.*

*Im Falle von schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern, die zu einer Baugruppe gehören und von K-Objekten ausserhalb von Baugruppen erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege.*

*Siehe auch «Richtlinien - Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien» des Amtes für Umweltkoordination und Energie des Kantons Bern (AUE).*

*Gemäss KEnG Art. 16 Abs. 1 gilt der Vorbehalt für den Anschluss an ein gemeinsames Heizwerk auf für Bauten, die höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energien decken.*

## Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

### Art. 18 Baudenkmäler

Die von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellten und in Kraft gesetzten Bauinventare bezeichnen die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.

### Art. 19 Ortsbildschutzgebiete

<sup>1</sup> Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.

<sup>2</sup> Die Ortsbildschutzgebiete bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

<sup>3</sup> Für das Ortsbild von Herzogenbuchsee prägend ist der heterogene Bestand, welcher trotzdem in den verschiedenen Baugruppen eine relative räumliche Geschlossenheit von hoher Qualität aufweist. Diese stehen in der Regel im Zusammenhang mit Strassen, öffentlichen Räumen oder Fliessgewässern. Diese ortsbildprägenden Situationen sollen respektiert und sorgfältig weiterentwickelt werden. Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

<sup>4</sup> Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die ~~in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen~~ Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall beizuziehen.

### Art. 20 Landschaftsschutzgebiet

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich. Es ist nur die landwirtschaftliche Nutzung gestattet.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind nicht zugelassen. Insbesondere nicht zugelassen sind:

- Materialabbau, Ablagerungen und Deponien
- Gewächshäuser, Folientunnels, Nieder- und Mittelstammkulturen, Hagelschutznetze sowie Baumschulen und Containerkulturen

<sup>3</sup> Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

*Die Festlegung der Baudenkmäler erfolgt nicht grundeigentümergebunden. Die Zuordnung gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege kann im Baubewilligungsverfahren bestritten werden.*

*Art. 10a, Abs. 2 und 3 des Baugesetzes definiert die beiden Begriffe «erhaltenswert» und «schützenswert»:*

*<sup>2</sup> Baudenkmäler sind schützenswert, wenn sie wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualität oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälert bewahrt werden sollen.*

*<sup>3</sup> Sie sind erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden sollen.*

*Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen. (BauG Art. 10b, Abs. 2 und 3).*

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

*Siehe auch Art. 10c BauG*

## **Art. 21 Ortsbildprägende Bäume**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft eingetragenen ortsbildprägenden Bäume sind geschützt. Sie dürfen nicht beeinträchtigt oder gefällt werden und sind bei Krankheit oder Abgang innert Jahresfrist am ursprünglichen Ort durch einen Baum einer standortheimischen Art zu ersetzen.

<sup>2</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen ausnahmsweise bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse gegen die Fällung nicht überwiegt oder wenn ein Baum für Mensch, Tier oder Eigentum eine ernsthafte Gefährdung darstellt. Bedingung für eine Fällung ist in jedem Fall der Ersatz innert Jahresfrist am bisherigen Ort oder in unmittelbarer Nähe durch einen Baum einer standortheimischen Art.

## **Art. 22 Hochstammobstbestände / «Hostet»**

Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft eingetragenen Hochstammobstbestände sind in ihrem Umfang zu erhalten. Der Gemeinderat kann Fällungen erlauben.

## **Art. 23 Hecken, Feld- und Ufergehölz**

<sup>1</sup> Hecken, Feld- und Ufergehölz sind in ihrem Bestand gemäss Naturschutzgesetz Art. 27 geschützt.

<sup>2</sup> Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.00 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.00 m einzuhalten.

*Hecken, Feld- und Ufergehölze sind in ihrem Bestand geschützt.*

*Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot entscheidet die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter. Sie oder er teilt den beschwerdeberechtigten Organisationen und der zuständigen Stelle der Volkswirtschaftsdirektion Ausnahmen mit.*

## **Art. 24 Historische Verkehrswege**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz IVS (historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung sowie historische Verkehrswege von regionaler/lokaler Bedeutung) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Mauern, Böschungen, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

<sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

*Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.*

*Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind:*

*Via Storia, Finkenhübelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.*

### **Art. 25 Feuchtgebiete/ Amphibienlaichgewässer**

Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft eingetragenen sowie neu geschaffenen Feuchtgebiete und Amphibienlaichgewässer sind geschützt und dürfen nicht trocken gelegt werden. Sie sind durch fachgerechte Pflege zu erhalten und wenn möglich aufzuwerten. Es dürfen keine Pestizide und Dünger verwendet werden.

### **Art. 26 Archäologische Schutzgebiete**

<sup>1</sup> Bei Vorhaben im Bereich der im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichneten archäologischen Schutzgebiete ist vorgängig der Archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

<sup>2</sup> Treten archäologische Funde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bauverwaltung sowie der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

### **Art. 27 Wildwechsel**

In den im Zonenplan Siedlung und Landschaft eingetragenen Wildwechselkorridoren sind keine ausgedehnten Bauten und Anlagen zugelassen, welche Verbreitungshindernisse für das Wild bilden. Insbesondere nicht zugelassen sind grossflächige, feste und dauerhafte Umzäunungen.

### **Art. 28 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet**

<sup>1</sup> Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen:

- sind nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung zu begrünen, wenn ihre Fläche 50.00 m<sup>2</sup> übersteigt. Als Alternative zur Begrünung können sie mit Solaranlagen versehen werden.
- sind möglichst durchlässige Bodenbeläge zu erstellen.
- ist Dach- und Meteorwasser möglichst versickern zu lassen.

<sup>2</sup> Bei kommunalen Bauten und Bauvorhaben nimmt die Gemeinde eine Vorbildfunktion ein und berücksichtigt bei Strassen- und Umgebungsgestaltungen sowie beim Unterhalt siedlungsökologische Aspekte.

## Gefahrengebiete

### Art. 29 Bauen in Gefahrengebieten

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

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

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

*Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.*

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

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

## C MASSE UND MESSWEISEN

### Art. 30 Gebäudelänge

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die ~~Gebäudefläche umschliesst~~. projizierte Fassadenlinie umfasst.

~~<sup>2</sup> Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppe ist ohne unbewohnte An- und Nebenbauten zu messen.~~

*Für die Definition aller Begriffe und Messweisen im Baureglement Herzogenbuchsee ist die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2011 massgebend.*

### Art. 31 Gebäudehöhe Fassadenhöhe

~~<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen oder vom tieferliegenden, fertigen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant Brüstung.~~

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Giebfelder werden nicht angerechnet; Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten sind vollständig anzurechnen, falls sie eine Breite von mehr als 5.00 m, bei Fassaden von über 15.00 m Länge mehr als ein Drittel dieser Länge aufweisen. **Abgrabungen sind auf eine Fassadenseite zu beschränken.**

~~<sup>2</sup> Die zulässige Gebäudehöhe gemäss Art. 2 darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein.~~ Für Wohnbauten am Hang ist talseits ein Hangzuschlag von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des ~~gewachsenen Bodens~~ massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb ~~des Gebäudegrundrisses~~ der Gebäudefläche wenigstens 10% beträgt.

<sup>3</sup> Die zulässige **Gebäudehöhe Fassadenhöhe** darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

### **Art. 32 Gebäudehöhe Fassadenhöhe bei gestaffelten Gebäuden**

Bei Gebäuden, deren ~~Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe~~ Fassadenhöhen gestaffelt ~~ist~~ sind und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die ~~Gebäudehöhe Fassadenhöhe~~ für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen. Als Staffelung gelten Vor- und Rücksprünge von min. 2.00 m.

### **Art. 33 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund Grenzabstand**

~~<sup>1</sup>Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber nachbarlichem Grund die im vorliegenden Bau-  
reglement festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einzuhalten. Der  
Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der  
Parzellengrenze~~

~~<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite  
des Gebäudes.~~

~~<sup>3</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Er kann  
bei gestaffelten Gebäuden ausgemittelt werden. Kann die besonnte Längsseite nicht  
eindeutig ermittelt werden, bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des gros-  
sen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei ist mindestens der  
kleine Grenzabstand einzuhalten.~~

~~<sup>4</sup> Vorspringende, offene Bauteile wie Vordächer und Treppen dürfen max. 3.00 m,  
Laubengänge und Balkone max. 2.00 m in den Gebäude resp. Grenzabstand hin-  
einragen, müssen aber mindestens einen Abstand von 1.80 m zur Grenze einhalten.~~

~~<sup>5</sup> Für Unterniveaubauten ist ein Grenzabstand von mindestens 1.00 m einzuhalten.~~

### **Art. 34 Abstände gegenüber Zonengrenzen**

Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

### **Art. 35 Gebäudeabstand**

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

<sup>2</sup> Für ~~An- und Nebenbauten~~ Anbauten und Kleinbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV überschritten würden.

### **Art. 36 Näherbaurecht**

<sup>1</sup> Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Bauabständen zum nachbarlichen Grund (gemäss Art. 33) mit einem im Grundbuch eingetragenen Näherbaurecht vereinbaren. Sie können den Grenzabstand bis auf Null reduzieren.

<sup>2</sup> Wird ein einseitiges Näherbaurecht eingeräumt, muss auf dem Nachbargrundstück der Gebäudeabstand eingehalten werden.

<sup>3</sup> Wird ein gegenseitiges Näherbaurecht eingeräumt, so muss kein Gebäudeabstand eingehalten werden, wenn die Gebäude in ihrer Gesamtheit die zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten. Wird diese überschritten, so kann der Gebäudeabstand bis auf 6.00 m, liegt ein grosser Grenzabstand dazwischen, bis auf 10.00 m, reduziert werden.

## Art. 37 Vollgeschosse/Dachausbau

~~<sup>1</sup> Als Vollgeschosse zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter- und Dachgeschosse. Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.~~

~~<sup>2</sup> Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als 1.20 m über das fertige Terrain hinausragt.~~

~~<sup>3-2</sup> Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniwandhöhen Kniestockhöhen 1.20 m 1.30 m nicht überschreiten.~~

~~<sup>4</sup> Attiken gemäss Art. 15 GBR gelten nicht als Vollgeschoss.~~

<sup>5 3</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. In inventarisierten Objekten ist maximal ein Ausbaugeschoss im Dach zulässig.

## Art. 37<sup>bis</sup> Nutzungsmass

Die Berechnung des Nutzungsmasses bestimmt sich an verschiedenen Orten anhand der oberirdischen Geschossfläche. Oberirdisch ist die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen.

## Art. 38 Bauabstand von Gewässern

<sup>1</sup> Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen.

- a) Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- b) Schutz vor Hochwasser;
- c) Gewässernutzung.

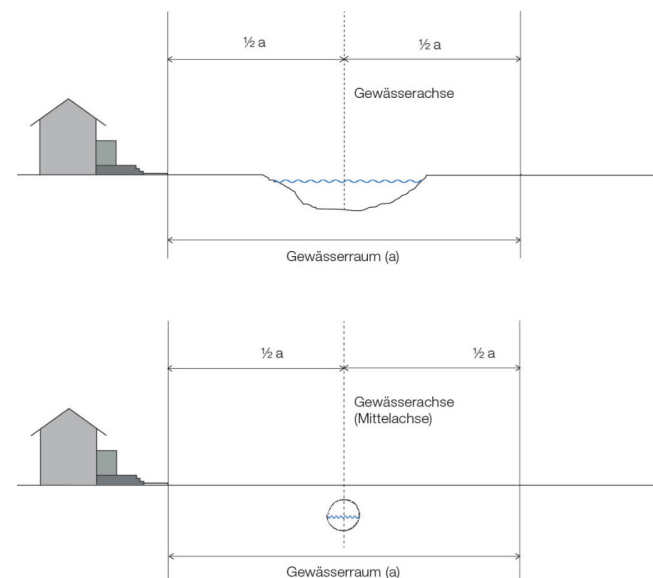
<sup>2</sup> Der Gewässerraum beträgt für die

Önz:	25.75 m
Seemattgrabe, Riedgrabe, Breite:	11.00 m
Eingedolte Fliessgewässer und alle weiteren Gewässer:	11.00 m

Der Gewässerraum wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.

<sup>3</sup> 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 untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Definition siehe auch Art. 11c Abs. 3 BauV



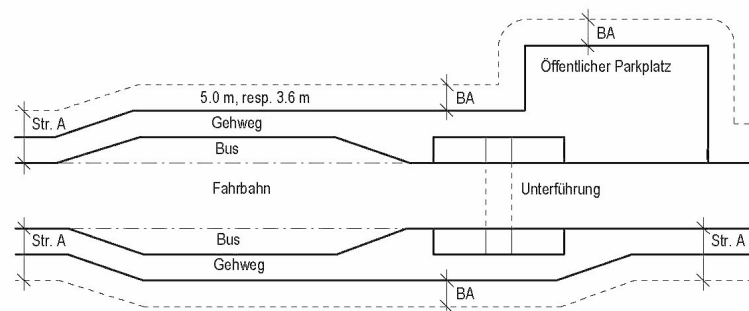
4 Innerhalb des Gewässerraumes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

### Art. 39 Abstand von öffentlichen Strassen

<sup>1</sup> Für Bauten, Anlagen, Bäume, Pflanzen, Strassenreklamen und sonstige Vorkehren entlang von Kantonsstrassen, Gemeindestrassen, öffentliche Strassen privater Eigentümer sowie selbstständige Fuss- und Radwege gelten die Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben davon abweichende Baulinien.

<sup>3</sup> Wenn es die Verkehrssicherheit, insbesondere in Ausfahrts- und Knotenbereichen erfordert, kann das zuständige Gemeinwesen verlangen, dass Bauten, Anlagen, Pflanzen und sonstige Vorkehren, die Strassenabständen, dem Lichtraumprofil, Sichtzonen nach der Norm 640 273a oder dem Verbot der Beeinträchtigung widersprechen, innert angemessener Frist beseitigt oder angepasst werden.



—————	Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
- - - - -	Bauabstandslinie
Str. A	Strassenabstand
BA	Bauabstand

*Des Weiteren gilt das Strassengesetz SG.*

*Alle weiteren Abstände richten sich nach dem kantonalen Baugesetz, wie beispielsweise der Waldabstand.*

## **D ZUSTÄNDIGKEITEN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 40 Gemeinderat**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit sie nicht nach Gesetz oder Reglementen einem andern Gemeindeorgan obliegen.

<sup>2</sup> Er beschliesst insbesondere:

*a* die Führung und Begleitung von Baubeschwerden der Gemeinde,

*b* über den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG),

*c* über die Ueberbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht nach Art. 93 ff. BauG;

*d* die Zustimmung zur Bewilligung eines einzelnen Vorhabens oder der Verzicht auf den Erlass einer UeO in einer Zone mit Planungspflicht nach Art. 93 Abs. 1 lit. a und b BauG;

*e* über die geringfügige Abänderung von Plänen oder Vorschriften im Sinne von Art. 122 BauV.

### **Art. 41 Baukommission**

<sup>1</sup> Die Baukommission ist die ordentliche Baubewilligungsbehörde der Gemeinde gemäss Art. 33 BauG sowie die Baupolizeibehörde; sie ist damit zuständig für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens nach den kantonalen Bestimmungen (Koordinationsgesetz, Baugesetz sowie die dazugehörenden Dekrete und Verordnungen).

<sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren obliegen der Baukommission, unter Vorbehalt von Art. 42, insbesondere:

*a* die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlichrechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 18 ff. BewD);

*b* die Durchführung von Einigungsverhandlungen (Art. 33 und 34 BewD);

*c* der Entscheid über ordentliche und generelle Baugesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist und unter Vorbehalt von Art. 42;

*d* die Stellungnahme zu Einsprachen und Amtsberichten an die Leitbehörde, sofern die Gemeinde für den Entscheid nicht selber zuständig ist (Art. 8 BewD);

<sup>3</sup> Als Baupolizeibehörde obliegt der Baukommission, unter Vorbehalt von Art. 42, insbesondere:

*a* der Erlass von Verfügungen betreffend die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen;

*b* die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen (Art. 45 BauG).

<sup>4</sup> Die Baukommission kann dem Gemeinderat über den Erlass von Beschlüssen gemäss Art. 40 Abs. 2 Antrag stellen.

<sup>5</sup> Die Baukommission erledigt zudem alle weiteren Aufgaben, die ihr von Gesetzes wegen obliegen, und die ihr durch die Gemeindeversammlung gestützt auf Gemeinderereglements und insbesondere Art. 66 der Gemeindeordnung zugewiesen sind. Sie wählt die Mitglieder der Fachberatung gemäss Art. 16 GBR.

## **Art. 42 Leiterin / Leiter Bauverwaltung**

<sup>1</sup> Die Leiterin oder der Leiter der Bauverwaltung führt das Sekretariat der Baukommission, bereitet deren Geschäfte vor und ist Baubewilligungsbehörde für kleine Baubewilligungen (Art. 27 BewD) sowie Organ der Baupolizei.

<sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren obliegen der Bauverwaltung:

*a* die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel, sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 ff. BewD);

*b* die Einholung der Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen (Art. 21 und 22 BewD);

*c* die Verfügung des Verfahrensprogramms gemäss Art. 6 KoG;

*d* die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25 ff. BewD);

*e* die Antragstellung an die Baukommission;

*f* die Durchführung von Einspracheverhandlungen im Verfahren für kleine Baubewilligungen;

*g* der Entscheid über Gesuche für kleine Baubewilligungen.

<sup>3</sup> Als Organ der Baupolizeibehörde obliegt der Bauverwaltung insbesondere:

*a* die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD), die Wachung über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen

der Baubewilligung nach abgeschlossener Bauausführung und allgemein die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen;

b der Erlass von Baueinstellungsverfügungen und, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungs- oder Betriebsverbotes.

### **Art. 43 Widerhandlungen**

<sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet.

*Vgl. Art. 50 BauG*

<sup>2</sup> Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000.- bestraft.

*Vgl. Art. 58 BauG*

### **Art. 44 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Die Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

*Bezüglich anwendbarem Recht und vorzeitiger Baubewilligung gilt Art. 36 und 37 BauG.*

<sup>2</sup> Die vom Gemeinderat am 20. April 2020 im geringfügigen Verfahren genehmigte Änderung des Art. 9 ZPP N Bernstrasse wurde vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 6. August 2020 genehmigt. Die Änderung tritt per 1. November 2020 in Kraft.

<sup>3</sup> Die von der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern am 25. August 2020 verfügte Änderung des Art. 15 Abs. 4 ist am 24. September 2020 in Rechtskraft erwachsen und somit gleichentags in Kraft getreten.

<sup>4</sup> Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (ZPP G "Biblis II"), bestehend aus dem Baureglement (Art. 9) und Ausschnitt Zonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

<sup>5</sup> Die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die BMBV tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

## **Art. 45 Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

Herzogenbuchsee

Baureglement	vom	08.12.1993
Zonenplan 1 und 2	vom	08.12.1993
UeO «Byfang»	vom	07.09.1998
Richtplan Bahnhofquartier	vom	Juli 1993

Oberönz

Baureglement	vom	06.01.1992
Schutzzonenplan	vom	06.01.1992
Zonenplan Baugebiet	vom	06.01.1992
UeO «Unteres Buchseefeld»	vom	21.10.2003
UeP «Feldgärten»	vom	24.02.1983
Bebauungsplan mit SBV «Oenzbergstrasse»	vom	27.04.1966
Bebauungsplan «Burgerland»	vom	05.09.1962

sowie alle der vorliegenden Ordnung widersprechenden Grundordnungen, soweit sie nicht aufgelistet sind.

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 15. August 2011 bis 15. September 2011

1. Vorprüfung vom 21. Januar 2013
2. Vorprüfung vom 11. November 2013

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 23. Oktober 2014  
Publikation im Amtsblatt vom 22. Oktober 2014

1. Öffentliche Auflage vom 23. Oktober 2014 bis 24. November 2014  
Einspracheverhandlungen am 4. und 5. Dezember 2014  
Erledigte Einsprachen 1. Auflage: 3  
Unerledigte Einsprachen 1. Auflage: 5  
Rechtsverwahrungen 1. Auflage: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 8. Dezember 2014

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 10. Dezember 2014

2. Publikation im amtlichen Anzeiger vom 8. Januar 2015  
2. Öffentliche Auflage (nach Gemeindeversammlungsbeschluss)  
vom 8. Januar 2015 bis 9. Februar 2015

Einspracheverhandlungen am 5. März 2015  
Erledigte Einsprachen 2. Auflage: 0  
Unerledigte Einsprachen 2. Auflage: 1  
Rechtsverwahrungen 2. Auflage: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 9. März 2015

3. Öffentliche Auflage und rechtliches Gehör vom 3. Juli 2015 bis 3. August 2015  
Erledigte Einsprachen 3. Auflage: 0  
Unerledigte Einsprachen 3. Auflage: 0  
Rechtsverwahrungen 3. Auflage: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 7. September 2015

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident  
Markus Loosli

Der Gemeindeverwalter  
Rolf Habegger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Herzogenbuchsee, den 7. September 2015

Der Gemeindeverwalter  
Rolf Habegger

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 14. Dezember  
2015

**Anpassungen an die BMBV:**

Mitwirkung vom 12. März 2020 bis zum 13. April 2020

Vorprüfung vom 28. Juni 2021

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 23. September 2021

Öffentliche Auflage vom 24. September 2021 bis zum 25. Oktober 2021

Einspracheverhandlungen: -

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 13. September 2021

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 25. Juni 2022

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Der Gemeindeverwalter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Herzogenbuchsee, den

Der Gemeindeverwalter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

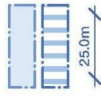







## **ANHANG**

# RICHTSKIZZE ZPP G BIBLIS II

Anhang zur ZPP G "Biblis II", Richtskizze (24.02.2020)



## Legende

- |   |  |
|---|--|
|  | <b>Dienstbarkeit</b><br>Baubereich, Gebäudehöhenkote 471.00 m.ü.M<br>Baubereich, Gebäudehöhenkote 502.00 m.ü.M<br>Referenzvermessung |
|    | <b>Hinweise (gemäss Zonenplan / Baureglement)</b><br>Wirkungsbereich ZPP G "Biblis II"   |
|    | Landschaftsschutzgebiet  |
|    | Übergangsbereich   |
|    | Hangkante  |
|    | Höhenkurven (0.5 m / 1.0 m)  |
|    | 25.0m<br>Vermessung  |
|    | P1<br>Referenzpunkte   |

# ABKÜRZUNGEN

A	=	Arbeitszone
<del>AZ</del>	=	<del>Ausnützungsziffer</del>
BauG	=	Baugesetz
BauV	=	Bauverordnung
BewD	=	Dekret über das Baubewilligungsverfahren
BHZ	=	Bauernhofzone
D	=	Dorfzone
E	=	Erhaltungszone
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
FH	=	Fassadenhöhe
FHtr	=	Fassadenhöhe traufseitig
G	=	Grünzone
GA	=	Grenzabstand
GBR	=	Gemeindebaureglement
GbF	=	Gebäudefläche
<del>GH</del>	=	<del>Gebäudehöhe</del>
GL	=	Gebäudelänge
GFo	=	Geschossfläche oberirdisch
GFZo	=	Geschossflächenziffer oberirdisch
gGA	=	grosser Grenzabstand
GZ	=	Geschosszahl
K	=	Kernzone
kGA	=	kleiner Grenzabstand
LSV	=	Lärmschutzverordnung
LWZ	=	Landwirtschaftszone
M	=	Mischzone
OLK	=	Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
RPG	=	Raumplanungsgesetz
RPV	=	Raumplanungsverordnung
SG	=	Strassengesetz

UeO = Überbauungsordnung  
W = Wohnzone  
WGB = Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau  
ZöN = Zone für öffentliche Nutzung  
ZPP = Zone mit Planungspflicht  
ZSF = Zone für Sport- und Freizeitanlagen

# VERZEICHNIS WICHTIGER WEB-ADRESSEN

## Herzogenbuchsee

Gemeinde Herzogenbuchsee [www.herzogenbuchsee.ch](http://www.herzogenbuchsee.ch)

## Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR [www.jgk.be.ch/agr](http://www.jgk.be.ch/agr)  
Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft [www.bve.be.ch/gsa](http://www.bve.be.ch/gsa)  
Amt für Wald KAWA [www.vol.be.ch/kawa](http://www.vol.be.ch/kawa)  
beco Berner Wirtschaft [www.vol.be.ch/beco](http://www.vol.be.ch/beco)  
Kantonale Denkmalpflege [www.erz.be.ch/kultur](http://www.erz.be.ch/kultur)  
Amt für Umweltkoordination und Energie [www.bve.be.ch/aue](http://www.bve.be.ch/aue)  
Tiefbauamt [www.bve.be.ch/tba](http://www.bve.be.ch/tba)  
Wasser- und Energiewirtschaftsamt [www.bve.be.ch/wea](http://www.bve.be.ch/wea)  
Portal Naturgefahren [www.vol.be.ch/site/naturgefahren](http://www.vol.be.ch/site/naturgefahren)  
Bernische Systematische Gesetzessammlung [www.sta.be.ch/belex/d](http://www.sta.be.ch/belex/d)

## Bund/weitere Stellen

Bundesamt für Raumentwicklung ARE [www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)  
Bundesamt für Umwelt BAFU [www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)  
Staatssekretariat für Wirtschaft SECO [www.seco.admin.ch](http://www.seco.admin.ch)  
Fachverband Schweizer RaumplanerInnen [www.f-s-u.ch](http://www.f-s-u.ch)  
Kantonale Planungsgruppe Bern [www.planning.ch](http://www.planning.ch)  
Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein [www.sia.ch](http://www.sia.ch)  
Schweiz. Vereinigung für Landesplanung [www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)  
Schweiz. Verband der Umweltfachleute [www.svu-asep.ch](http://www.svu-asep.ch)  
Bund Schweiz. Landschaftsarchitekten  
und Landschaftsarchitektinnen [www.bsla.ch](http://www.bsla.ch)

Systematische Sammlung des Bundesrechts

Landes-, Regional- und Ortsplanung

Einführung Zivilgesetzbuch EG ZGB

[www.admin.ch/ch/d/sr/70](http://www.admin.ch/ch/d/sr/70)

[www.sta.be.ch/belex/d](http://www.sta.be.ch/belex/d)