GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lengnau

Teil-Revision Ortsplanung

Baureglement (GBR)

Die Teil-Revision der Ortsplanung besteht aus:

- Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum
- ZPÄ ZöN A «Kleinfefeld»
- ZPÄ ZöN T «Grot»
- ZPÄ ZöN F «Küpfgasse»
- ZPÄ ZPP 12 «Rolli» ***(zurückgewiesen)***
- Baureglement

weitere Unterlagen:

- SEin-Konzept
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsberichte
- Gefahrengutachten Parz. Nrn. 354/362

Januar 2023

ecoptima · Spitalgasse 34 · Postfach · 3001 Bern · Telefon 031 310 50 80 · Fax 031 310 50 81 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

Inhalt

0	**Einleitung**	**5**
1	**Geltungsbereich**	**8**
101	Sachlich	8
102	Räumlich	8
2	**Nutzungszonen**	**8**
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	8
211	Art der Nutzung	8
212	Mass der Nutzung	10
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen	13
221	Zonen für öffentliche Nutzungen	13
222	Zonen für Sport und Freizeitanlagen (ZSF)	15
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	15
231	Grünzonen	15
232	Bauernhofzone	16
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	16
241	Landwirtschaftszone	16
3	**Besondere baurechtliche Ordnungen**	**17**
31	Zonen mit Planungspflicht	17
311	ZPP 3 «Ulmenweg»	17
312	ZPP 4 «Bahnhof» ***(sistiert)***	18
313	ZPP 5 «Lengnaumoos»	19
314	ZPP 10 «Grot»	19
315	ZPP 11 «Rosenweg»	20
316	ZPP 12 «Rolli» ***(zurückgewiesen)***	21
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	22
321	Überbauungsordnungen	22
4	**Qualität des Bauens und Nutzens**	**23**
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	23
411	Gestaltungsgrundsatz	23
412	Bauweise, Stellung der Bauten	24
413	Fassadengestaltung	24
414	Dachgestaltung	24
415	Terrainveränderungen	25
416	Aussenraumgestaltung	25
417	Reklamen und Plakatierung	26
418	Antennenanlagen	26
419	Gestaltungsspielraum	27
42	Qualitätssicherung	27
421	Fachberatung	27
422	Qualifizierte Verfahren	28
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	28
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	28
432	Energie; Allgemeine Bestimmungen	29
433	Energie (Anschlusspflicht)	29
434	Energie (Gemeinsames Heizwerk)	30
435	Lichtemissionen	30

436 Grundstückentwässerung 31
437 Autoabstellplätze 31
5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen 31
51 Ortsbildpflege 31
511 Mischzone Dorf 31
512 Baupolizeiliche Masse: Abweichungen 31
52 Pflege der Kulturlandschaft 32
521 Baudenkmäler 32
522 Historische Verkehrswege 32
523 Archäologische Schutzgebiete 32
524 Hecken und Feldgehölze 33
525 Kulturobjekte (historische Grenzsteine, Schalensteine) 33
526 Gewässerraum 33
53 Schutz der naturnahen Landschaft 35
531 Allgemeine Bestimmungen 35
532 Landschaftsschutzzone I Bäche mit Uferbereich 36
533 Landschaftsschutzzone II Feuchte und wechselfeuchte Gräben, z.T. bestockt mit Hecken und Einzelbäumen 36
534 Landschaftsschutzzone IIII Ausgleichsflächen 36
535 Naturschutzgebiete 37
536 Landschaftsschutzgebiete 37
54 Massnahmen 38
541 Ersatzmassnahmen 38
542 Förderungsmassnahmen; Entschädigungen 38
55 Gefahrengebiete 38
551 Bauen in Gefahrengebieten 38
6 Verschiedene Bestimmungen 39
61 Detailplanpflicht 39
62 Parkierung 40
621 Grundsatz und Ersatzabgabe 40
622 Bemessung der Ersatzabgabe 40
63 Mehrwertabgabe 40
64 Zuständigkeiten 41
7 Straf- und Schlussbestimmungen 41
701 Widerhandlungen 41
702 Inkrafttreten (Totalrevision 2001) 41
703 Aufhebung von Vorschriften (Totalrevision 2001) 41
704 Inkrafttreten Vorschriften (Teilrevision 2019: Anpassung GBR an BMBV und Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum 2019) 42
705 Aufhebung Vorschriften (Teilrevision 2019: Anpassung GBR an BMBV und Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum 2019) 42
Genehmigungsvermerke 43
Genehmigungsvermerke Änderungen 2019/22 44
Anhang 45
A Definitionen und Messweisen 45
A11 Terrain und Nutzungsziffern 45
A111 Massgebendes Terrain 45
A112 Geschossflächenzahl oberirdisch 45
A113 Grünflächenziffer 45

A12 Gebäude und Gebäudeteile 46
A121 An- und Kleinbauten sowie Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche 46
A122 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten 47
123 Vorspringende Gebäudeteile 48
A124 Firstoblichter und Dachflächenfenster 48
A13 Gebäudemasse 49
A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite 49
A132 Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig 50
A133 Kniestockhöhe 51
A134 Vollgeschosse 51
A135 Untergeschoss 52
A136 Dachgeschoss 52
A137 Attikageschoss 52
A14 Bauabstände / Gewässerraum 53
A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen 53
A142 Kleiner Grenzabstand 53
A143 Grosser Grenzabstand 53
A144 Gebäudeabstand 54
A145 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen *(aufgehoben)* 54
A146 Grenzabstand für Bauten am Hang 54
A147 Abstände gegenüber Strassen und Wegen 55
A 148 Gewässerraum 56
A15 Zivilrechtliche Pflanz- und Bauabstände 57
A151 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen 57
A152 Pflanzabstände von Strassen 60
B Nachbarrecht (Vorschriften des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch) 61
I. Bauten und Pflanzungen 61
Art. 79 1. Grenzabstände 61
Art. 79 3. Vorspringende Gebäudeteile 61
Art. 79 h 7. Stützmauern und Böschungen a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung 61
Art. 79i b) Eigentum 62
Art. 79 k 8. Einfriedungen 62
Art. 79 l 9. Bäume und Sträucher 62
Art. 79 m 10. Entzug für Licht und Sonne 62
C Abkürzungsverzeichnis 64

0 Einleitung

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (GBR) der Einwohnergemeinde Lengnau – inkl. Anhänge – bildet zusammen mit den Zonenplan, dem Schutzzonenplan und dem Zonenplan Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	*Kommentar*
Zonenpläne	Im Zonenplan 1 (1:5'000) sind die Bauzonen in Form von farbigen Flächen und die verbindlichen Waldränder in Form von Linien dargestellt. Der Schutzzonenplan (1:5'000 /1:7500) enthält entweder behördenverbindlich oder grundeigentümerverbindlich bezeichnete Schutzobjekte. Der Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum enthält die bekannten Naturgefahren inklusive der jeweiligen Gefahrenstufe. In diesem Gebieten ist das Bauen nur nach den besonderen Bestimmungen zulässig. Zudem legt der die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich fest.	
Wirkungsbereich der baurechtlichen Grundordnung	Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen) und Verkehrserschliessungsanlagen sowie dem nicht kultivierbaren Land, das gesamte Gemeindegebiet ab.	
Kommentar	Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglements dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat verfasst, periodisch überprüft und angepasst.	
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Dieses Reglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.	*z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;* *Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand:* *Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG,* *Art. 34 ff und Art. 39 ff. RPV,* *Art. 80 ff. BauG für das Bauen ausserhalb der Bauzone* *Art. 26 BauG betreffend Ausnahmebewilligungen* *Baubewilligungsverfahren, Aufgaben der Baupolizei*

Regelt dieses Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Dies ist insbesondere ausserhalb der Bauzone der Fall.

Beispiele solcher dispositiver öffentlicher Vorschriften sind: die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG, das Dekret über das Normalbaureglement (NBRD), die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), die Besitzstandsgarantie (vgl. dazu auch die Ausführungen hienach).

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

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

Baubewilligungspflicht und Baubewilligungsverfahren

Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren sind im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. In diesem Reglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

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

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmebewilligung.

Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD

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

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 baurechtlichen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

Bauvoranfrage	In den nachfolgenden Fällen empfiehlt die Gemeinde Bauwilligen vor der Einreichung eines Baugesuchs eine Bauvoranfrage einzureichen: – wenn schützens- oder erhaltenswerte Bauten betroffen sein könnten, – bei Bauten und Vorhaben in Ortsbilderhaltungsgebieten, in Erhaltungszonen, in Landschaftsschutz- oder Landschaftsschongebieten oder im Bereich von Naturobjekten – in der Landwirtschaftszone.	
Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Dem Grundsatz nach ist sie 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. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.	*Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG und Art. 511* *Unter zeitgemässer Erneuerung wird die Anpassung eines Gebäudes an die heutigen Bedürfnisse verstanden (z.B. Vergrösserung und Modernisierung einer Küche, Einbau eines Badzimmers)*
Qualitätssicherung	Dieses Reglement 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. Dieses Reglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet sind. Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.	*vgl. Art. 419 und 512*
Mehrwertabgabe	Die Erhebung einer Mehrwertabgabe erfolgt nach den Bestimmungen von Art. 142 ff BauG, resp. dem kommunalen Reglement vom 1. Januar 2020 über die Mehrwertabgabe.	
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind in Kapitel 64, im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Lengnau festgelegt.	*vgl. OgR Art. 12 sowie Anhang 2 der Organisationsverordnung (Bau- und Werkkommission)*

1 Geltungsbereich

101 Sachlich

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

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich in Überbauungsordnungen (Übersicht in Art. 321)

102 Räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2 Nutzungszonen

21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

211 Art der Nutzung

[1] Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart und ES	*ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)*
Wohnzonen	W	[2]– Wohnen – dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen wie Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliches – stille Gewerbe nach Art. 90 Abs. 1 BauV – ES II In den im Zonenplan 1 bezeichneten aufgestuften Gebieten gilt die ES III	*Als stilles Gewerbe zählen z.B. Coiffeur, Büros, Schneider- und Künstlerateliers, Arztpraxen, weil sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in einer Mischzone wegen ihren Immissionen unzulässig sind, ebenfalls nicht erlaubt.*

Mischzonen:	[3]– Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen – Gewerbe und Dienstleistungen – Gastgewerbe – In der Mischzone K sind Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m^2 zugelassen, in den übrigen Mischzonen ist die zulässige Verkaufsfläche auf 500 m^2 pro Geschäft beschränkt. – In den Mischzonen entlang der Biel-, Solothurn-, Badmatt- und Bürenstrasse sind in einer Bautiefe von mindestens 25 m, gemessen ab der äusseren Trottoirkante, zur Erhaltung und Aufwertung des Orts- und Strassenbildes im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen und eine hohe Nutzungsdichte (mind. 0.5 ÜZ) mit mehrgeschossigen Gebäuden vorzusehen, welche die Attraktivität des Strassenraums unterstützen und die dahinterliegenden Wohngebiete vor nachteiligen Auswirkungen des Strassenverkehrs schützen. Ist zweifelhaft, ob ein Vorhaben die gewünschte Wirkung erzielt, ist dieses einem in Gestaltungsfragen unabhängigen Fachgremium zu unterbreiten. – ES III	*Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend. Sie dürfen jedoch das gesunde Wohnen weder durch den Betrieb noch durch das von ihnen verursachte Verkehrsaufkommen oder anderen ideellen Immissionen wesentlich beeinträchtigen. Nicht zulässig sind insbesondere grossflächige oberirdische Fahrzeugabstellplätze und -einstellräume, Materiallager und Betriebe, welche mit erhöhten Emissionen (Verkehrsaufkommen, Lärm) verbunden sind.*
Arbeitszonen AI (Intensiv)	[4]– Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit den dazugehörigen Büroräumlichkeiten – Wohnungen für das an den Standort angewiesene Personal – ES IV [5] Eroticgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und ähnliches) sind nur in Arbeitszonen zulässig, wobei sie in einer Bautiefe von mindestens 25 m entlang der Hauptstrasse untersagt sind.	*In den Arbeitszonen sind grundsätzlich alle Arbeitstätigkeiten zulässig, auch Verkaufsnutzungen, soweit sie nicht publikumsintensiv sind. Als publikumsintensiv gelten Nutzungen mit mehr als 20 Kundenparkplätzen, die pro Parkplatz mehr als 5 Fahrten pro Tag erreichen. Die Arbeitszonen gelten nicht als Geschäftsgebiete im Sinne von Art. 20 BauG.* *Bezüglich Risikobetriebe sind die entsprechenden Vorschriften des Umweltschutzgesetzes und der Störfallverordnung zu beachten.*

212 Mass der Nutzung

Baupolizeiliche Masse

[1] Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie Abweichungen in Ortsbilderhaltungsgebieten nach Art. 512

Zone	Abk.	kA[1) 4)] min.	gA[1) 4)] min.	VG [4)] max.	Fh tr [5)] max.	GL max.	GZ % min.
Wohnzone 2	W2	4 m	8 m	2	7 m	25 m	–
Wohnzone 3	W3	5 m	10 m	3	10 m	30 m	–
Mischzone Kern	MK	5 m	10 m	3	10 m	40 m	20
Mischzone Dorf	MD	3 m	6 m	2	8.5 m	30 m	–
Mischzone 2	M2	4 m	8 m	2	10 m	25 m	25
Mischzone 3	M3	5 m	10 m	3	13 m	30 m	25
Arbeitszone	AI	[2)]	[2)]		12 m [3)]	–	–

kA: Kleiner Grenzabstand (s. Anhang A142)
gA: Grosser Grenzabstand (s. Anhang A143)
Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig (s. Anhang A132)
GL: Gebäudelänge (s. Anhang A131)
VG: Vollgeschoss (s. Anhang A134)
GZ: Grünflächenziffer (s. Anhang A113)

[1)] Bei Gebäuden am Hang (Hangzuschlag nach Abs. 3) verkleinert sich der Grenzabstand im Verhältnis der Hangneigung in Prozenten, beträgt aber mindestens 3 m.

Grenzabstand für Bauten am Hang; vgl. Anhang A146

[2)] ½ der Fassadenhöhe traufseitig, jedoch mindestens 4 m, gegenüber Wohn- und Mischzonen die Fassadenhöhe traufseitig, jedoch mindestens 8 m; gegenüber anderen Zonen ist ein Übergangsstreifen von mindestens 3 m zu begrünen

[3)] technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Liftschächte etc. dürfen die maximale Fassadenhöhe traufseitig überschreiten (vgl. Anhang A137).

[4)] Für Gebäude, die vor dem 1. Juni 2012 bewilligt wurden und umgenutzt oder ausgebaut werden, kommt die maximale Anzahl Vollgeschosse nicht zum Tragen und es gilt ein kleiner Grenzabstand von 3 m, der mit Zustimmung des Nachbars auf 1.5 m reduziert werden kann.

[5)] Für Bauten, deren massgebendes Terrain innerhalb des Gebäudes eine Neigung von mindestens 5 % aufweist, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe um 0,5 m.

[1bis] Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFo und GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

Grenz- und Gebäudeabstände; Zonenabstand

[2] Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände sowie gegenüber

Abs. 2 legt fest, welche Bauten den Grenzabstand und Zonenabstand einhalten müssen.

der Landwirtschaftszone und Zonen für öffentliche Nutzungen im gleichen Mass den Zonenabstand einzuhalten.

Hangzuschlag

[3] Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

[4] Zudem gelten die folgenden Masse

Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche

a) Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche sowie offene Schwimmbecken

Dazu gelten u. a. gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen u. dg. (vgl. Anhang A121 Abs. 2)

- Grenzabstand mindestens: 3.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) maximal: 40 m²
- Fassadenhöhe giebelseitig maximal: 4.0 m
- Fassadenhöhe traufseitig maximal: 2.0 m

An- und Kleinbauten

b) An- und Kleinbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen:

vgl. Anhang A121 Abs. 1

- Grenzabstand mindestens: 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) maximal: 60 m²
- Fassadenhöhe giebelseitig maximal: 4.0 m
- Fassadenhöhe traufseitig maximal: 2.0 m

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

c) Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten, welche das massgebende Terrain im Mittel aller Fassaden um mehr als 1.2 m überragen und höchstens eine Fassade freigelegt ist oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist, dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze heranreichen. Die freigelegte Fassade darf nicht innerhalb des kleinen Grenzabstands liegen.

Vorspringende Gebäudeteile	e) Vorspringende Gebäudeteile wie Aussentreppen, Laderampen, Vordächer sowie ab dem 2. Vollgeschoss Erker und Balkone, zulässiges maximales Mass (Tiefe) über die Fassadenflucht 3 m. Weiter gelten: – im grossen Grenzabstand maximal: 2.0 m – im kleinen Grenzabstand maximal: 1.5 m – auf maximal 50% des dazugehörigen Fassadenabschnitt bedecken	*Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. A123.* *Nach Art. 79b EG ZGB dürfen Vorbauten höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen.*
Gestaffelte Gebäude	f) Gestaffelte Gebäude: – Staffelung in der Höhe mindestens: 1.5 m – bei Bauten am Hang: Staffelung in der Situation (Grundriss) mindestens: 3.0 m Die Fassadenhöhe traufseitig sowie die Anzahl Geschosse wird bei solchen Gebäuden für jeden Gebäudeteil separat gemessen.	*vgl. Anhang A132 Abs. 2*
Abgrabungen	g) Die maximal zulässige Breite von Abgrabungen, die bei der Bemessung der Fassadenhöhe traufseitig unberücksichtigt bleiben, sind auf einer Fassadenseite zulässig und beträgt 1/3 der Fassadenlänge, maximal jedoch 6 m.	*Vgl. Anhang A132 Abs. 1 Fassadenhöhe und A132 Abs. 3 Abgrabungen*
Geschosse	h) Nicht als Vollgeschosse zählen: – Untergeschoss: wenn OK 1. Vollgeschoss Boden im Mittel nicht mehr als 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt	*Vgl. Anhang A134 Vollgeschosse*
	– Dachgeschoss: deren Kniestockhöhe 1.5 m nicht überschreitet	*Vgl. Anhang A133 Kniestockhöhe* *Vgl. Anhang A136 Dachgeschoss*
	– Attikageschoss: • Rückversetzung längsseitig: mindestens 2.5 m, wobei das Attikageschoss an einer Stelle pro Längsfassade und im Umfang von maximal 40% der Fassadenlänge an die Gebäudeflucht gestellt werden darf. Eine Aufteilung auf mehrere Stellen ist nicht zulässig. Gegenüber der Fassadenflucht	*vgl. Anhang A137 Attikageschoss*

der Schmalseite ist ein Abstand von mindestens 2.5 m einzuhalten.

- Auf einem Flachdach mit rückversetzer Brüstung gilt ein Geschoss als Attikageschoss, wenn es allseits um 3 m zurückversetzt ist. Eine allfällige Absturzsicherung muss ebenfalls um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden.

Vgl. Anhang A137

Fassadenhöhe giebelseitig

[5] Die maximale Fassadenhöhe giebelseitig beträgt maximal die realisierte Fh tr plus 4 m. Bei Gebäuden mit Attikageschoss gilt eine Fassadenhöhe giebelseitig von max. realisierte Fh tr plus 3 m.

vgl. Anhang A133 Fassadenhöhe

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen

221 Zonen für öffentliche Nutzungen

Allgemeine Bestimmungen

[1] Bei der Überbauung der Zonen für öffentliche Nutzungen gelten bezüglich der maximal zulässigen Fassadenhöhe traufseitig die Bestimmungen der M3 nach 212 Abs. 1 sofern in der einzelnen Zone keine abweichenden Bestimmungen festgelegt sind.

[2] Das Nutzungsmass (GFZo/GZ) sowie die Gebäudelänge und die Gebäudeabstände innerhalb der Zone richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Nutzung.

[3] Gegenüber angrenzenden Grundstücken gilt ein Abstand von ½ der Fassadenhöhe traufseitig der in der ZöN erstellten Baute, mindestens jedoch der kleine Grenzabstand der jeweiligen angrenzenden Zone sowie ein allfälliger Mehrbreitenzuschlag.

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sind Zonen nach Art. 77 BauG. Die allgemeinen Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung sowie für An- und Kleinbauten sind zu beachten, sofern in den einzelnen ZöN keine anderslautenden Bestimmungen gelten.

Einzelne ZöN

[4] In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung/Abkürzung	Zweck	ES	*Normativ: Grundzüge der Überbauung und Gestaltung*
A "Kleinfeld"	Schulräume Turnhalle mit Aussenanlagen Schwimmhalle Abwartwohnung	II	*Mehrheitlich bestehend; Erweiterung der Schul- und Sportanlage Fh tr: max. 12 m, Grenzabstand min. 5 m*
C (C1 und C2) "Lengnaumoos"	C1: Sportanlage mit Tribüne, Umkleide-, Aufenthaltsräume; Mehrzweckhalle; Parkplätze; Regenklärbecken C2: Sportplätze	III	*Tribünenanlage bestehend; max. Fh tr: 15 m, max. Gebäudelänge: 60 m; Im südlichen Teil der Zone (C2) sind keine Gebäude zugelassen (Abgrenzung gemäss Zonenplan)*
D "Mühleweg" G "Bürenstrasse"	Kindergarten	II	*Bestehend; Umbauten und zeitgemässe Erneuerung*
F "Küpfgasse / Schulweg / Solothurnstrasse / Nerbenstrasse"	Schulhäuser, Kindergarten Aula, Mehrzweckhalle Turn- und Spielfelder Autoabstellplätze	II	*Anlage bestehend; Erweiterung der Schul- und Sportanlage Fh tr: max. 12 m, Grenzabstand min. 5 m*
H "Beundenstrasse"	Quellwasserfassung Kinderspielplatz	II	*Bestehend*
L "E. Schiblistrasse"	Kirchgemeindezentrum Friedhof Abdankungshalle öffentliche Parkplätze	II	*Anlage bestehend; Umbauten und zeitgemässe Erneuerung*
M "Bahnhofstrasse"	Altersheim, Alterswohnungen, Ärztezentrum, Spitex, etc.	II	*Bestehend, Ersatz- und Umbauten, zeitgemässe Erneuerung*
N 1012, 2290 "Rolliweg"	Zivilschutzanlage Gemeindewerkhof	III	*Anlage bestehend; Umbauten und zeitgemässe Erneuerung*
O "Dorfplatz" "Mühleweg"	Gemeindeverwaltung Parkplatz	III	*Bestehend, Umbauten und zeitgemässe Erneuerungen*

P "Beundenstrasse"	Kirche	II	*Bestehend, Umbauten und zeitgemässe Erneuerungen*
Q "Mühleweg"	Pfarrhaus	II	*Bestehend; Umbauten und zeitgemässe Erneuerung*
R "Mühleweg"	Kirchgemeindezentrum		*Bestehend, Umbauten und zeitgemässe Erneuerungen*
S "Im Winkel"	Wehrdienste, Wohnen	II	*Bestehend*
T "Grot"	Kindergarten, Freizeithaus	II	*Umnutzung oder Ersatzbau auf bestehendem Grundriss; Fh tr: max. 8 m*

222 Zonen für Sport und Freizeitanlagen (ZSF)

Allgemeine Bestimmungen

[1] Für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendige Bauten haben sich bestmöglich in die bestehende Situation einzufügen.

[2] Es gelten die baupolizeilichen Masse der M2 und die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach LSV.

[3] Die ZSF a "Rohrweg" ist für eine Tennisanlage bestimmt.

[4] Die ZSF d "Pappelweg" dient dem Sport und Spiel.

[5] Die ZSF c "Eichholz" dient als Schrebergarten. Pro Garten ist ein Gebäude mit einer maximalen anrechenbaren Gebäudefläche von 12 m^2 gestattet.

ZSF sind Zonen nach Art. 78 BauG. Die Bestimmungen über die Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 411 sind zu beachten.

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

231 Grünzonen

Die Grünzonen sind Freihaltezonen, die naturnah zu gestalten sind. Das Bauen in der Grünzone richtet sich nach Art. 79 BauG.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG).

232 Bauernhofzone

[1] In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften der Landwirtschaftszone.

[2] Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Mischzone M3.

[3] Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III nach Lärmschutzverordnung.

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. 34 ff. 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.

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

241 Landwirtschaftszone

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

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG und Art. 39 ff. RPV sowie Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Publikationen der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (sog. ART-Richtlinien) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

[2] Gewächshäuser für den gewerbsmässigen Gemüse- und Gartenbau sind nur in dafür ausgeschiedenen Zonen zulässig.

[3] Es gelten die Vorschriften der ES III nach LSV.

Gewächshäuser im Sinne von Abs. 2 sind solche, die fest und auf Dauer (mehr als 6 Monate) installiert sind und der gewerbsmässigen Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen dienen.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht

Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer ZPP eine rechtskräftige Überbauungsordnung (ÜO) voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung vom Erlass einer ÜO richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG (vgl. dazu auch die Arbeitshilfe AHOP des AGR: Von der ZPP zur Baubewilligung; Juni 1998.

311 ZPP 3 «Ulmenweg» [1] [2]

Planungszweck

[1] Die ZPP 3 «Ulmenweg» bezweckt die Weiterentwicklung des ansässigen Uhrenunternehmens mit Logistikzentrum, die Sicherstellung der Erschliessung und die Entwidmung des Ulmenweges als öffentliche Strasse.

Art der Nutzung

[2] Gewerbe und Industrie

Mass der Nutzung

[3] Die maximale Fassadenhöhe traufseitig beträgt gemäss Eintrag im Zonenplan:
Sektor 1: 18 m
Sektor 2: 13 m
Die Gebäudelänge ist frei. Der Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken Dritter beträgt ½ der Fassadenhöhe traufseitig, jedoch mindestens 4 m. Der Grenzabstand geht dem Strassenabstand gegenüber dem Birkenweg vor.
Attikageschosse sind zulässig, wenn sie auf einer Längsfassade von der Fassade mindestens 3 m zurückversetzt sind. Bei Gebäuden mit Attika-geschoss gilt eine Fassadenhöhe traufseitig von realisierter Fh tr plus maximal 5 m ($FH_{Attika} = FH_{tr} + 5$ m).
Gegenüber der westlich gelegenen Wohn- und Mischzone ist ein 8 m, längs des Birkenwegs ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen vorzusehen. Die Grünstreifen und das Strassenvorland längs der Kantonsstrasse sind mit einer lockeren Baumbepflanzung zu versehen und können unter Vorbehalt übergeordneter Bestimmungen zum Strassenvorland für Abstellplätze genutzt werden.

---

[1] Fassung Beschluss Gemeindeversammlung 4. Juni 2015

[2] Fassung Beschluss Gemeinderat 12. April 2022

Lärmempfindlichkeitsstufe

[4] Es gilt die ES III.

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

[5] Annähernd geschlossene Bauweise entlang der Kantonsstrasse; Flachdächer mit Attikageschoss.
Erschliessung von der Bielstrasse über bestehenden Anschluss Ulmenweg und von der Moosstrasse. Sicherstellung einer Passarelle als Betriebsverbindung über dem Ulmenweg (Detailerschliessungsstrasse der Gemeinde).
Bei Anschlussmöglichkeit an eine öffentliche Fernwärmeleitung sind Neubauten anzuschliessen.

312 ZPP 4 «Bahnhof» *(sistiert)*

Planungszweck

[1] Die ZPP 4 «Bahnhof» bezweckt, das Bahnareal optimal für Bauten zu nutzen, welche durch Nutzungsart, Erscheinung und Immissionen eine Ergänzung zur bahnbedingten Nutzung darstellen.

Art der Nutzung

[2] Arbeitsnutzung nach den Bestimmungen von Art. 211 Abs. 4.

Mass der Nutzung

[3] Das Mass der Nutzung ergibt sich aus einer maximal zulässigen Fassadenhöhe traufseitig von 10 m. Es gelten keine weiteren Einschränkungen, wobei gegenüber benachbarten Grundstücken die Beschattungstoleranzen der BauV nicht überschritten werden dürfen und ein Grenzabstand von mindestens der realisierten Fassadenhöhe traufseitig, mindestens aber 4 m einzuhalten ist.

Lärmempfindlichkeitsstufe

[4] In der südlichen, an die Geleiseanlage angrenzenden Zonenhälfte gilt die ES IV, in der nördlichen Zonenhälfte die ES III.

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

[5] Räume mit ständig besetzten Arbeitsplätzen wie Büros sind aus Gründen des Lärmschutzes nordseitig zu orientieren.
Dem Lärmschutz der hinterliegenden Wohnquartiere ist besondere Beachtung zu schenken, weshalb in West-Ost-Richtung eine durchgehende Fassade anzustreben ist oder Einzelbauten mit Lärmschutzwänden zu verbinden sind.

313 ZPP 5 «Lengnaumoos»[3]

Planungszweck

[1] Die ZPP 5 « Lengnaumoos» hat den Zweck, durch eine rationelle Erschliessung und Anbindung an die A5 ein breites Nutzungsspektrum zu ermöglichen.

Art der Nutzung

[2] In der ZPP 5 sind industrielle und gewerbliche Nutzungen mit geringem bis mässigem Kundenverkehr sowie Verkauf nur östlich des Moosbachs zugelassen. Verkaufsnutzungen dürfen höchstens 20% der Geschossfläche eines realisierten Gebäudes bis maximal 300 m² GF belegen. Zudem muss der Verkauf in einem Bezug zur Hauptnutzung im Gebäude stehen. Eine Nutzungsübertragung ist nicht zulässig.
Verkaufsflächen für Lebensmittel sind bis zu einer Grösse von 120 m² GF gestattet.

Mass der Nutzung

[3] Es gelten eine maximale Überbauungsziffer von 60%.
Die maximale Fassadenhöhe traufseitig beträgt 16 m.
Der Grenzabstand beträgt mindestens 4 m.
7% der ZPP-Perimeterfläche sind nach ökologischen Prinzipien als gemeinsame Grünräume entlang der Kanäle auszuscheiden.
5% der anrechenbaren Grundstücksfläche ~~Parzellenflächen~~ sind als Grünfläche zu gestalten.

Lärmempfindlichkeitsstufe

[4] Es gilt die ES IV.

Gestaltungsgrundsätze, besondere Bestimmungen

[5] Mit der Überbauungsordnung ist eine Richtlinie zur Gestaltung, Nutzung und Pflege der gemeinsamen Grünräume, der Begrünung des Siedlungsrands und des Strassenvorlands zu erlassen.
Neubauten sind bezüglich Volumetrie, Dach- und Fassadengestaltung sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzupassen.
Entlang der Haupterschliessung und am Siedlungsrand ist eine angemessene Begrünung und Bepflanzung mit Hochstamm-Laubbäumen und Hecken auszuführen.
Zum Schutz vor Hochwasser müssen alle Gebäudeöffnungen mindestens die Kote von 430.2 m ü. M., Räume mit empfindlicher Nutzung 430.25 m ü. M aufweisen.

314 ZPP 10 «Grot»

Planungszweck

[1] Die ZPP 10 «Grot» bezweckt, die Realisierung einer Wohnüberbauung in teilweise verdichteter Bauweise.

Die Überbauungsordnung ist bestehend.

Art der Nutzung

[2] Wohnen nach den Bestimmungen des Art. 211 Abs. 2.

---

[3] Gilt mit in Kraft treten der KUeO Lengnaumoos noch für das Gebiet östlich des Moosbachs

Mass der Nutzung

[3] 2 Vollgeschosse plus Dachgeschossausbau oder Attikageschoss oder
3 Vollgeschosse; wobei Dachgeschoss oder Attikageschoss sind nicht gestattet

Lärmempfindlichkeitsstufe

[4] ES II

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

[5] Dem Landschaftsschutz ist besondere Beachtung zu schenken. Die vorhandenen Hecken unterstehen dem Schutz der Gemeinde. Im Rahmen der Überbauungsordnung sind die Pflege und der Unterhalt dieser Hecken zu regeln.
Dachfirste und Anlagen für den Lärmschutz dürfen die Aussicht vom Waldrand Richtung Süden nicht beeinträchtigen.

315 ZPP 11 «Rosenweg»

Planungszweck

[1] Die ZPP 11 «Rosenweg» bezweckt, die Realisierung einer Wohnüberbauung in teilweise verdichteter Bauweise.

Art der Nutzung

[2] Wohnen nach den Bestimmungen des Art. 211 Abs. 2.

Mass der Nutzung

[3] nördlicher Bereich: Minimale GF oberirdisch (nach Art. 212 Abs. 1bis GBR): 2095 m^2; 2 Vollgeschosse mit Flachdach ohne Attikageschoss oder Pultdach mit max. 12° Neigung; max. Fh tr: 7.5 m, max. GL 20 m, min. Grenzabstand 4 m, Gebäudeabstand mind. 8 m. Zusammenbau mit eingeschossigen Zwischenbauten gestattet. Mit Pultdach erhöht sich die talseitige FH tr um 1 m.
westlicher Bereich: Minimale GF oberirdisch (nach Art. 212 Abs. 1bis GBR): 1687 m^2; 2 Vollgeschosse mit Sattel-, Flach- oder Pultdach mit max. 12° Neigung; max. Fh tr 7.5 m, max. GL 28 m, min. Grenzabstand 4 m. Mit Pultdach erhöht sich die talseitige Fh tr um 1 m.

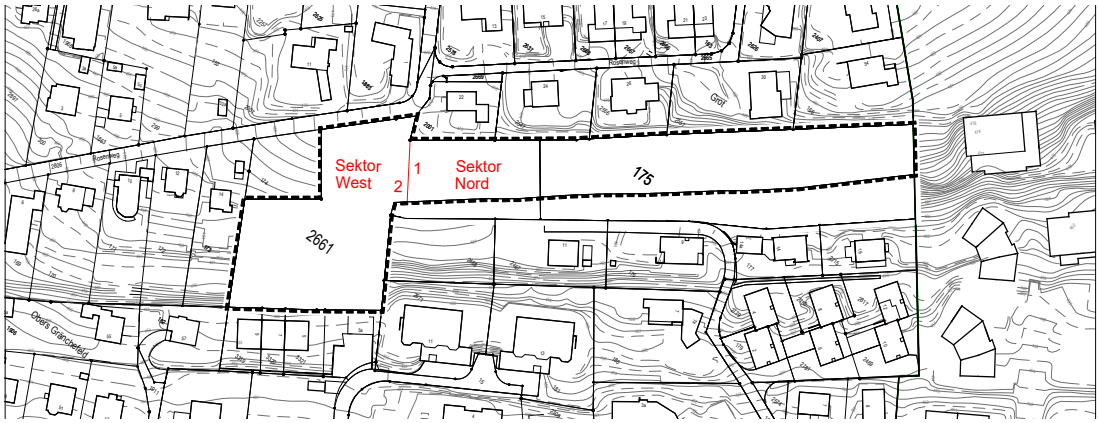
Lärmempfindlichkeitsstufe

[4] ES II

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

[5] Die Bauten sind pro Bereich nach einheitlichen Kriterien zu gestalten. Erschliessungsstrassen sind mit 3 m, im Mündungsbereich zum Rosenweg mit 4.5 m Fahrbahnbreite auszustatten. Der Strassenabstand beträgt im Minimum 1.5 m, im Mündungsbereich 3.6 m. Autoabstellplätze sind soweit möglich in die Bebauung zu integrieren.

Dem Landschaftsschutz ist Beachtung zu schenken. Die Hecke steht unter dem Schutz der Gemeinde. Im Rahmen der Überbauungsordnung sind die Pflege (Auslichtung) und der Unterhalt zu regeln. Die landschaftsprägenden Eichen sind zu erhalten.



316 ZPP 12 «Rolli» *(zurückgewiesen)*

Planungszweck

[1] Die ZPP 12 «Rolli» bezweckt unter Einbezug des Rothornwegs eine auf die Umgebung abgestimmte, qualitativ hochstehende Wohnüberbauung in Etappen.

Art der Nutzung

[2] Wohnen nach den Bestimmungen des Art. 211 Abs. 2.

Mass der Nutzung

[3] Es gelten folgende Nutzungsmasse:
- minimale GFZo 0.8; maximale GFZo 1.1
- Es sind maximal 4 Vollgeschosse mit Attika zulässig.
- Grenzabstand min. 6.0 m; arealinterne Gebäudeabstände frei
- Fh tr: max. 12.0 m
- GL: 30 m, für das 1. Vollgeschoss frei

Lärmempfindlichkeitsstufe

[4] ES II

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

[5] Die Setzung und Höhe der Volumina ist so zu wählen, dass ein angemessener Übergang zu den nördlich und östlich angrenzenden Wohnzonen entsteht.
Es ist auf eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität mit einer differenzierten, attraktiven Gestaltung der Aussenräume zu achten.
Langsamverkehrsverbindung vom Rolli- zum Rothornweg.
Pro Teil-UeO:
- eine grössere Spielfläche.
- eine gemeinsame Parkierungsanlage.

Autoabstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzuordnen.

Anschluss an den Wärmeverbund.

Weitere Bestimmungen

[6] Zum Gesamten ZPP-Perimeter ist eine Machbarkeitsstudie zu erarbeiten. Gestützt darauf ist als Vorgabe für eine Teil-Überbauungsordnung ein Wettbewerb oder ein nach anerkannten Regeln durchzuführendes wettbewerbsähnliches Verfahren durchzuführen.
Vorbehalten bleibt Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG.

vgl. Art. 92 Abs. 2 BauG

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

321 Überbauungsordnungen

Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben gültig*:*

- Moosstrasse vom 06.08.1976
- Oberes Grenchenfeld vom 24.04.1986
- Bielstrasse 12–18, Areal Renfer vom 08.02.1989
- Obermoos vom 03.12.1991 (südlicher Teil)
- Erlenweg vom 09.06.1993
- Beundenstrasse vom 09.03.1994/22.4.2021
- Grünweg West vom 27.08.1999
- Grünweg Ost vom 26.10.2000
- Denner vom 13.10.2010
- Rohrweg vom 25. Mai 2018

Die Liste enthält nur UeO, die von den Stimmberechtigten erlassen worden sind.

4 Qualität des Bauens und Nutzens

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

411 Gestaltungsgrundsatz

Grundsatz

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

Beurteilungskriterien

[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 Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge

Lengnau verzichtet ausdrücklich auf die Festlegung detaillierter Gestaltungsregeln. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung einzureichen sowie gegebenenfalls Massnahmen zur Qualitätssicherung zu ergreifen (vgl. dazu auch Art. 412, 413, 414 und 415).
Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projekts und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- und Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, 1. Vollgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15 ff. BewD).

[3] Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

vgl. Abschnitt 51

412 Bauweise, Stellung der Bauten

[1] Es gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.

vgl. Art. 212 und Anhang A141 ff.

[2] Der Zusammenbau von Gebäuden einschliesslich der Anbauten ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

vgl. Art. 212 sowie Anhang A131 und A141

[3] Die Stellung der Bauten hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

Zu den zu berücksichtigenden prägenden Elementen gehören:
–Anpassung der Stellung und Firstrichtung an der überlieferten Bauweise
–Parallele oder rechtwinklige Ausrichtung zur Strasse, resp. zur Falllinie des Hanges
Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums nach Art. 419.

413 Fassadengestaltung

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

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 419.

414 Dachgestaltung

[1] Dachgestaltung soll im weitgehend unüberbauten Gebiet Rücksicht auf die ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet Rücksicht auf die vorherrschenden Merkmale nehmen, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen. Parabolantennen und andere ähnlich störende Anlagen sind auf dem Dach unzulässig.

[2] Die Wahl der Dachform ist grundsätzlich frei, wobei in der Mischzone Dorf auf neuen Hauptgebäuden nur Satteldächer oder Walmdächer zugelassen sind.

[3] Die Baubewilligungsbehörde kann zur Erhaltung eines einheitlichen Quartierbildes Dachform und Hauptfirstrichtung vorschreiben.

[4] Sofern der Abstand des Dachrands zum öffentlichen Grund oder zu einem Nachbargrundstück weniger als 1 m beträgt, müssen Dachrinnen und bis zum Boden reichende Abflussrohre erstellt werden.

[5] Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Ihre Gesamtbreite darf nicht mehr als 1/2 der darunterliegenden Fassadenlänge ausmachen und sie dürfen in keinem Teil näher als 60 cm an Trauf-, Ort- oder Gratlinie zu liegen kommen. Übereinander in der gleichen Dachfläche angeordnete Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Firstoblichtern nicht gestattet. Dachflächenfenster bis 0.8 m^2 pro Fenster werden nicht an die Gesamtbreite angerechnet.

Dadurch wird eine unverträgliche Auflösung der Dachflächen vermieden. Dacheinschnitte sind bewusst nicht allgemein erlaubt. Im Rahmen von Art. 419 können sie jedoch erlaubt werden. Für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen gelten vorbehältlich von Art. 414 Abs. 1 die kantonalen Vorschriften.

[6] Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; sie dürfen maximal bis 1.5 m ab der First gemessen in die Dachfläche hineinragen und haben einen Abstand von mindestens 1 m zur Ort- oder Gratlinie, in der Dachschräge gemessen, aufzuweisen. Sie werden nicht an die Dachaufbauten gemäss Abs. 4 angerechnet.

Vgl. Anhang A124; Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.

415 Terrainveränderungen

[1] Von allgemein zugänglichen Standorten wahrnehmbaren Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

[2] Terrainveränderungen und Stützmauern dürfen das Orts- und Landschaftsbild sowie die traditionelle Umgebungsgestaltung nicht beeinträchtigen.

Ab einer Höhe von 1.2 m unterliegen sie der Genehmigung durch die Baubewilligungsbehörde. Vorbehalten bleibt zudem die Gewässerschutzgesetzgebung, nach welcher unter Umständen auch kleinere Terrainveränderungen unzulässig sind (vgl. dazu die Richtlinie für Terrainveränderungen mit Materialzufuhr (erhältlich beim Gewässerschutzamt oder unter www.bve.be.ch/site/index/gsa/bve_gsa_boden/bve_gsa_bod_riweme.htm

416 Aussenraumgestaltung

[1] Die Gestaltung der privaten Aussenräume sowie der Umgebung– insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend bebauten Gebiet an den

Zu den prägenden Merkmalen gehören:
–intakte Vorgärten mit durchgehenden Einfriedungen
–die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Pflanzen
–keine überhöhte Stützmauern und unnatürlichen Übergänge zu Nachbargrundstücken.

vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

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

417 Reklamen und Plakatierung

[1] Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Landschafts-, Orts- und Strassenbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV).
vgl. BSIG 7/722.51/1.1 vom 1. September 2009.

[2] Für Reklameeinrichtungen kann die Bewilligungsbehörde zum Schutz der Wohnbevölkerung Auflagen wie z.B. Einschränkung der Beleuchtungszeiten verfügen.

Die zum Schutz der Wohnbevölkerung notwendigen Auflagen werden von der Baubewilligungsbehörde verfügt.

[3] Reklamen auf Dachflächen sind nicht gestattet. An Fassaden dürfen nur auf das jeweilige Gewerbe bezogene Reklamen (sog. Eigenreklamen) angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild einordnen.

418 Antennenanlagen

[1] Von allgemein zugänglichen Standorten wahrnehmbaren Antennenanlagen haben sich gut in das Ortsbild einzufügen und sich an den in der baurechtlichen Grundordnung definierten planerischen Absichten zu orientieren. Auch innerhalb des Baugebiets bedarf die Bewilligung von Antennenanlagen daher einer Interessenabwägung.

Unter Antennenanlagen fallen sämtliche Einrichtungen zum Empfang und zur Sendung von Funksignalen.

[2] Die Anforderungen der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes sind dabei zu berücksichtigen. Erhöhte Anforderungen für die Interessenabwägung gelten in Gebieten mit Wohnnutzung. In Schutzgebieten können Antennenanlagen aus ästhetischen Gründen verboten werden.

[3] Antennenanlagen müssen in erster Linie in Arbeitszonen AI, ZöN N Rolliweg, ZöN O Dorfplatz, ZPP 4 Bahnhof, ZPP 5 Lengnaumoos, errichtet werden. Ist dies nachgewiesenermassen nicht möglich oder aufgrund des Versorgungsauftrags nicht ausreichend, ist eine Koordina-

tion mit bestehenden Anlagen zu prüfen. Wenn die Prüfung ergibt, dass aufgrund des geltenden Rechts keine Koordination möglich ist, so kommen weitere Zonenarten in folgender Reihenfolge in Frage: Mischzone, Zonen für Sport und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Nutzungen, Wohnzonen. Die Gesuchsteller haben in ihrem Baugesuch darzulegen, weshalb ein Standort in der vorangehenden Zone nicht möglich sein soll.

[4] Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

419 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 412 bis 416 abweichen.

Vgl. Art. 421; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 bis 416 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» nach Art. 411 entsprechen.

42 Qualitätssicherung

421 Fachberatung

[1] Das zuständige Organ der Gemeinde zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, 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.

Fachleute – Architektinnen, Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, OrtsplanerIn – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.
Der Entscheid über den Beizug von Fachleuten liegt nach Art. 64 in Verbindung mit dem Organisationsreglement bei der Baukommission.

[2] Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:
- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in der Mischzone Dorf;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor Erlass der Überbauungsordnung;
- Beurteilung von Vorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Vgl. Art. 511 ff.
Insbesondere auch bei Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 512)
Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG
Vgl. Art. 75 BauG
Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, die in einer Mischzone Dorf gemäss Art. 511 liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).

422 Qualifizierte Verfahren

[1] Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

[2] Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

Dazu gehören Ideen- und Planungswettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerben oder der sia-Ordnung 143 für Studienaufträge sowie so genannte Workshop- oder Gutachterverfahren.
z.B. Bauverwaltung, OrtsplanerIn für Verfahrensberatung.

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

[1] Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung, resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens:
- Terrainanpassungen, Böschungen u. dgl. ökologisch wirksam zu begrünen;
- bei Bauvorhaben am Siedlungsrand (Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone oder zum Wald) möglichst natürliche Übergänge zur Landschaft bzw. zum Wald herzustellen;
- gefällte oder abgehende Bäume und Hecken in Absprache mit der Baupolizeibehörde zu ersetzen.

vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG, Art. 21 Abs. 4 NSchG.

[2] Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen besondere Rücksicht zu nehmen. Sie sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen, sofern dies nicht unverhältnismässig ist.

[3] Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

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

[4] Im Rahmen der Bauausführung ist der Beseitigung, resp. der Verhinderung der Verschleppung von Neophyten Beachtung zu schenken.

Neophyten, vgl. http://www.vol.be.ch/site/massnahmenplan-neophyten.pdf

432 Energie; Allgemeine Bestimmungen

[1] Bei Bau, Betrieb und Rückbau der Gebäude ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

[2] Die Gestaltung von Gebäuden hat der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie Rechnung zu tragen (Dachgestaltung, Fensteranordnung und -grösse, Wintergarten, etc.).

[3] Für die Erzeugung von Brauchwarmwasser ist Art. 21 KEnV massgebend.

[4] Werden mehr als sechs Wohneinheiten oder mehrere Gewerbegebäude gleichzeitig erstellt, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Energienachweis zu erstellen.

433 Energie (Anschlusspflicht)

[1] Innerhalb des Perimeters «Wärmeverbund» Perimeter sind Neubauten und Gesamtsanierungen vorbehältlich Abs. 3 an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

[2] Unter Vorbehalt der kantonalen Energiegesetzgebung sind auch bestehende Bauten beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

[3] Nicht zum Anschluss an das Fernwärmenetz verpflichtet sind Neubauten, deren gewichteter Energiebedarf oder ein anderer nach übergeordneten Bestimmungen anerkannter Bedarf nachweislich um 15 % oder mehr unter den kantonalen Höchstwerten liegt. Der Nachweis ist von der Bauherrschaft zu erbringen.

Siehe Art. 30 KenV und Anhang 7 KenV

434 Energie (Gemeinsames Heizwerk)

[1] Werden mehr als sechs Wohneinheiten oder mehrere Gewerbegebäude gleichzeitig erstellt, ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

[2] Kein gemeinsames Heizwerk erstellt werden muss für Vorhaben, die Art. 433 Abs. 3 entsprechen oder an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden.

435 Lichtemissionen

[1] Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 24.00 bis 06.00 auszuschalten. Während Öffnungszeiten innerhalb dieses Zeitraums sind die genannten Beleuchtungen zulässig.

[2] Der Betrieb von himmelwärts abstrahlenden stationären oder mobilen Beleuchtungsanlagen wie z.B. Skybeamern ist nicht zulässig.

[3] Aussenbeleuchtungen sind nur zulässig, wenn sie notwendig sind, im öffentlichen Interesse liegen und durch eine entsprechende Ausrichtung sowie Abschirmung sichergestellt wird, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird. Die Stärke der Beleuchtung darf das zur Erreichung ihres Zwecks notwendige Mass nicht übersteigen. Die Zeitdauer der Beleuchtung ist auf die zur Zweckerreichung notwendige Dauer zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder).

Nicht als Aussenbeleuchtung gilt z.B. eine ortsübliche Weihnachtsbeleuchtung.
Ein öffentliches Interesse liegt z.B. an der Beleuchtung eines bedeutenden öffentlichen Gebäudes.

[4] In der Nähe von Naturräumen darf kein weisses Licht (Blauanteil) und keine Strahlung im UV-Bereich eingesetzt werden.

vgl. Empfehlungen BAFU

436 Grundstückentwässerung

[1] Die Grundstücksentwässerung ist so vorzunehmen, dass Oberflächenwasser nicht in konzentrierter Form auf öffentlichen oder privaten Grund abfliesst und gedrosselt abgeleitet wird. Sofern es der Untergrund zulässt, ist Dach- und Platzwasser zu versickern.

[2] Bei Neu-, Erweiterungs- und erheblichen Umbauten ist der Nachweis zu erbringen, dass der nach dem generellen Entwässerungsplan vorgegebenen Abflusskoeffizient eingehalten wird. Sofern dies nicht möglich ist, sind Retensionsmassnahmen zu treffen.

Die Entwässerung und Gewässerschutzmassnahmen haben sich nach den eingschlägigen Richtlinien zu richten:
- *Kantonale Richtlinie zur Versickerung von Regenwasser*
- *Richtlinien des VSA zur Regenwasserentsorgung vom November 2002*
- *Richtlinien des BAFU zum Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen*

437 Autoabstellplätze

[1] Für Vorhaben ab 6 Wohneinheiten oder Vorhaben mit mehr als 10 Pw-Abstellplätzen sind mindestens 2/3 der Autoabstellplätze gebäudeintegriert zu erstellen.

[2] Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, sofern diese Pflicht aus objektiven Gründen nicht erfüllt werden kann.

Die Ermittlung der erforderlichen Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff BauV. Als gebäudeintegriert gelten neben Einstellhallen und Garagen innerhalb des Gebäudes gedeckte Unterstände, die mit einem begrünten Dach versehen sind.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

51 Ortsbildpflege

511 Mischzone Dorf

[1] Die Mischzone Dorf bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für den alten Ortskern prägenden Elemente und Merkmale.

[2] Die Hauptgebäude innerhalb der Mischzone Dorf sind in der Regel als solche zu erhalten. Bei Um-, An- und Neubauten ist die traditionelle Bauweise bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung, Form, Farb- und Materialwahl sowie Strassen-, Platz- und Aussenraumgestaltung zu übernehmen.

Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bildet das Bauinventar, welches auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden kann.
Es wird empfohlen vor der Einreichung eines Baugesuchs, der zuständigen Gemeindebehörde einen Entwurf aus dem die räumliche Einordnung in das Ortsbild, die Gestaltung und Art des Gebäudes sowie die Erschliessung ersichtlich ist, vorzulegen.
Vgl. auch Art. 421 betreffend die Fachberatung

512 Baupolizeiliche Masse: Abweichungen

[1] In den Mischzonen Kern und Dorf kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.

[2] Bauten, Anlagen und Vorkehren haben sich in den Mischzonen Kern und Dorf in der Regel an die vorherrschende Bebauung bzw. den Strukturen bildenden Merkmalen anzupassen.

Als vorherrschende Bebauung gilt die Mehrzahl der Bauten in den Mischzonen Kern und Dorf, in einer Baugruppe, entlang einer Strasse oder um einen Platz.

52 Pflege der Kulturlandschaft

521 Baudenkmäler

[1] Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Diese sind im Schutzzonenplan als Hinweise dargestellt.

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Einwohnergemeinde Lengnau. Das Bauinventar ist behördenverbindlich, es kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden.

[2] Es gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung und das kantonale Baugesetz.

Art. 10a ff. BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG
Der Beizug der kantonalen Fachinstanzen richtet sich nach Art. 22 BewD.

522 Historische Verkehrswege

[1] Die im Zonenplan 2 und im Zonenplan Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

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

[2] Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern

523 Archäologische Schutzgebiete

[1] Die im Zonenplan und dem Schutzzonenplan als Hinweise bezeichneten archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen sicherzustellen.

[2] Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

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

524 Hecken und Feldgehölze

[1] Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 18 Abs. 1 g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (SR 922)

[2] Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Abstand im Baugebiet von mind. 4 m, ausserhalb von mind. 8 m einzuhalten.

Vgl. Art. 27 NHG (BSG 426.11). Definition der Gehölzgrenze: Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher

[3] Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

[4] Kleinere Abstände als in Abs. 2 und 3 vorgesehen können im Rahmen von Überbauungsordnungen festgelegt werden. Im Übrigen können Ausnahmen erteilt werden, wenn sie für eine zweckmässige Bebauung und haushälterische Bodennutzung erforderlich sind.

Ausnahmebewilligungen für Ausreutungen erteilt der Regierungsstatthalter (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

525 Kulturobjekte (historische Grenzsteine, Schalensteine)

[1] Die im Schutzzonenplan bezeichneten weiteren Natur- und Kulturobjekte sowie historischen Grenzsteine sowie die Schalensteine sind geschützt. Sie dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderats nicht entfernt oder versetzt werden.

[2] Der Huppergrübeler Schalenstein ist durch den RRB Nr. 6823 vom 19. Dezember 1950 kantonal geschützt.

526 Gewässerraum

[1] Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

a) Die natürliche Funktion der Gewässer;
b) Schutz vor Hochwasser;
c) Die Gewässernutzung.

[2] Der Gewässerraum wird im «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum als flächige Überlagerung (Korridor) mit Massangabe festgelegt.

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG.

[3] Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerbaus und –unterhalts gemäss Art. 6 f. und Art. 15 WBG.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerbaus und –unterhalts gemäss Art. 6 f. und 15 WBG.

[4] Im dicht überbauten Gebiet können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG

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

Vgl. Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

[6] Die im Zonenplan entsprechend gekennzeichneten Abschnitte gelten als dicht überbaut im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV.

[7] Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb vom 15 Metern ab Gewässerachse (Mittelachse), dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tierbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist (Art. 39 WBV).

527 Freihalteraum

[1] Der Freihalteraum dient der Raumsicherung für eine langfristige Ausdolung eines Fliessgewässers.

[2] Der Freihalteraum wird im Zonenplan «Naturgefahren und Gewässerraum» als flächige Überlagerung festgelegt.

[3] Innerhalb des Freihalteraums sind ober- und unterirdische Bauten und Anlagen nicht gestattet. Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, welche auf einen Standort am Gewässer angewiesen sind.

53 Schutz der naturnahen Landschaft

531 Allgemeine Bestimmungen

Ziele

[1] Die Schutzzonen, Schutzgebiete und Schutzobjekte haben zum Ziel,
- die Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft zu schonen,
- die gemeindetypischen Lebensräume für einheimische Tiere und Pflanzen zu erhalten und qualitativ zu verbessern,
- das Landschaftsbild zu wahren und zu entwickeln,
- einen ökologischen und ästhetischen Ausgleich zum Siedlungsraum und zum stark genutzten Kulturland zu schaffen.

Der Schutz der Landschaft, Lebensgrundlagen und Lebensräumen sowie die Pflege der traditionellen Bausubstanz sind wichtige Ziele der kommunalen Grundordnung.

Unzulässige Bauten und Massnahmen

[2] Soweit in Absatz 3 oder vertraglich nichts anderes geregelt wird, sind in den Schutzzonen und an Schutzobjekten alle Massnahmen untersagt, welche den Schutzzweck negativ beeinflussen und nachteilige Folgen für das Landschaftsbild haben. Insbesondere sind untersagt:

Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG, Art. 15 bis 18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG.

a) Abgrabungen, Ablagerungen von Kehricht, Feldabraum, Erdaushub, Bauschutt und dergleichen,
b) Das Beseitigen von Bäumen und Gehölzgruppen. Hievon ausgenommen ist das übliche Zurückschneiden oder das abschnittweise auf Stocksetzen der Sträucher im Rahmen der Pflege- und Unterhaltsmassnahmen (die flächendeckende Bestockung von Gräben ist nicht erwünscht).
c) Das Aufstellen von Bauten jeglicher Art (mit Ausnahme der in Absatz 3 oder besonderer Regeln)
d) feste Einfriedungen in und entlang der Schutzzonen.
f) Das Einbringen standortfremder Pflanzen.

Zulässige Bauten und Massnahmen

[3] Zulässig sind:
a) notwendige Arbeiten zur Ufersicherung und Unerhaltsarbeiten unter Anwendung ingenieurbiologischer Verbauungsmassnahmen
b) Die Ausübung der Jagd und Fischerei im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen

vgl. dazu Art. 6 WBG

[4] Dem Gemeinderat obliegen:
a) Der Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über die festgelegten Nutzungsvorschriften und Entschädigungen;
b) Die Organisation und die Ausführung von Gestaltungs- und Pflegemassnahmen;
c) Die zweckmässige Orientierung der Bevölkerung über die Schutzbestrebungen der Gemeinde.

Richtlinien zu Schutz- und Gestaltung

[5] Als Grundlage für Vereinbarungen und Massnahmen nach Abs. 4 kann der Gemeinderat Richtlinien erlassen, in welchen er die Hege, Pflege und Umgestaltung der Schutzzonen und –gebiete im Rahmen der Zweckbestimmung näher umschreibt.

532 Landschaftsschutzzone I Bäche mit Uferbereich

Wirkungsbereich

[1] Die Schutzzone I (Bäche mit Uferbereich) umfasst die offenen Gewässer und ihre unmittelbaren Uferstreifen. Die Gewässer und die Abgrenzung der Zonen sind im Schutzzonenplan bezeichnet und dargestellt.

Schutzzweck

[2] Die Schutzzone I bezweckt den Schutz der offenen Gewässer und deren Ufer vor Eingriffen, die sich nachteilig auf den Lebensraum der dort heimischen Tier- und Pflanzenwelt auswirken und die das traditionelle Landschaftsbild stören.

Gewässerraum

[3] Betreffend Gewässerraum gilt Art. 526

533 Landschaftsschutzzone II Feuchte und wechselfeuchte Gräben, z.T. bestockt mit Hecken und Einzelbäumen

Wirkungsbereich

[1] Die Schutzzone II (Feuchte und wechselfeuchte Gräben, z.T. bestockt mit Hecken und Einzelbäumen) umfasst die im Rahmen der Güterzusammenlegung ausgeschiedenen Gräben, Mulden und Giessen mit dem zugehörigen Umland. Die Lage und Abgrenzung sind im Schutzzonenplan dargestellt.

Schutzzweck

[2] Die Schutzzone II bezweckt den Schutz der wasserführenden, der feuchten und wechselfeuchten Gräben, Mulden und Giessen und ihr zugehöriges Umland vor Eingriffen, die sich nachteilig auf den Lebensraum der Ort heimischen Tier- und Pflanzenwelt auswirken und die das traditionelle Bild der Kulturlandschaft stören.

534 Landschaftsschutzzone IIII Ausgleichsflächen

Wirkungsbereich

[1] Die Schutzzone III (Ausgleichsflächen) umfasst die im Zonenplan 2 bezeichneten und im Rahmen der Güterzusammenlegung ausgeschiedenen Ausgleichsflächen für die N5. In die Fläche nördlich der Autobahn ist das Regenausgleichsbecken integriert. Für die Abgrenzung ist die Darstellung im Schutzzonenplan massgebend.

Schutzzweck

[2] Die Schutzzone III bezweckt den Schutz der Ausgleichsflächen vor Eingriffen, die sich nachteilig auf den Lebensraum der dort heimischen Tier- und Pflanzenwelt auswirken und die das traditionelle Bild der Kulturlandschaft stören. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft als Pionierstandorte respektive extensive Wiesen/Pufferflächen zu erhalten.

Besonderes

[3] Der regelmässige Unterhalt des Regenwasserbeckens der Ausgleichsfläche nördlich der Autobahn ist sicherzustellen.

535 Naturschutzgebiete

Für das im Zonenplan Landschaft als Hinweis bezeichnete kantonale Naturschutzgebiet (NSG) gelten die Schutzbestimmungen nach dem Regierungsratsbeschluss (RRB) 3065 vom 21. August 2002.

Die kantonalen Naturschutzgebiete sind als Hinweise dargestellt.

536 Landschaftsschutzgebiete

Schutzzweck

[1] In im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebieten sollen Massnahmen vermieden werden, die eine nachteilige Beeinflussung des Landschaftsbilds zur Folge haben. Aufwertungsmassnahmen sollen die vorhandenen Strukturen und Eigenheiten der Witi berücksichtigen und ergänzen.

[2] Insbesondere sind folgende Nutzungen und Massnahmen unzulässig:

a) Reklamevorrichtungen und das Landschaftsbild oder die Aussicht störende Einfriedungen;
b) Das Erstellen von Bauten und Anlagen, mit Ausnahme einzelner landwirtschaftlicher oder standortgebundener Nebenbauten in unmittelbarer Nähe der Bauzonengrenze oder von bestehenden Häusergruppen respektive landwirtschaftlicher Siedlungen;
c) Abgrabungen, Ablagerung von Kehricht, Erdaushub, Bauschutt und dergleichen;
d) Anlagen für land- und gartenbauliche Intensivkulturen.

[3] Ausdrücklich zugelassen sind:

a) die Nutzung von Wald, Feld, Garten und Wiesen sowie die Ausübung der Jagd und Fischerei im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen;
b) Pflege und Rekultivierungsmassnahmen im Sinne des Landschafts-Richtplans, weiterer Richtpläne und Richtlinien des Gemeinderats.

54 Massnahmen

541 Ersatzmassnahmen

[1] Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

[2] Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

542 Förderungsmassnahmen; Entschädigungen

[1] Die Gemeinde kann den betroffenen GrundeigentümerInnen, bzw. BewirtschafterInnen Entschädigungen ausrichten, wenn

a) die ortsübliche Nutzung eingeschränkt wird,
b) im Interesse der Öffentlichkeit Hegearbeiten erbracht werden müssen,
c) bei Bauten denkmalpflegerisch bedingte Mehraufwendungen geleistet werden,
d) besondere Leistungen zur Gestaltung des Ortsbildes (z.B. Aussenraumgestaltung) erbracht werden.

[2] Die Entschädigungen richten sich nach den geltenden eidgenössischen und kantonalen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien.

[3] Der Gemeinderat erlässt die nötigen Reglemente und Grundlagen zwecks Abschluss von Vereinbarungen mit den Betroffenen.

55 Gefahrengebiete

551 Bauen in Gefahrengebieten

[1] In den im Zonenplan Naturgefahren bezeichneten Gefahrengebieten darf nur unter den Voraussetzungen nach Art. 6 BauG gebaut werden.

Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren eingetragen. Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab.

[2] Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

[3] Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher (rot) oder mittlerer Gefährdung (blau) oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe (braun) 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.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten[4] Art. 6 Abs. 3 BauG gilt.

6 Verschiedene Bestimmungen

61 Detailplanpflicht

[1] Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordert eine genehmigte Überbauungsordnung.

Nach Art. 43 SG und 23 SV können die Gemeinden für die Erstellung von Detailerschliessungsstrassen den Erlass einer Überbauungsordnung fordern.

[2] Die zuständige Gemeindebehörde kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn:

a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;
b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse erstellt werden müssen;
c) wenn die Erstellung einer den voraussichtlichen Beanspruchungen genügende Detailerschliessungsstrasse anderweitig rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

Nach Art. 64 in Verbindung mit dem Organisationsreglement ist der Gemeinderat zuständig für den Entscheid über den Verzicht einer Überbauungsordnung.

---

[4] Sensible Bauten sind:
–Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie, Heime, grössere Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind.
– Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungsanlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
– Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen)

62 Parkierung

621 Grundsatz und Ersatzabgabe

[1] Die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen sowie die nachträgliche Parkplatzerstellungspflicht richten sich nach den kantonalen Vorschriften.

Die Grundsätze für die Erstellung von Parkplätzen sind in den Artikeln 16 bis 18 BauG statuiert. Die Anzahl der für ein Bauvorhaben erforderlichen Abstellplätze bestimmt sich nach Art. 49 ff. BauV.

[2] Wird ein Bauherr ganz oder teilweise von der Erfüllung der Parkplatzpflicht befreit, hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu leisten.

[2] Die Baupolizeibehörde kann, wenn es die Platzverhältnisse erlauben, Nachbarn verpflichten, gemeinsame Parkplätze zu realisieren.

Gestützt auf Art. 512 und Art. 55 BauV kann die Gemeinde in den Mischzonen Kern und Dorf aus gestalterischen Gründen von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen befreien.

622 Bemessung der Ersatzabgabe

[1] Der Bauherr der von der Erstellung von Parkplätzen befreit wurde, hat eine Ersatzabgabe von CHF 6'000 (Stand Berner Wohnbaukostenindex vom 1.1.2012) zu leisten.

Die Voraussetzungen für eine Befreiung regelt Art. 55 BauV.

[2] Der Gemeinderat passt diesen Betrag dem Berner Wohnbaukostenindex an.

[3] Die Ersatzabgabe ist auf den Zeitpunkt der Schnurgerüstabnahme fällig.

Die Ersatzabgabe wird nach Art. 49 VRPG verfügt.

[4] Über die Verwendung der Ersatzabgabe im Einzelfall entscheidet das finanzkompetente Organ.

Die Ersatzabgabe wird für die in Art. 56 Abs. 2 BauG festgelegeten Zwecke verwendet.

63 Mehrwertabgabe

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 28. November 2019.

64 Zuständigkeiten

[1] Die Bau- und Werkabteilung ist Bau-, Strassenbaupolizei- und Baubewilligungsbehörde der Gemeinde, sofern das übergeordnete Recht und die nachfolgenden Bestimmungen keine andere Zuständigkeitsordnung treffen.

Nach dem OgR stehen dem Gemeinderat alle Befugnisse zu, die nicht nach übergeordnetem Recht oder dem OgR einem anderen Organ zugewiesen werden.

[2] Die Bau- und Werkabteilung führt das Baubewilligungsverfahren durch und entscheidet über Baugesuche in Kompetenz der Gemeinde, sofern keine Ausnahmen vorliegen. Die Bau- und Werkabteilung erlässt Baueinstellungsverfügungen und Benützungsverbote.

Demnach ist die Bau- und Werkkommission für die Bauentscheide, Baukontrollen und allfällige Strafanzeigen sowie Bussen zuständig. Sie ist Baupolizeibehörde der Gemeinde.

[3] Die Volkswirtschaftskommission bereitet die Planungsgeschäfte der Gemeinde zu Handen des Gemeinderates vor. Sie entscheidet insbesondere über

a) die Einleitung des Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahrens
b) die Einleitung des Auflageverfahrens sowie die Durchführung von Einspracheverhandlungen.

Die Volkswirtschaftskommission bereitet die Planungsgeschäfte des Gemeinderats vor. Der Gemeinderat ist nach Art. 66 BauG Planungsbehörde der Gemeinde.

7 Straf- und Schlussbestimmungen

701 Widerhandlungen

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

vgl. Art. 50 ff. BauG

702 Inkrafttreten (Totalrevision 2001)

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

703 Aufhebung von Vorschriften (Totalrevision 2001)

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

– die baurechtliche Grundordnung vom10. September 1993 bestehend aus:
  - Zonenplan

- Baureglement
- Zonenplan Landschaft und Ergänzung des Bau-reglements Teil Landschaft vom 22. März 2005
- Überbauungsordnung „Rosenweg–Tulpenweg" vom 10.11.1993
- Obermoos vom 03.12.1991 (nördlicher Teil)

704 Inkrafttreten Vorschriften (Teilrevision 2019: Anpassung GBR an BMBV und Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum 2019)

Die Anpassungen des Baureglements sowie der Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

705 Aufhebung Vorschriften (Teilrevision 2019: Anpassung GBR an BMBV und Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum 2019)

Mit Inkrafttreten der Teilrevision 2019 (Anpassung GBR an BMBV und Zonenplan Naturgefahren und Gewässraum) werden aufgehoben:

- Zonenplan Naturgefahren (2001)

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	22. Jan. bis 23. Febr. 2009
Vorprüfung vom	24. Februar 2010
Publikation im Amtsblatt vom	23. Februar 2011
Publikation im Anzeiger vom	17. + 24. Februar 2011
Öffentliche Auflage vom	18. Februar bis 21. März 2011
Nachträglich Auflage GBR + ZP	
Publikation im Anzeiger vom	9. + 16. Juni 2011
Öffentliche Auflage vom	10. Juni – 11. Juli 2011
Einspracheverhandlungen vom	31. März 2011
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	9
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 1. Februar 2011 / 26. April 2011
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 26. Mai 2011

Präsident	Sekretär
Max Wolf	Marcel Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lengnau,

Die Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

Gemäss Verfügung vom .....

Genehmigungsvermerke Änderungen 2019/22

Mitwirkung vom	6. Juni – 8. Juli 2019 / 18. Febr.–19. März 2021
Vorprüfung vom	8. April 2020 / 3. + 23. Juni 2021
Publikation im Amtsblatt vom	7. Dezember 2022
Publikation im amtl. Anzeiger vom	23. Juni 2022
Öffentliche Auflage vom	23. Juni – 25. Juli 2022
Nachträgliche öffentl. Auflage vom	7. Dez. 2022 – 9. Januar 2023
Einspracheverhandlungen vom	25. August 2022
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14. Juni 2022
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 1. Dezember 2022

Präsidentin	Sekretär
Sandra Huber	Marcel Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lengnau,

Die Gemeindeschreiber

Marcel Krebs

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

Anhang

A Definitionen und Messweisen

A11 Terrain und Nutzungsziffern

A111 Massgebendes Terrain

Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach kantonalem Recht.

vgl. Art. 1 BMBV

A112 Geschossflächenzahl oberirdisch

Die Geschossflächenzahl oberirdisch wird nach kantonalem Recht berechnet.

vgl. Art. 28 BMBV

A113 Grünflächenziffer

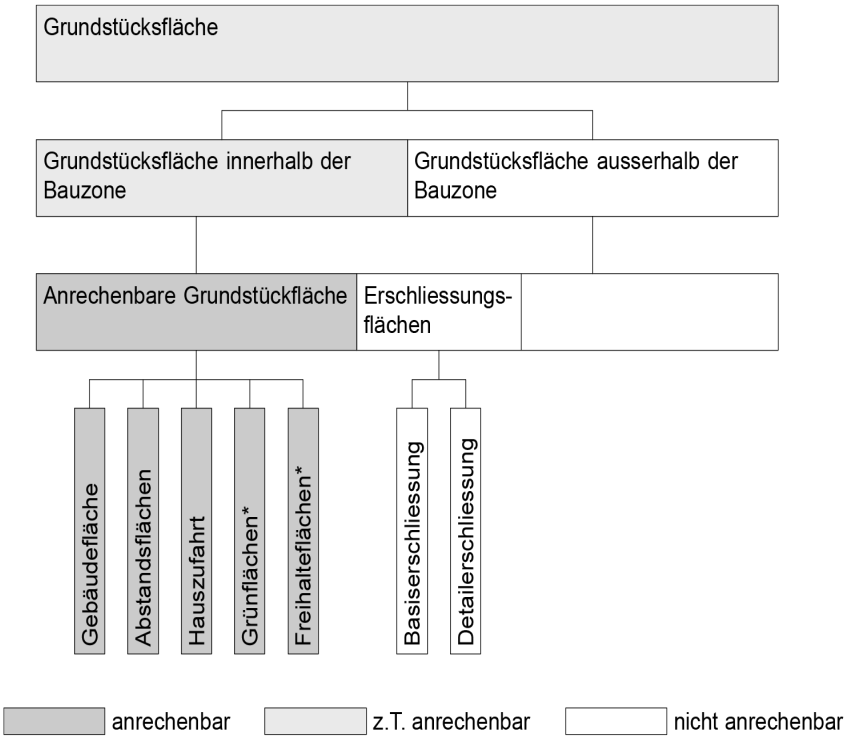
[1] Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

vgl. Art. 31 BMBV

[2] Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

[3] Als bepflanzt gelten auch unterirdische Bauten oder Unterniveaubauten mit einer minimalen Erdüberdeckung von 50 cm.

[4] Die anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) bestimmt sich nach Art. 27 BMBV.



A12 Gebäude und Gebäudeteile

A121 An- und Kleinbauten sowie Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche

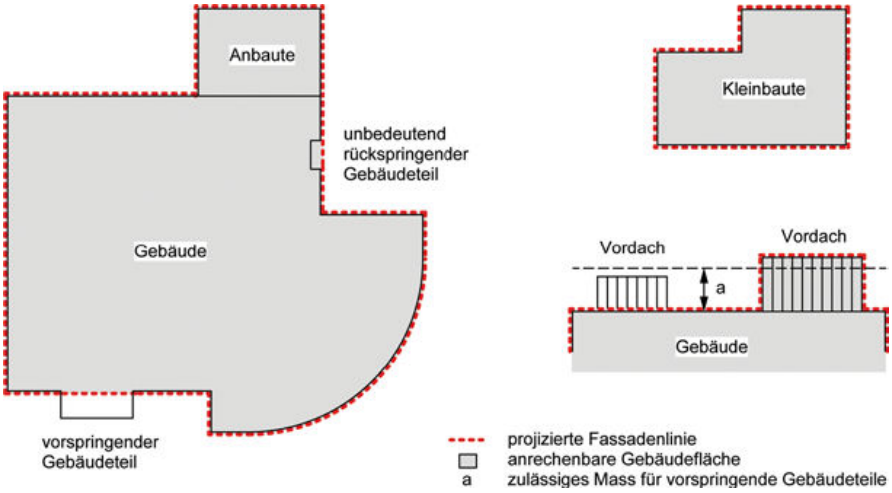
[1] An- und Kleinbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt und dürfen die nach diesem Reglement geltenden Masse nicht übersteigen.

An- und Kleinbauten sind Garten- und Gewächshäuser. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 4 Bst. b. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. e und A123).

[2] Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche dürfen dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen aber die nach diesem Reglement geltenden Masse nicht übersteigen.

Als Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche gelten z.B. gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Wintergärten. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 4 Bst a. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus.

[3] Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.



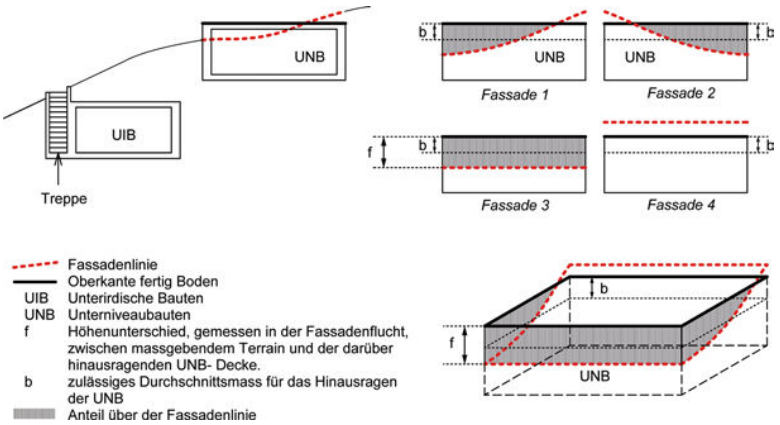
A122 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

[1] Unterirdische Bauten (UIB) sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Vgl. Art. 5 BMBV
Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs. 4 Bst. c

[2] Unterniveaubauten (UNB) sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

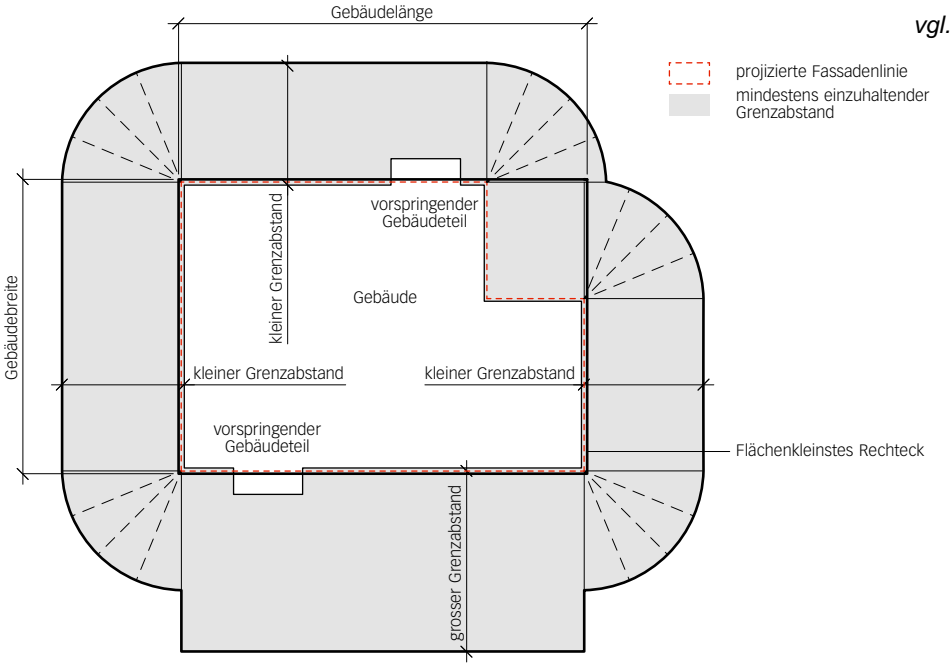
Vgl. Art. 6 BMBV
Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs. 4 Bst. c



123 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Fassadenlänge nicht.

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 4 Bst. e. Vorbehalten bleiben die zivilrechtlichen Vorschriften gemäss EG ZGB, vgl. Anhang B).



A124 Firstoblichter und Dachflächenfenster

Vgl. Art. 414 Abs. 6

A13 Gebäudemasse

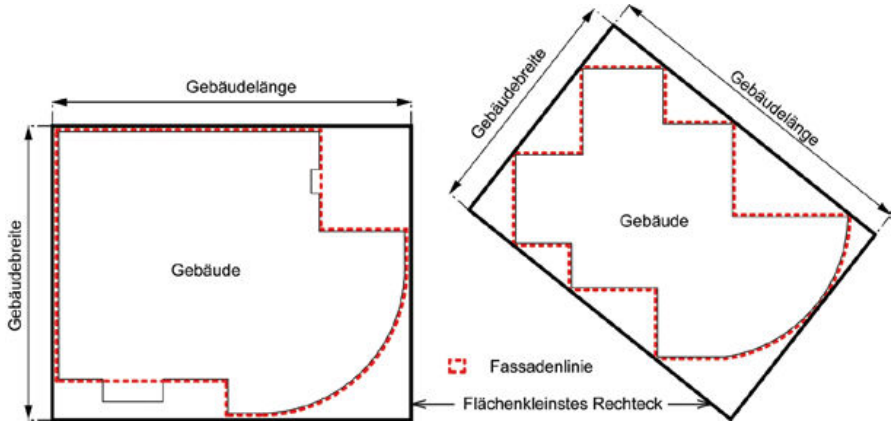
A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite

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

Vgl. Art. 12 BMBV

[2] Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

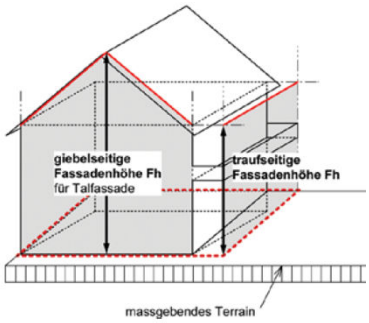
Vgl. Art. 13 BMBV

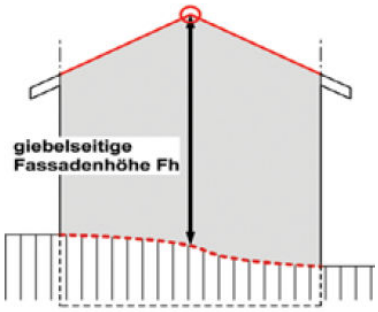


A132 Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig

[1] Die Fassadenhöhe traufseitig, bzw. giebelseitig ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

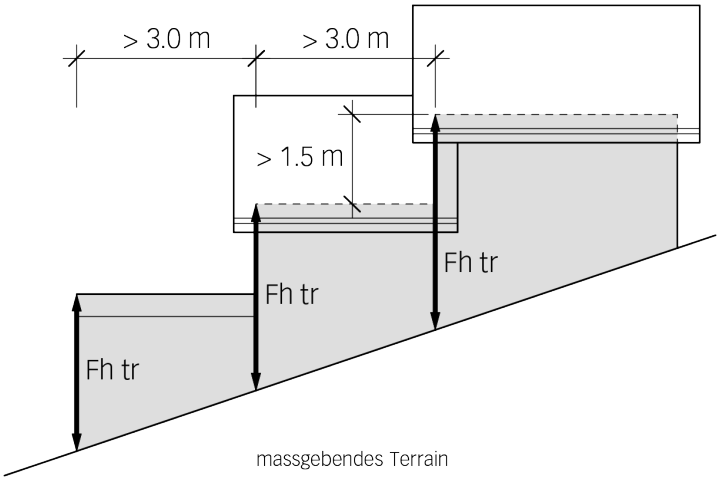
Die Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig bemessen sich nach Art. 15 BMBV.





[2] Die Fassadenhöhe traufseitig resp. giebelseitig wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

Das Minimalmass beträgt 1,5 m, resp. 3.0 m (vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. f)



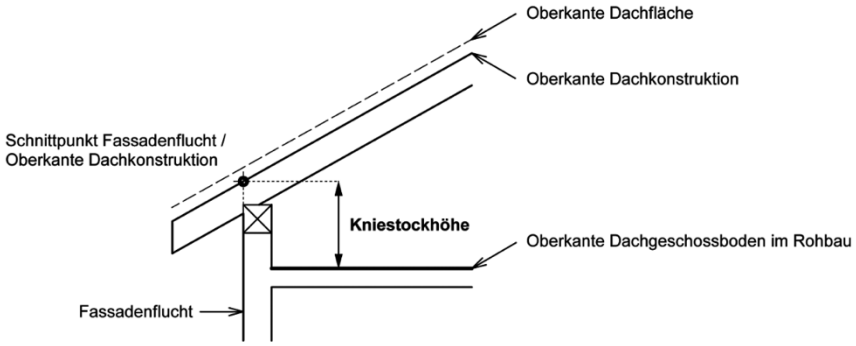
[3] Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen: Art. 212 Abs. 4 Bst. g

A133 Kniestockhöhe

[1] Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (OK Dachsparren).

Die Kniestockhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A135 und A136 sowie Figur 4.3 BMBV



A134 Vollgeschosse

[1] Als Vollgeschoss (VG) zählen alle Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.

Vgl. Anhang A 135 bis 136

[2] Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Minimalmass für die Staffelung: Art. 212 Abs. 4 Bst. f und Anhang A132 Abs. 2

A135 Untergeschoss

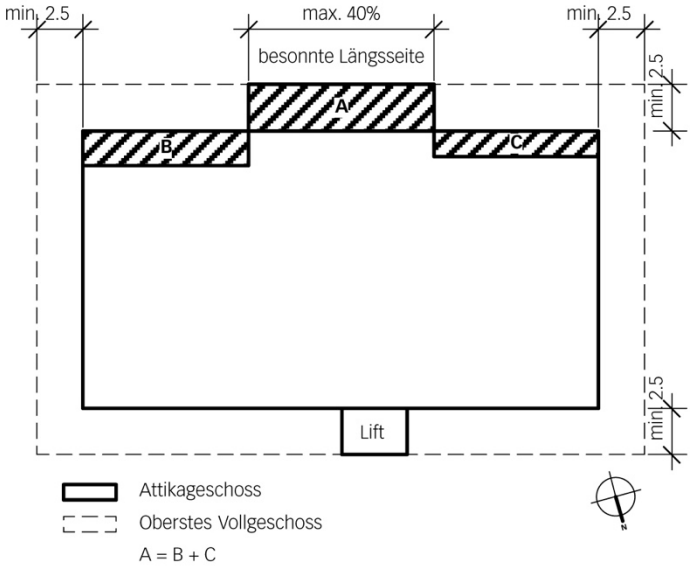
Als Untergeschosse (UG) gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen 1. Vollgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Ragt die Baute an keinem Punkt über das zulässige Mass hinaus, handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A123). Zulässiges Mass: Art. 212 Abs. 4 Bst. c

A136 Dachgeschoss

Als Dachgeschoss gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Zulässiges Mass: Art. 212 Abs. 4 Bst. h



A137 Attikageschoss

[1] Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

Vorgeschriebene Masse: Art. 212 Abs. 4 Bst. h

[2] Minimale Rückversetzung einer Attika, resp. einer Absturzsicherung bei Flachdachbauten ~~ohne~~ bei rückversetzter Brüstung:

A14 Bauabstände / Gewässerraum

A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

[1] Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander in schriftlicher Form regeln.

[2] Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 Abs. 1) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden. Bei einem vereinbarten Näherbau muss der belastete Nachbar einen um maximal 25% reduzierten Gebäudeabstand einhalten (Anhang A144 Abs. 4). Unter Umständen muss er um den reduzierten Gebäudeabstand einhalten zu können, um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

A142 Kleiner Grenzabstand

[1] Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

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

[3] Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. e und Anhang A123 und Art. 423 Abs. 5

A143 Grosser Grenzabstand

[1] Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

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

A144 Gebäudeabstand

[1] Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

[2] Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände, Absätze 3, 4 und 5 bleiben vorbehalten.

[3] Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. Die Baupolzeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

[4] Durch die Einräumung von Näherbaurechten können die Nachbarn den Abstand von Hauptgebäuden um 25% reduzieren. Eine weitergehende Reduktion nach Art. 432 Abs. 5 ist ausgeschlossen.

Die Brandschutzvorschriften müssen in jedem Fall gewährleistet sein.

[5] Durch die Einräumung von Näherbaurechten können die Nachbarn den Abstand von An- und Kleinbauten (auch gegenüber Hauptbauten) sowie Gebäuden mit kleiner anrechenbaren Grundfläche auf 2 m und für unterirdische Unterniveaubauten auf 0.0 m reduzieren.

Die Brandschutzvorschriften müssen in jedem Fall gewährleistet sein.

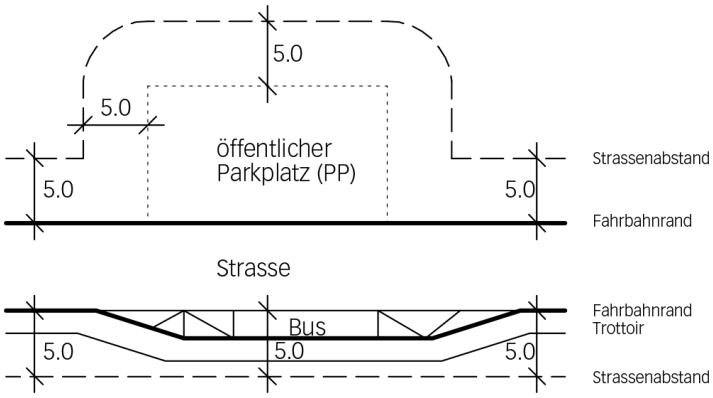
A145 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen *(aufgehoben)*

A146 Grenzabstand für Bauten am Hang

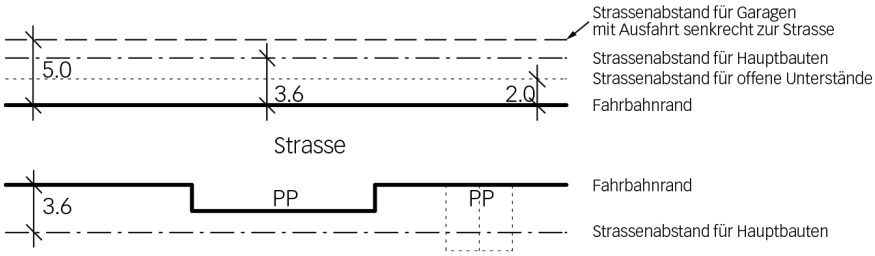
Für Bauten am Hang mit einer Neigung > 10 % verkleinert sich der einzuhaltende Grenzabstand in der Falllinie im Verhältnis zur Hangneigung nach der Formel:
Reduzierter Grenzabstand = Grenzabstand (100 – n), jedoch mind. 3 m

Grenzabstand gemäss Art. 212 Abs. 1
N = Hangneigung in %

A147 Abstände gegenüber Strassen und Wegen[5]



Kantonsstrasse



Gemeindestrasse

[1] Die Abstände zu selbständigen Fuss- und Radwegen werden analog mit den entsprechenden Massen bestimmt. Der Abstand beträgt 2 m.

[2] Für Tiefbauten wie Zugänge, Abstellplätze, Rampen, Mauern und für Anlagen der Gartengestaltung gilt von Gemeindestrassen ein Abstand von 1.5 m, sofern dadurch nicht die Verkehrssicherheit oder andere öffentliche Interessen beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleiben Hauszugänge, Gartenzäune und dergleichen, die mit Zustimmung der Gemeinde bis 0.3 m am Fahrbahnrand respektive unmittelbar am Trottoirrand erstellt werden dürfen.

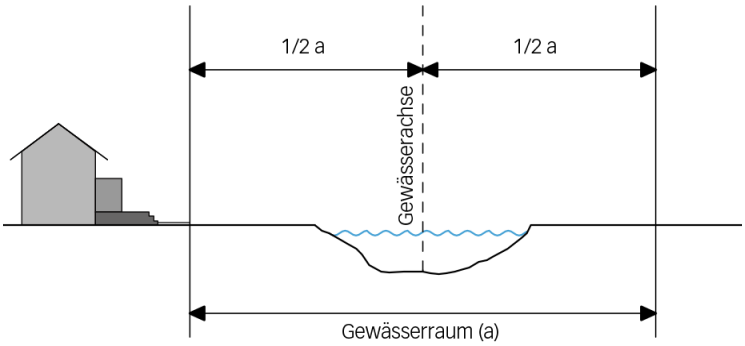
[3] Soweit Bauten die gestützt auf Abs. 2 bewilligt wurden, näher als 3.6 m an den Fahrbahnrand gebaut werden, müssen sie im Falle eines späteren Strassenausbaus angepasst werden. In diesem Falle haben die Grundeigentümer die Kosten zu übernehmen.

---

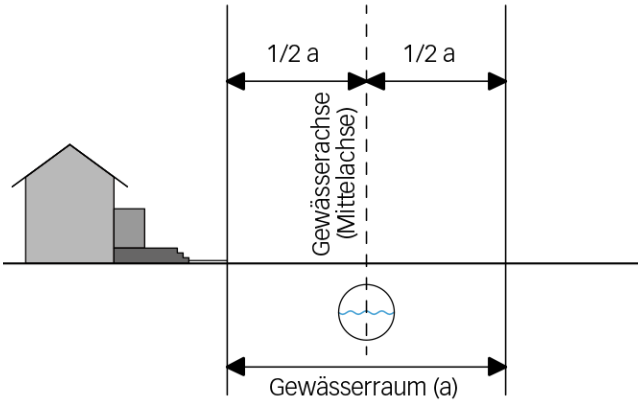
[5] Fassung Beschluss Gemeindeversammlung 4. Juni 2015

A 148 Gewässerraum

[1] Bei offenen Gewässern:



[2] Bei eingedolten Gewässern ist der Abstand von der Rohrachse aus zu messen:



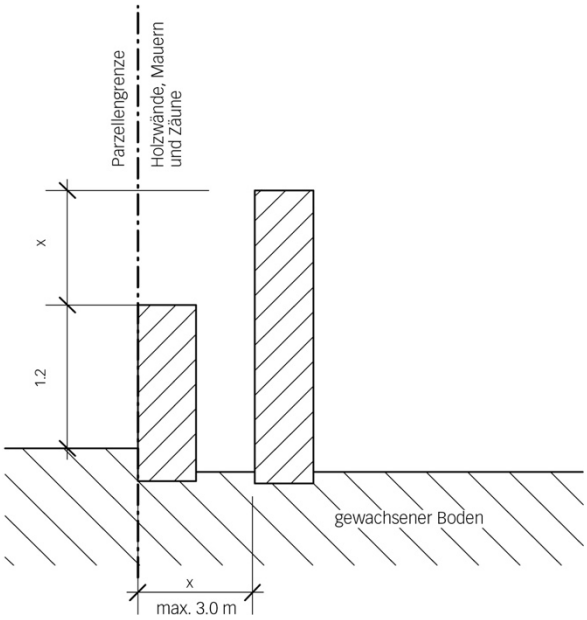
A15 Zivilrechtliche Pflanz- und Bauabstände

A151 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen

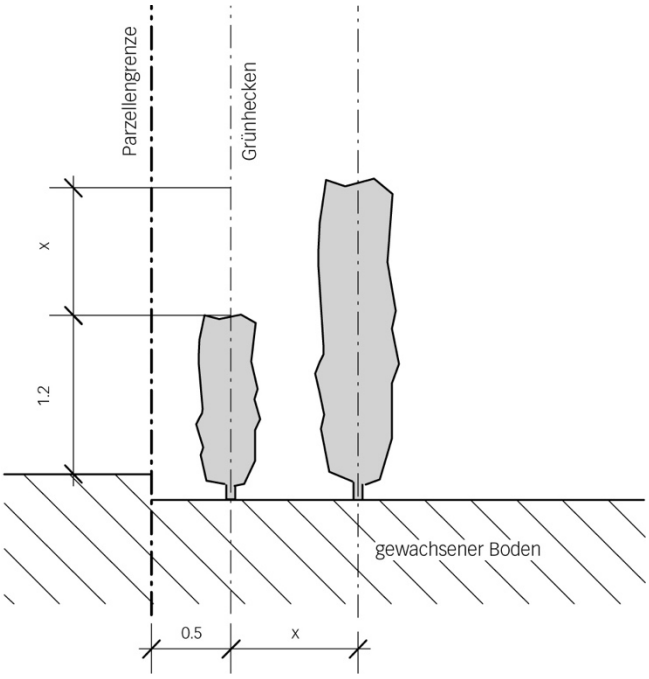
Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Pflanzen, Lebhägen und dergleichen gelten die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches sowie des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

Art. 687 und 688 ZGB
Art. 79 l und 79 m EG ZGB

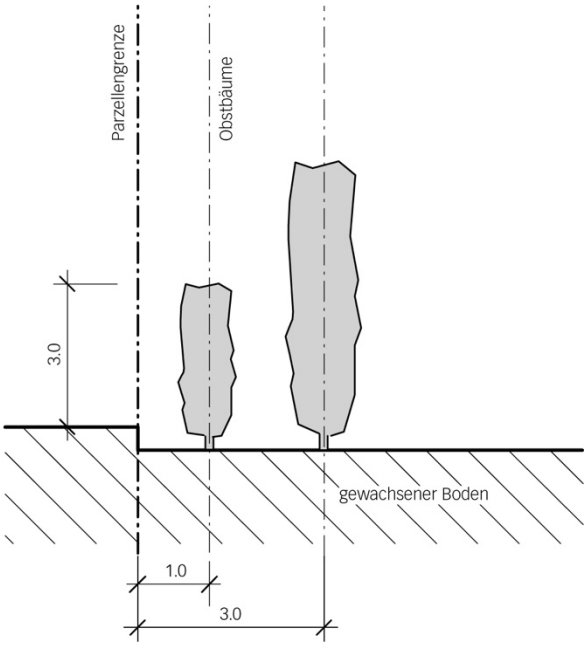
Feste Einfriedungen



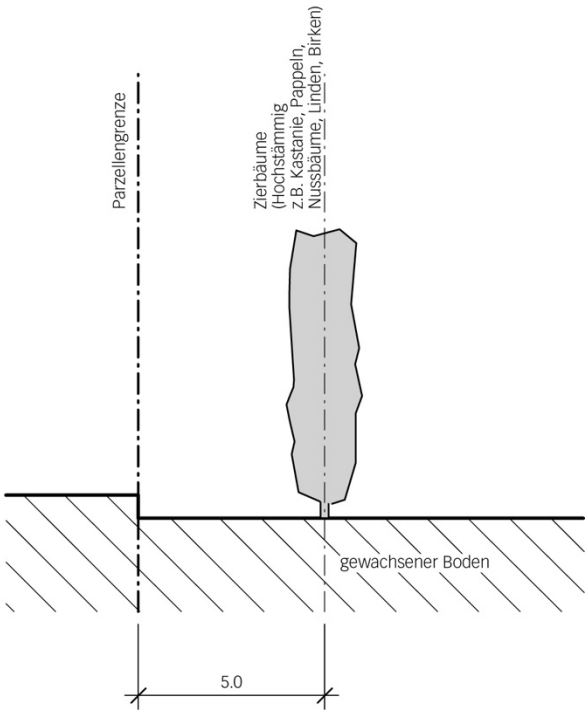
Grünhecken



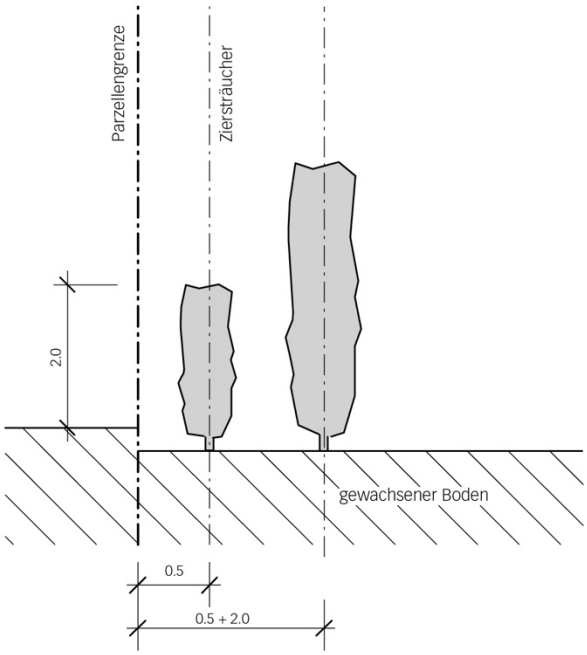
Obstbäume



Zierbäume



Ziersträucher

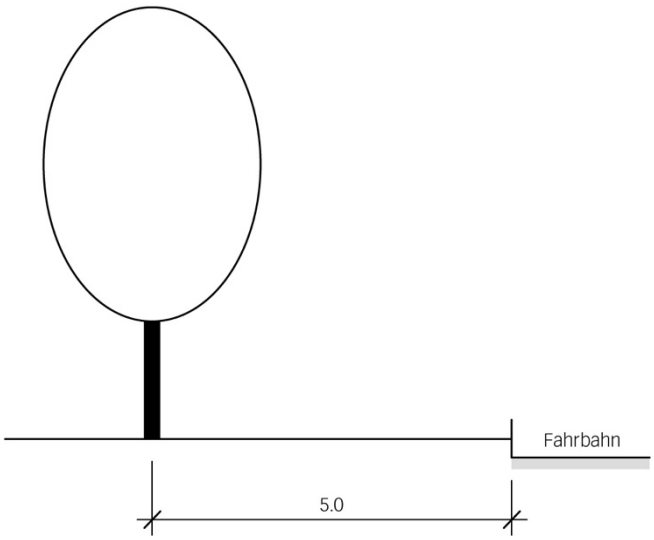


A152 Pflanzabstände von Strassen

Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Sträuchern und Einfriedungen gelten die Bestimmungen der kantonalen Strassenverordnung.

Art. 56 und 57 SV (für unübersichtliche Stellen ist insbesondere Art. 56 Abs. 3 SV zu beachten.

Hauptstrasse ausserorts, Fahrbahn ohne Gehweg



B Nachbarrecht (Vorschriften des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch)

I. Bauten und Pflanzungen

Art. 79 1. Grenzabstände
[1] Für Bauten, welche das massgebende Terrain in irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

[2] Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

[3] Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

Art. 79 3. Vorspringende Gebäudeteile
Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.

Art. 79 h 7. Stützmauern und Böschungen a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung
[1] Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

[2] Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

[3] Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie das massgebende Terrain des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen.

Art. 79i b) Eigentum
[1] Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.

[2] Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

Art. 79 k 8. Einfriedungen
[1] Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom massgebenden Terrain des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

[2] Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.

[3] Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Art. 79 l 9. Bäume und Sträucher
[1] Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:
- 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.

[2] Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

[3] Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Art. 79 m 10. Entzug für Licht und Sonne
[1] Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf

ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

[2] Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

C Abkürzungsverzeichnis

A	Grenzabstand
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)
BMBV	Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BSG 721.1)
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
Bst.	Buchstabe
BUD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung von Dienstbarkeiten (Baulandumlegungsdekret; BSG 728.1)
EG ZGB	Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
gA	Grosser Grenzabstand
GBD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret; BSG 732.123.44)
GF	Geschossfläche
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
GL	Gebäudelänge
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (741.1)
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (741.111)
k~~G~~A	Kleiner Grenzabstand
KoG	Koordinationsgesetz vom 9. Juni 1994 (BSG
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (BSG 921.111)
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
UeO	Überbauungsordnung
USG	Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (SR 814.01)

VG	Vollgeschoss
WBG	Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (BSG 751.11)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZSF	Zone für Sport und Freizeitanlagen
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht