

MITWIRKUNG

## Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl

### Teilrevision der Ortsplanung, Phase 2

---

---

#### Baureglement (BR)

Die Teilrevision der Ortsplanung,  
Phase 2 besteht aus:

##### Nutzungsplanung

- Baureglement
- Zonenplan
- Schutzzonenplan

##### Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Inventarplan

April 2025

**rot:** Inhaltliche Änderungen gegen-  
über dem bisherigen Bauregle-  
ment

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl  
Zentrumsplatz 8, 3322 Urtenen-Schönbühl

### **Auftragnehmerin:**

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

### **Bearbeitung:**

Thomas Federli, dipl. Geograf  
Andrea Hürlimann, Geografin MSc  
Carmen Minder, Geografin MSc

## Inhalt

<b>Lesehilfe .....</b>	<b>6</b>
<b>1 Allgemeine Bestimmungen .....</b>	<b>8</b>
101 Geltungsbereich sachlich .....	8
102 Geltungsbereich räumlich .....	8
103 Ausgleich von Planungsvorteilen .....	8
104 Erweiterte Besitzstandsgarantie .....	8
<b>2 Nutzungszonen.....</b>	<b>10</b>
21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen .....	10
211 Art der Nutzung .....	10
212 Mass der Nutzung .....	12
213 Grenz-, Gebäude- und Zonenabstände .....	13
214 Strassenabstände .....	13
215 Weitere Masse .....	14
22 Besondere Zonen .....	16
221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) .....	16
222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) .....	18
23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet .....	20
231 Grünzone (GR) .....	20
232 Bauernhofzone (BH) .....	20
233 Verkehrszone .....	21
24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet .....	21
241 Landwirtschaftszone (LWZ) .....	21
<b>3 Besondere baurechtliche Ordnungen .....</b>	<b>21</b>
301 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) .....	21
302 Überbauungsordnungen (UeO) .....	22
<b>4 Qualität des Bauens und Nutzens .....</b>	<b>22</b>
41 Bau- und Aussenraumgestaltung .....	22
411 Allgemeine Gestaltungsvorschriften .....	22
412 Bauweise, Stellung der Bauten .....	23
413 Fassadengestaltung .....	23
414 Dachgestaltung .....	24
415 Aussenraumgestaltung .....	25
416 Reklamen und Plakatierung .....	25
42 Qualitätssicherung .....	26
421 Fachberatung .....	26
422 Gestaltungsspielraum .....	26
423 Qualitätssichernde Verfahren .....	26
43 Energie, Klima und Antennen .....	27

431	Erneuerbarer Energieträger.....	27
432	Klima .....	27
433	Antennen.....	28
<b>5</b>	<b>Bau- und Nutzungsbeschränkungen .....</b>	<b>29</b>
51	Ortsbildpflege.....	29
511	Ortsbilschutzgebiete .....	29
512	Baudenkmäler.....	29
52	Pflege der Naturlandschaft.....	29
521	Landschaftsschongebiet.....	29
53	Landschaftsschutzgebiete (LSG) .....	30
531	LSG 1 «Seeinschlag».....	30
532	LSG 2 «zwischen kleinem und grossem Moossee» .....	31
533	LSG 3 «Holeacher-Längeloo» .....	31
534	LSG 4 «Wasemösli / Holzmatt».....	32
54	Naturobjekte .....	33
541	Einzelbäume, Baumreihen und –gruppen.....	33
542	Obstgärten.....	33
543	Naturobjekte.....	34
544	Pflege der Naturobjekte .....	34
55	Pflege der Kulturlandschaft.....	35
551	Historische Verkehrswege.....	35
552	Archäologische Schutzgebiete .....	36
553	Aussichtspunkte .....	36
554	Eisenbahn- und Nationalstrassenareal.....	36
555	Militärgebiet Sand.....	37
556	Gewässerraum.....	37
56	Gefahrengebiete .....	38
561	Bauen in Gefahrengebieten.....	38
<b>6</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen.....</b>	<b>38</b>
601	Widerhandlungen.....	38
602	Inkrafttreten .....	39
603	Aufhebung von Vorschriften.....	39
	<b>Anhang A1: Definitionen und Messweisen .....</b>	<b>41</b>
A11	Nutzungsziffern .....	41
A111	Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZO).....	41
A112	Grünflächenziffer .....	41
A12	Gebäudemasse .....	42
A121	Attikageschoss .....	42
A13	Bauabstände .....	42
A131	Gegenüber nachbarlichem Grund .....	42
A132	Kleiner Grenzabstand (kA).....	42
A133	Grosser Grenzabstand (gA).....	43

A134	Gebäudeabstand.....	43
A135	Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen.....	44
A136	Pflanz- und Einfriedungsabstände zu öffentlichen Strassen.....	44
A137	Pflanzungen und Einfriedungen an der Grundstücksgrenze.....	45
<b>Anhang A2: Zonen mit Planungspflicht (ZPP).....</b>		<b>46</b>
A201	ZPP 1 «Bürgerfeld».....	46
A202	ZPP 2 «Gewerbepark».....	47
A203	ZPP 3 «Zentrum 2».....	47
A204	ZPP 4 «Bahnhofstrasse».....	49
A205	ZPP 6 «Gasthof».....	50
A206	ZPP 7 «Etmatt».....	51
A207	ZPP 8 « <del>Carrefour</del> Schönbühl-Center».....	52
A208	ZPP 9 «Bahnhof Urtenen».....	53
A209	ZPP 10 «Holzgasse».....	55
<b>Anhang A3: Abkürzungen .....</b>		<b>57</b>

## Lesehilfe

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BR) der Gemeinde Urtenen-Schönbühl bildet zusammen mit den Zonenplänen und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Zonenplan	Im Nutzungszonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt.	
Schutzzonenplan	Im Schutzzonenplan sind Schutzgebiete und Schutzobjekte sowie weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt. Die Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagern die Nutzungszonen.	
Wirkungsbereich der baurechtlichen Ordnungen	Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen) oder Verkehrszone 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.	
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird in der Kommentarspalte hingewiesen.	z.B. Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 f. sowie Art. 24 und Art. 37a RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV für das Bauen ausserhalb der Bauzone etc.
	Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das ergänzende öffentliche Recht des Kantons.	
	Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen	Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB

Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von Schatten werfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.

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

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

Vgl. Art. 7 BewD; besondere Fälle sind beispielsweise Bauvorhaben im Gewässerraum, im Wald, in einem Naturschutz- oder Ortsbildschutzgebiet etc.

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

Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie.

Vgl. Art. 3 und 11 BauG

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. Ein Wiederaufbau ist nicht zulässig.

Vgl. Art. 3 BauG.

Für Bauten und Anlagen in den Mischzonen sowie in der Kern- und der ländlichen Dorfzone gilt eine erweiterte Besitzstandsgarantie.

Vgl. Art. 104 BR

Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden.

Vgl. Art. 411 ff. BR

Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraums an; allerdings unter der

Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht, in der Gemeindeordnung geregelt.

*Alle nachfolgenden Formulierungen gelten unabhängig des Geschlechts für alle Personen.*

## **1 Allgemeine Bestimmungen**

### **101 Geltungsbereich sachlich**

Das Baureglement (BR) umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

### **102 Geltungsbereich räumlich**

<sup>1</sup> Das Baureglement inkl. Anhänge A1 und A2 gilt für das ganze Gemeindegebiet.

<sup>2</sup> Wo nichts Anderes bestimmt ist, ist das Baureglement für besondere baurechtliche Ordnungen als ergänzendes Recht anwendbar.

Art. 92 Abs. 1 BauG bleibt vorbehalten.

### **103 Ausgleich von Planungsvorteilen**

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach den kantonalen Vorschriften sowie dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) der Gemeinde.

Vgl. Art. 142 ff. BauG

### **104 Erweiterte Besitzstandsgarantie**

Rechtmässig erstellte und vor dem 1. Januar 1971 bewilligte ortsbildprägende Bauten und Anlagen in den Mischzonen sowie in der Kern- und der ländlichen Dorfzone dürfen, soweit nicht überwiegende öffentliche Interessen wie der Schutz von Leib und Leben

entgegenstehen, über die nach übergeordnetem Recht gewährte Besitzstandsgarantie hinaus: Vgl. Art. 3 BauG

- a) im Rahmen des bestehenden Volumens abgebrochen und wieder aufgebaut werden;
- b) Satteldachbauten mit baureglementskonformen Dachaufbauten, Flachdachbauten mit baureglementskonformen Attikas erweitert werden;
- c) innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens zu einer anderen zonenkonformen Nutzung umgenutzt werden, auch wenn das bestehende Gebäude die geltenden baupolizeilichen Masse nicht einhält.

## 2 Nutzungszonen

### 21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

#### 211 Art der Nutzung

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

<sup>2</sup> Wohnzonen W1, W2, W3, W4	<ul style="list-style-type: none"><li>– Wohnen und dem Wohnen gleich gestellte Nutzungen</li><li>– W1: Ein-, Zweifamilienhäuser</li><li>– W2: Ein-, Zweifamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser <b>mit max. 6 Wohneinheiten</b></li><li>– W3, W4: Mehrfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser. Im Rahmen von Gesamtüberbauungen oder sofern es das Grundstück erfordert können einzelne andere Gebäudetypen bewilligt werden.</li><li>– stilles Gewerbe bis max. 50% (W1 und W2) resp. max. 30% (W3 und W4) der <b>realisierten</b> GfO</li><li>– ES II</li></ul>	Dem Wohnen gleichgestellt sind z.B. Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten. Als stilles Gewerbe zählen z.B. Büros, Arztpraxen oder Ateliers, welche weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV).
<sup>3</sup> Wohn- und Gewerbebezonen WG2, WG3	<ul style="list-style-type: none"><li>– Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen</li><li>– stilles bis mässig störendes Gewerbe</li><li>– <b>Gastgewerbe</b></li><li>– Verkauf bis max. 300 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche</li><li>– ES III</li></ul>	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
	Ausgeschlossen ist die gewerbliche Nutzung, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an Verkehr oder anderen Immissionen verursacht, zu einer unrationellen Bodennutzung führt oder vorwiegend Lager- oder Abstellflächen beansprucht.	
<sup>4</sup> Kernzone K	<ul style="list-style-type: none"><li>– Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen</li><li>– stilles bis mässig störendes Gewerbe</li><li>– <b>Gastgewerbe</b></li><li>– Im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) ausschliesslich Läden und Dienstleistungen</li><li>– ES III</li></ul>	
<sup>5</sup> Ländliche Dorfzone LDZ	<ul style="list-style-type: none"><li>– Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen</li><li>– stilles bis mässig störendes Gewerbe, insb. Landwirtschaft.</li><li>– Neue Wohn- und Gewerbebauten dürfen den Charakter der landwirtschaftlichen Siedlung weder ästhetisch noch funktionell stören.</li></ul>	

- Die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Strassenraum- und Platzverhältnisse sowie die raumbildende Bepflanzung zu erhalten. Baumaterialien und Farben sind auf die traditionelle Bauweise abzustimmen.
- Die Gestaltungsfreiheit ist ausgeschlossen.
- Für Bauvorhaben mit Auswirkungen auf das Ortsbild wird eine Bauvoranfrage empfohlen.
- ES III.

Vgl. Art. 75 BauG

<sup>6</sup> Arbeitszonen  
A1, A2

- Arbeitsnutzungen (reine Lagerbetriebe, Einkaufs- und Verteilzentren sowie Ausstellungs- und Verkaufsgeschäfte wie Möbelgeschäfte, Gartencenter und dgl., die ein überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen verursachen Einkaufs- und Verteilzentren sind ausgeschlossen)
- Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal
- Öffentliche und private Freizeiteinrichtungen
- Verkauf max. 300 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche
- ES III (A1) resp. ES IV (A2)

Wohnnutzung ist nur zulässig, wenn durch geeignete Massnahmen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt werden kann.

Entlang der Autobahn ist eine möglichst geschlossene Überbauung anzustreben, um einen besseren Immissionsschutz zwischen Autobahn und Wohnzonen zu erreichen, wobei Massnahmen zur Vermeidung von Lärmreflexionen zu treffen sind.

Wo eine Arbeitszone direkt an eine andere Zone angrenzt, ist ein Grüngürtel von min. 2.0 m Breite mit ~~einheimischen~~ klima- und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

<sup>7</sup> Von der Genehmigung ausgenommene Gebiete

Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete, die von der Genehmigung ausgenommen werden, gelten die Festlegungen gemäss Zonenplan vom 23.09.1993, resp. die Vorschriften gemäss Baureglement vom 23.03.2006.

Für die Parzellen Nrn. 480, 424, 1295, 1296 gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone LWZ und für die entlang der Urtenen betroffenen Gebiete die Bestimmungen der Grünzone.

## 212 Mass der Nutzung

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

	kA	gA <sup>4)</sup>	Fh tr <sup>3)</sup>	VG	GL	<del>GB</del>	GFZo	GZ	
Wohnzone W1	4.0 m	8.0 m	<del>4.7 m</del> 5.0 m	1	25.0 m	<del>12.0 m</del>	- <sup>5)</sup>	-	kA: kleiner Grenzabstand gA: grosser Grenzabstand Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig Fh gi: Fassadenhöhe giebelseitig
Wohnzone W2	4.0 m	8.0 m	<del>7.2 m</del> 8.0 m	2	30.0 m	<del>14.0 m</del>	- <sup>5)</sup>	0.2	VG: Anzahl Vollgeschosse GL: Gebäudelänge GB: Gebäudebreite
Wohnzone W3	<del>6.0 m</del> 5.0 m	<del>12.0 m</del> 10.0 m	<del>10.2 m</del> 11.0 m	3	40.0 m	<del>15.0 m</del>	min. 0.6 <sup>1)</sup> <del>max. 0.8</del>	0.2	GFZO: Geschossflächenziffer oberirdisch GZ: Grünflächenziffer
Wohnzone W4	<del>7.0 m</del> 6.0 m	<del>14.0 m</del> 12.0 m	<del>14.2 m</del> 15.0 m	4	40.0 m	<del>15.0 m</del>	min. 0.7 <sup>1)</sup> <del>max. 0.9</del>	0.15	
Wohn- und Gewerbezone WG2	5.0 m	10.0 m	<del>8.2 m</del> 9.0 m	2	30.0 m		- <sup>5)</sup>	0.15	
Wohn- und Gewerbezone WG3	<del>6.0 m</del> 5.0 m	<del>12.0 m</del> 10.0 m	<del>11.2 m</del> 12.0 m	3	40.0 m		min. 0.7 <sup>1)</sup> <del>max. 0.9</del>	0.15	
Kernzone K	5.0 m	10.0 m	<del>11.2 m</del> 12.0 m	3	40.0 m		<del>max. 1.6</del>	-	
Ländliche Dorfzone LDZ	5.0 m	10.0 m	<del>7.2 m</del> 8.0 m	2	30.0 m		-		
Arbeitszonen A1, A2	4.0 / 6.0 m <sup>2)</sup>	-	<del>15.2 m</del> 16.0 m	-			-	0.1	

1) Gilt nur für unüberbaute ~~Grundstücke Grundstücksteile~~.

2) 4.0 m innerhalb der Zone / 6.0 m gegenüber allen anderen Zonen

3) Die Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) beträgt Fh tr plus 4.0 m. ~~Für Gebäude mit Attika gilt anstelle der Fh tr die Fh Attika~~. Die Fh Attika beträgt Fh tr plus 2.5 m.

4) Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt kein grosser Grenzabstand.

~~5) Bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit gelten folgende max. GFZo Werte: W1: 0.45, W2: 0.75, WG2: 0.8.~~

Vgl. Art. 75 BauG

Gestaltungsfreiheit <sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes.

Vgl. Art. 75 BauG; Art. 511 BR.  
Für Vorhaben gestützt auf Art. 75 BauG wird eine Bauvoranfrage empfohlen.

Minimale Nutzungsziffer <sup>4</sup> Zur Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden gilt für die im Zonenplan bezeichneten Flächen eine minimale Nutzungsziffer.

Bei der Beanspruchung von Kulturland gilt eine min. GFZo von 0.7 (vgl. Art. 11c BauV), bei der Beanspruchung von Nicht-Kulturland von 0.6 (vgl. kant. Richtplan, Massnahmenblatt A\_01), für Arbeitszonen gilt eine min. Baumassenziffer (BMZ) von 2.4.

### 213 Grenz-, Gebäude- und Zonenabstände

Grenz- und Gebäudeabstände, Zonenabstände <sup>1</sup> Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt überragen haben an dieser Stelle die jeweils geltenden Grenz- und Gebäude- und Zonenabstände zu wahren. Vgl. Art. 212 ff. BR

Zonenabstand <sup>2</sup> Gegenüber Zonengrenzen sind dieselben Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken. Gegenüber der Bauzonengrenze (Grenze zur Nichtbauzone) ist ein Abstand von 2.0 m einzuhalten.

Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen <sup>3</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Bäume und Sträucher gelten die Bestimmungen des EG ZGB auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde. Vgl. Art. 79h ff. EG ZGB

### 214 Strassenabstände

Strassenabstände <sup>1</sup> ~~Von Kantonsstrassen und Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von 5 m, von den übrigen Gemeindestrassen der Detailerschliessung ein Abstand von 3.6 m~~ Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, gelten die Vorschriften des Strassengesetzes oder die abweichenden Vorschriften in Überbauungsordnungen (Baulinien).

Gemäss Art. 80 SG gelten folgende Abstände:  
– Kantonsstrassen: 5.0 m  
– Gemeindestrassen: 3.6 m  
Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen und geht den regulatorischen Grenz- und Gebäudeabständen vor.  
Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Verkehrsrichtplan und die Überbauungsordnungen.  
Gilt nicht entlang von Kantonsstrassen.

<sup>2</sup> Der Bauabstand von selbständigen Fuss-/Rad- und Wanderwegen beträgt 2.0 m. Aus Sicherheitsgründen kann die angemessene Erhöhung dieses Abstands verlangt werden.

<sup>3</sup> In der Bauverbotszone (Vorland) sind unter Vorbehalt der Bestimmungen über die vorspringenden Gebäudeteile gestattet:

- freitragende Gebäudeteile, welche in einer Höhe von min. 4.5 m über der Strassenfahrbahn bis max. 2.0 m in den Lichtraum des Vorlandes hereinragen;
- offene Terrassen, welche höchstens 2.0 m ins Vorland hereinragen und nicht höher als 1.2 m, an unübersichtlichen Stellen (Kurven, Strassenkreuzungen, Bahnübergängen und dergleichen) nicht höher als 0.8 m sind;
- ~~– Stütz- und Futtermauern unter Berücksichtigung eines Freibords von 0.5 m;~~
- Unterkellerungen und andere unterirdische Anlagen bis auf 2.0 m an den Fahrbahnrand;
- Stangen und Maste für Leitungen aller Art;
- Hauszugänge und offene Abstellplätze;
- Der Öffentlichkeit dienende Bauten und Anlagen wie Kehr- und Wendeplätze, Buffets etc.

Vgl. Art. 83 Abs. 3 SG

## 215 Weitere Masse

Hangzuschlag	<sup>1</sup> Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall 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.	Vgl. Art. 1 Abs. 1 BMBV
Zuschlag bei hohem Grundwasserspiegel	<sup>2</sup> Bei Bauten auf Baugrund mit mittlerem Grundwasserspiegel weniger als 1.5 m unter massgebendem Terrain ist eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet.	Mit dem Antrag auf Mehrhöhe im Baugesuch ist ein Nachweis zur Lage des Grundwasserspiegels zu erbringen. Die Baubewilligungsbehörde kann auf den Nachweis verzichten, wenn die Grundwasserlage anderweitig bekannt ist.
Kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile	<sup>3</sup> Für kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile, <del>die mindestens einseitig offen sind</del> , gelten folgende Masse: – Grenzabstand (A) min.: 3.0 m – anrechenbaren Gebäudefläche max.: 40 m <sup>2</sup> – Fh tr max.: <del>4.5</del> 4.0 m	Als kleinere Gebäude und Gebäudeteile gelten Gartenhallen, Wintergärten, Windfänge im Eingangsbereich etc.
An- und Kleinbauten	<sup>4</sup> Für An- und Kleinbauten gelten folgende Masse: – Grenzabstand (A) min.: 2.0 m – anrechenbare Gebäudefläche max.: <del>80</del> 60 m <sup>2</sup> – Fh tr max.: <del>4.5</del> 4.0 m	Vgl. Art. 3 und 4 BMBV An- und Kleinbauten dürfen nur Nebennutzflächen enthalten (vgl. SIA-Norm 416).

An- und Kleinbauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an eine

ebensolche nachbarliche Baute angebaut werden kann.

Unterniveaubauten	<sup>5</sup> Für Unterniveaubauten gelten folgende Masse: – über dem massgebenden Terrain max.: 1.2 m – Grenzabstand (A): 1.0 m (mit Zustimmung des Nachbarn 0.0 m)	Vgl. Art. 6 BMBV
Unterirdische Bauten	<sup>6</sup> Für unterirdische Bauten gelten folgende Masse: – Grenzabstand (A): 1.0 m (mit Zustimmung des Nachbarn 0.0 m)	Vgl. Art. 5 BMBV
Tiefbauten	<sup>7</sup> Für den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen gelten folgende Masse: – Grenzabstand (A): 0.5 m (mit Zustimmung des Nachbarn 0.0 m) – Grenzabstand (A) für Schwimmbecken: 2.0 m (mit Zustimmung des Nachbarn 0.0 m)	Tiefbauten (private Wege, Strassen, Parkplätze und dgl.) sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr) auf die Nachbargrundstücke entstehen.
Vorspringende Gebäudeteile und Anlagen im Grenzabstand	<sup>8</sup> Für vorspringende <b>offene</b> Gebäudeteile gelten folgende Bestimmungen: – zulässige Tiefe max. 3.0 m – zulässiges Mass in den – <b>grossen</b> Grenzabstand (gA): 2.5 m – <b>kleinen Grenzabstand (kA): 1.5 m</b> – min. Abstand zur Grenze: 3.0 m  – zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts: max. 50%.  Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Bäume und Sträucher gelten die Bestimmungen des EG ZGB auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.	Vgl. Art. 10 BMBV Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Vortreppen, Balkone und dgl. Nach 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 einhalten (vgl. Art. 79 i.V.m. Art. 79b EG ZGB).
Gestaffelte Gebäude	<sup>9</sup> Bei in der Höhe und/oder in der Situation um min. 2.0 m gestaffelten Gebäuden werden die Gesamt-/Fassadenhöhen sowie die Anzahl Vollgeschosse für jeden Gebäudeteil separat gemessen.	Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggen, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.
Abgrabungen	<sup>10</sup> Auf einer Gebäudeseite angeordnete Abgrabungen für Hauseingänge, Garageneinfahrten <b>und dgl.</b> , deren Breite insgesamt nicht mehr als <del>5.0</del> <b>6.0</b> m betragen, und Giebelfelder werden nicht an die Höhenmasse angerechnet.	
Geschosse	<sup>11</sup> Für das Unter-, das Dach- und das Attikageschoss gelten folgende Bestimmungen:	

- a) Untergeschoss: OK Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über dem massgebendem Terrain. Vgl. Art. 19 BMBV
- b) Dachgeschoss: Kniestockhöhe **max. 1.50 m, in den Ortsbildschutzgebieten** max. 1.35 m. Vgl. Art. 16 und 20 BMBV;
- c) Attikageschoss: Vgl. Art. 21 BMBV sowie Art. A121 BR.
  - Fassadenhöhe Attika der jeweiligen max. Fh tr plus max. 2.5 m; In den 2.5 m-Bereich dürfen keine vorspringenden Bauteile wie Dachvorsprünge, Pergolen etc. hineinragen
  - Attikageschoss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss um 2.5 m zurückversetzt.
  - Fläche des Attikageschosses max. 70% der anrechenbaren Gebäudefläche des darunterliegenden Vollgeschosses.

## 22 Besondere Zonen

### 221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

<sup>1</sup> Bei der Überbauung der Zonen für öffentliche Nutzungen gilt gegenüber angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von min. ~~5.0~~ **4.0** m. ZÖN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.  
Für An- und Kleinbauten gelten die Grenzabstände gemäss Art. 215 Abs. 4 BR.

<sup>2</sup> Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.

<sup>3</sup> **Energie- und Heizzentralen sind in Zonen für öffentliche Nutzungen generell zulässig. Ihr Masse richten sich nach den technisch bedingten Bedürfnissen.**

<sup>4</sup> Es gelten folgende Bestimmungen

Bezeichnung	Zwecke	Überbauungs-/Gestaltungsgrundsätze
ZÖN A	Kirche, Kirchengemeindesaal, Friedhof/Aufbahnhalle	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zweckgebundene Erweiterungen und Erneuerungen der kirchlichen Gesamtanlage.</li> <li>– Gebäudeabstand: min. 7.0 m</li> <li>– Fh tr: auf die bestehende Gebäudetypologie und die empfindliche Umgebungssituation abgestimmt</li> <li>– ES II</li> </ul>
ZÖN B	Schulanlage, Primar-/Sekundarschule,	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen unter Berücksichtigung der</li> </ul>

	Kindergarten, Zivilschutzanlage, Sportanlage, Parkplatz	Gebäudetypologie und Gestaltungsgrundsätze der bestehenden Bauten. <del>Grenzabstand: 1/2 Fh tr, min. 6.2 m</del> – ES II
ZÖN C	Altes Schulhaus	– Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen. – Fh tr und Grenzabstände gemäss WG3 – ES II
ZÖN D	Werkhof, Feuerwehrmagazin, Turnhalle	– Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen. Neue Erweiterungsbauten haben sich in das bestehende Architekturkonzept einzupassen. – Fh tr gemäss best. Gebäudetypologie <del>Grenzabstand: min. 6.0 m</del> – ES III
ZÖN E	Kindergarten, Spielplatz	– Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen. – Fh tr und Grenzabstand gemäss W1 – ES II
ZÖN F	Kindergärten	– Gemäss bestehender Überbauungsordnung. Zweckgebundene Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen. – Fh tr gemäss best. Gebäudetypologie <del>Grenzabstand: min. 5.0 m</del> – ES II
ZÖN G	Fussballplatz, Klubhaus	– Zweckgebundene Erweiterungen und Ausbauten der bestehenden Anlage. – Fh tr: max. <del>4.2</del> 5.0 m <del>Grenzabstand: min. 5.0 m</del> – ES III
ZÖN H	Waffenplatz Sand	– Militärische sowie zivile öffentliche Bauten und Anlagen (Sportplätze, Turnhallen, etc.). – Für militärische Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen des <del>Bundesgesetzes über die Militärorganisation</del> <b>Militärgesetzes</b> . Für Bauvorhaben sind frühzeitig mit der Gemeinde Randbedingungen festzulegen. – Für zivile öffentliche Bauten und Anlagen gilt: - Fh tr: max. <del>40.2</del> 11.0 m

		<ul style="list-style-type: none"><li><del>Grenzabstand: min. 6.0 m</del></li><li>- Gebäudelänge, <del>Gebäudebreite</del> und Gebäudeabstand frei</li><li>- Bauten und Anlagen sind auf die bestehende Umgebung abzustimmen.</li><li>- Wohngebiete in der Umgebung sind vor Immissionen, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen, zu schützen.</li><li>- Es ist eine qualitätsvolle <del>Umgebungs- und</del>Aussenraumgestaltung mit einer <del>intensiven</del> naturnahen Bepflanzung anzustreben.</li><li>- ES III</li></ul>
ZÖN I	ARA-Regenrückhaltebecken	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zweckgebundene Erweiterungen und Ausbauten der bestehenden Anlagen <del>so wie Einrichtungen im allgemeinen öffentlichen Interesse.</del></li><li>- Fh tr: max. <del>4.2</del> 5.0 m</li><li><del>Grenzabstand: min. 3.0 m</del></li><li>- ES III</li></ul>
ZÖN J	Waldspielplatz	<ul style="list-style-type: none"><li>- Spielgeräte (nach Möglichkeit) mit Waldbezug, Sitzmöglichkeiten, Grillstelle, Witterungsschutz</li><li>- Zurückhaltende Gestaltung mit Rücksichtnahme auf die Topographie, den Waldrand und die offene Landschaft. Es ist mehrheitlich Holz zu verwenden.</li><li>- ES: III</li><li>- Wird mit der zonenkonformen Überbauung oder Nutzung des Gebiets nicht spätestens innert 20 Jahren begonnen, fällt die Einzonung entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu.</li></ul>

Bedingte Einzonung gemäss Zonenplan

## 222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

<sup>1</sup> Bei der Überbauung der Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gilt gegenüber angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von min. ~~5.0~~ 4.0 m.

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG.

<sup>2</sup> Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für Sport- und Freizeitanlagen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.

<sup>3</sup> Es gelten folgende Bestimmungen

Bezeichnung	Zweck	Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze
ZSF 1	Solbad	<ul style="list-style-type: none"><li>– Schaffen von Voraussetzungen für eine zweckmässige Erweiterung.</li><li>– Sicherstellen einer guten Einordnung in <del>die</del> das bestehende <del>Umgebung</del> bauliche Umfeld.</li><li>– Sicherstellen einer rationellen, für das angrenzende Altersheim und Wohngebiet schonenden Erschliessung.</li><li>– Sicherstellen einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.</li><li>– Baupolizeiliche Masse gemäss WG3; Gebäudeabstand und Gebäudelänge sind arealintern frei.</li><li>– <del>Bauten und Anlagen sind auf die bestehende Umgebungssituation abzustimmen.</del></li><li>– Die Verwendung von <del>umweltschonenden</del> erneuerbaren Energieträgern ist anzustreben.</li><li>– ES II</li></ul>
ZSF 2	Familiengärten	<ul style="list-style-type: none"><li>– Eine gemeinsame Toilettenanlage sowie Gartenhäuschen mit je einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 12 m<sup>2</sup>, inkl. Pergola max. 20 m<sup>2</sup> und einer Fh tr von max. <del>2.7</del> 3.0 m.</li><li>– ES III</li></ul>
ZSF 3	Reithalle, Reitsport	<ul style="list-style-type: none"><li>– Zweckgebundene Bauten und Anlagen sowie Wohnraum für das dazugehörige Personal.</li><li>– Baupolizeiliche Masse:<ul style="list-style-type: none"><li>- Fh tr: max. <del>7.2</del> 8.0 m</li><li>- Gebäudelänge: max. 60 m</li><li>- Gebäudebreite: max. 30 m</li><li>- Anzahl Vollgeschosse: 2</li><li>- Grünflächenziffer: 0.2</li><li>- Gebäudeabstand: min. 7.0 m</li><li>- Bauabstand von Zonengrenze: min. 4.0 m</li></ul></li><li>– ES III</li></ul>
ZSF 4	Reitplatz	<ul style="list-style-type: none"><li>– Allwetterplatz mit Umzäunung und Beleuchtung</li></ul>

		<ul style="list-style-type: none"><li>– ES II</li><li>– Wird mit der zonenkonformen Überbauung oder Nutzung des Gebiets nicht spätestens innert 20 Jahren begonnen, fällt die Einzonung entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu (bedingte Einzonung gemäss Zonenplan).</li></ul>	Diese Bestimmung gilt für den neu einzuzonen Teil der ZSF (vgl. Zonenplan)
ZSF 5	Hornusser	<ul style="list-style-type: none"><li>– Die bestehende Hornusserhütte darf wiederaufgebaut werden (erweiterte Besitzstandsgarantie).</li><li>– Baupolizeiliche Masse:<ul style="list-style-type: none"><li>- Fh tr: max. 4.5 m</li><li>- anrechenbare Gebäudefläche: max. 120 m<sup>2</sup></li><li>- Anzahl Vollgeschosse: 1</li><li>- kein Unter-/Dachgeschoss</li></ul></li><li>– Im Falle der Aufgabe der Nutzung zur Ausübung des Hornusser-Sports sind die Flächen wiederherzustellen und zu rekultivieren. Eine Zweckänderung ist ausgeschlossen.</li><li>– ES II</li></ul>	Für das bestehende Unterschoss gilt der Besitzstand.
ZSF 6	Liegewiese Strandbad	<ul style="list-style-type: none"><li>– Zweckgebundene Anlagen (Umzäunung, Liegeflächen, Spielgeräte, Uferbefestigungen etc.)</li><li>– ES II</li></ul>	

## 23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

### 231 Grünzone (GR)

Grünzonen sind Freihaltezonen.

Grünzonen sind Zonen nach Art. 79 BauG. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

### 232 Bauernhofzone (BH)

<sup>1</sup> Für die Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und sinngemäss die Nutzungsvorschriften dieses Reglements über die Landwirtschaftszone.

Vgl. Art. 241 BR  
Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34 ff. RPV. Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, Art. 40 ff. RPV und Art. 81 ff. BauG entsprechen.

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

Vgl. Art. 43 LSV

### 233 Verkehrszone

<sup>1</sup> Die Zone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr im Siedlungsbereich.

<sup>2</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmungen der entsprechenden Spezialgesetzgebung.

Strassengesetzgebung resp. Eisenbahngesetzgebung

<sup>3</sup> Für verkehrsfremde Nutzungen gelten die Nutzungsbestimmungen der angrenzenden Bauzonen.

Bauten und Anlagen für verkehrsfremde Nutzungen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

## 24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

### 241 Landwirtschaftszone (LWZ)

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

Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. RPG; Art. 34 ff., 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Die Nutzungsmasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Agroscope im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>2</sup> In der Landwirtschaftszone zulässige Bauten und Anlagen sind in Bezug auf Funktion und Erscheinung besonders sorgfältig auf die Umgebung abzustimmen. Für Neubauten ist der Standort so zu wählen, dass das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird. Neue Hochbauten sind in der Regel räumlich an bestehende Bauten oder Baugruppen anzugliedern.

<sup>3</sup> Neue Zucht- und Mastbetriebe haben gegenüber Bauzonen einen Abstand von wenigstens 200 m einzuhalten.

<sup>4</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV

## 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

### 301 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

<sup>1</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. ~~Vor deren Erlass dürfen in der Regel nur Bauvorhaben~~

Vgl. Art. 93 BauG  
Für die Befreiung von der Planungspflicht gelten Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

~~bewilligt werden, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen.~~

<sup>2</sup> Planungszweck, Art und Mass der Nutzung und die Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze sind in besonderen Vorschriften im Anhang A2 festgelegt.

### 302 Überbauungsordnungen (UeO)

Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben rechtskräftig:

- Überbauungsordnung ZPP Nr. 9 «Bahnhof Urtenen» vom 23.12.2019
- Überbauungsordnung ZPP Nr. 2 «Gewerbepark» vom 30.08.2006
- Überbauungsordnung ZPP Nr. 8 «Carrefour» vom 12.10.2004
- Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Bürgerfeld» vom 10.07.2002
- Teil-Überbauungsordnung ZPP Nr. 3 «Zentrum 2», Sektor 1 vom 30.05.2001
- Überbauungsordnung «Ausbau Sandstrasse» vom 14.11.2000
- Überbauungsordnung ZPP Nr. 4 «Bahnhofstrasse» vom 23.06.1999
- Überbauungsordnung ZPP Nr. 7 «Etmatt» vom 04.11.1996

Für die Überbauungsordnungen gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Überbauungsordnung resp. deren ordentliche Änderung.

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

### 41 Bau- und Aussenraumgestaltung

#### 411 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Grundsatz

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden Umgebung, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung.

Urtenen-Schönbühl legt Wert auf eine gute Gestaltung der Bauten und deren Einordnung ins Ortsbild und geht davon aus, dass die Baugesuchstellenden bzw. die Projektverfassenden die kommunalen Besonderheiten respektieren. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und verantwortungsbewusst mit dem zur Verfügung gestellten Spielraum umgehen. Dazu sind die Kriterien in

Beurteilungskriterien

<sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen:  
a. prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,

- b. bestehende, bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- c. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- d. Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- e. Gestaltung der Aussenräume, insb. des Vorlands und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- f. Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Abs. 2 zu beachten. Mit der Baueingabe sind alle zur Beurteilung der Gesamtwirkung notwendigen Unterlagen einzureichen.

Voranfrage

<sup>3</sup> Für Vorhaben, die erhebliche Auswirkungen auf das Quartier- oder Strassenbild haben, wird eine Voranfrage empfohlen.

Z.B. nicht quartiertypische Bau- und Umgebungsgestaltung, Materialisierung und Farbgebung, Mauer höher 1.2 m, Lärmschutzwände etc.

#### 412 Bauweise, Stellung der Bauten

Offene Bauweise

<sup>1</sup> Wo es nicht anders bestimmt ist gilt die offene Bauweise. Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung (vgl. Art. 75 BauG)

Zusammenbau

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

<sup>3</sup> Neue Gebäude sind vorzugsweise parallel oder rechtwinklig zur Strasse, in Hanglagen zur Falllinie zu stellen. Innerhalb überbauter Gebiete haben sich neue Gebäude in der Stellung und Hauptfirstrichtung den bestehenden Gebäuden anzupassen.

#### 413 Fassadengestaltung

<sup>1</sup> Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen.

Zu den ortsüblichen Merkmalen gehören:  
– Die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie z.B. Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas, Sichtbeton etc.;  
– Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen.

<sup>2</sup> Von Abs. 1 ausgenommen sind Solar-Fassaden. Sie sind vollflächig und nach dem Stand der Technik reflexionsarm auszubilden.

Die Fassadenanlage muss Teil eines architektonischen Konzepts und in die Konstruktion der Fassade eingebunden sein. Balkonbrüstungen können abweichend materialisiert werden, sind jedoch pro

Fassade einheitlich zu gestalten. Die Anlagen (inkl. Kleinanlagen bspw. an Balkonbrüstungen) sind bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> Der Baubewilligungsbehörde sind auf Verlangen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Farbmuster vorzulegen.

#### 414 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen.

Zu Solaranlagen vgl. Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien.

Fassadenhöhe giebelseitig

<sup>2</sup> Die Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) entspricht der max. Fh tr gemäss Art. 212 ff. plus 4.0 m. Davon ausgenommen sind Bauten in der ländlichen Dorfzone, der Bauernhofzone und der Landwirtschaftszone.

<sup>3</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.

Belichtung von Dachräumen

<sup>4</sup> Zur Belichtung von Dachräumen sind nur Lukarnen, Schlepptgauben und Dachflächenfenster zulässig. Sie dürfen mit Ausnahme von Dachreitern nicht näher als 0.6 m an eine Firstlinie/Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen und die Traufe darf nicht unterbrochen werden.

<sup>5</sup> Die Gesamtbreite der Dachaufbauten inkl. Dachflächenfenster darf nicht mehr als 1/2, in Ortsbildschutzbereichen nicht mehr als 1/3 des darunter liegenden Fassadenabschnitts betragen.

<sup>6</sup> Mit Ausnahme von Dachflächenfenstern sind übereinander in der gleichen Dachfläche angeordnete Dachaufbauten nicht gestattet.

~~<sup>7</sup> Die hauptsächlichen Tagesaufenthaltsräume dürfen höchstens zu 50% mit Dachflächenfenstern belichtet werden.~~

Vgl. Art. 64 Abs. 2 BauV

Dachbegrünung

~~<sup>7</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann eine Begrünung von Flachdächern verlangen. Nicht begehbare oder nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer sind zu begrünen.~~

## 415 Aussenraumgestaltung

- <sup>1</sup> Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen.
- Umgebungsgestaltungsplan <sup>2</sup> Mit dem Baugesuch sind ein Umgebungsgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.
- <sup>3</sup> Bei Neuanlagen sind **klima- und standortgerechte** Pflanzen zu verwenden. ~~Der Anteil an exotischen Gehölzen darf 20% der gesamten Grünsubstanz nicht überschreiten.~~
- Terrainveränderungen <sup>4</sup> Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Ökologische Sperren sind zu vermeiden. **Aussenräume sind arealintern und parzellenübergreifend möglichst zusammenhängend anzulegen und für Kleintiere durchlässig auszugestalten.**
- Bodenversiegelung <sup>5</sup> Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Die Materialisierung von Verkehrsflächen, Plätzen, Terrassen usw. sowie deren Oberflächenbeschaffenheit und Einfärbung sind so zu wählen, dass sie dem Hitzeinseleffekt entgegenwirken. **Schottergärten ohne ökologischen Wert sind nicht zulässig.**
- Siedlungsrand <sup>6</sup> Der Siedlungsübergang zum offenen Land ist von störenden baulichen Anlagen und Materialablagerungen freizuhalten und mit **klima- und standortgerechten** Pflanzen, insbesondere Hecken, Sträuchern und Bäumen zu gestalten.
- Der Aussenraum kann auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung (inkl. Angaben zu Arten), Höhenkurven, Terraingestaltung (inkl. Versiegelung), Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Einfriedungen, Kehrtrichtersammelstellen etc.
- Im Baubewilligungsverfahren ist eine Begründung für den geplanten Versiegelungsanteil vorzulegen.

## 416 Reklamen und Plakatierung

- <sup>1</sup> Reklamen sind so anzuordnen, dass das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.
- Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bzgl. Verkehrs-

sicherheit gelten Art. 95 ff. SSV, vgl. BSIG  
7/722.51/1.1.

~~<sup>2</sup>Reklamen sind insbesondere unzulässig:~~

- ~~– in Zonen, die den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes bezwecken,~~
- ~~– in Wohnzonen sowie in Landwirtschaftszonen, sofern es sich nicht um bewilligungsfreie Reklamen, um Eigenreklamen oder Firmenanschriften handelt,~~
- ~~– wenn sie zu einer Gefährdung von Schulwegen führen,~~
- ~~– wenn sie die Benützung öffentlicher Wege für behinderte Personen erschweren.~~

~~<sup>3</sup>Der Gemeinderat kann mit einem Reklamekonzept eine Entscheidungshilfe für die Interessierten und die Baubewilligungsbehörde schaffen.~~

## 42 Qualitätssicherung

### 421 Fachberatung

<sup>1</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann in Gestaltungsfragen, die für das Landschaft- und Ortsbild von Bedeutung sind oder besondere baurechtliche und gestalterische Fragen betreffen, ausgewiesene Fachleute beziehen.

Die Auswahl der Fachpersonen erfolgt nach fachlichen Kriterien. Die Fachpersonen stammen aus den Disziplinen Architektur, Landschaftsarchitektur, Denkmalpflege und Raumplanung.

### 422 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Vgl. Art. 423 BR. Damit sollen zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht werden, welche u.U. von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch dem Grundsatz der guten Gesamtwirkung gemäss Art. 411 BR entsprechen.

### 423 Qualitätssichernde Verfahren

Die Gemeinde fördert bei strategisch wichtigen Planungs- und Bauvorhaben qualitätssichernde Verfahren. Sie kann organisatorische und personelle Unterstützung leisten.

Dazu gehören Wettbewerbe, Studienaufträge sowie Workshopverfahren (vgl. Art. 99a BauV). Unterstützung z.B. durch Gemeindeverwaltung und Ortsplaner für die Verfahrensbegleitung.

## 43 Energie, Klima und Antennen

### 431 Erneuerbarer Energieträger

<sup>1</sup> Die Gemeinde verpflichtet sich, im Energiebereich mit den Möglichkeiten der Planung, bei eigenen Bauvorhaben und im Baubewilligungsverfahren nach dem Stand der Technik ein Optimum zu erzielen.

<sup>2</sup> Für Mehrfamilienhäuser bzw. für Areale mit einer GFZo ab 0.55 und solche, die innerhalb des Wirkungsbereichs einer Überbauungsordnung liegen, wird empfohlen, in Absprache mit der Bauverwaltung frühzeitig vor der ersten Baueingabe ein Energiekonzept auszuarbeiten.

<sup>3</sup> Das Energiekonzept soll dazu führen, dass der Verbrauch nicht erneuerbarer Energien unter wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen soweit wie möglich reduziert wird. Dabei sind gemeinsame Versorgungseinrichtungen zu prüfen.

<sup>4</sup> Gebäude, die den Minergistandard oder besser erreichen und in einer Zone mit **max.** GFZo erstellt werden, erhalten einen GFZo-Bonus von 0.05.

### 432 Klima

<sup>1</sup> Die Gemeinde ist bestrebt, im Rahmen der Siedlungsentwicklung die Anliegen des Klimaschutzes resp. der Klimaanpassung zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Sie fördert Massnahmen zum Schutz vor den negativen Auswirkungen des Klimawandels, insbesondere vor Hitzetagen, Tropennächten und Starkniederschlägen. Zudem informiert und sensibilisiert sie die Bevölkerung, resp. die Baugesuchsteller:innen.

Darunter fallen z.B. die Pflanzung von Bäumen, der Erhalt oder die Neuanlage von Grün- und sickerfähigen Flächen, die Rückhaltung und lokale Versickerung des Regenwassers, die Entsiegelung bestehender Flächen, die Vermeidung von wärmespeichernden Materialien und Farben bei der Fassaden- und Dachgestaltung und dgl.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann entsprechende Richtlinien erlassen.

### 433 Antennen

Begriff	<p><sup>1</sup> Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.</p> <p><sup>2</sup> Unter Abs. 3 bis 8 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.</p>	<p>Für Parabolantennen gilt Art. 5 Abs. 1 Bst. c BewD.</p>
Standort	<p><sup>3</sup> Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen A1, A2 und anderen Zonen, die vorwiegend der Arbeitsnutzung vorbehalten sind (Zonen für öffentliche Nutzungen, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen mit Planungspflicht Nrn. 2, 4 und 8), zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.</p> <p><sup>4</sup> Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Arbeitszone möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.</p> <p><sup>5</sup> In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet und unauffällig zu gestalten.</p>	
Schutzgebiete	<p><sup>6</sup> In Schutzgebieten und bei Schutzobjekten sind Antennen nicht zulässig. Der Gemeinderat kann dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts- und Landschaftsbild integriert sind.</p>	<p>Vgl. Art. 531 ff. BR</p>
Ausserhalb der Bauzone	<p><sup>7</sup> Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach Bundesrecht und kant. Recht.</p>	

## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

### 51 Ortsbildpflege

#### 511 Ortsbildschutzgebiete

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

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars.

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

<sup>3</sup> Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

#### 512 Baudenkmäler

<sup>1</sup> Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Das Bauinventar ist behördenverbindlich. Die schützens- und erhaltenswerten Objekte sind im Zonenplan hinweisend dargestellt.

<sup>2</sup> Der Umgang mit den Baudenkmälern richtet sich nach kantonalem Recht.

Vgl. Art. 10b f. BauG

Der frühzeitige Beizug der kant. Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

### 52 Pflege der Naturlandschaft

#### 521 Landschaftsschongebiet

<sup>1</sup> Das im Schutzzonenplan bezeichnete Landschaftsschongebiet bezweckt die sorgfältige Integration von Bauten und Anlagen mit dem Ziel der Erhaltung der landschaftlichen Qualitäten und deren gesamträumlichen Wirkungen.

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

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind freiwillige Aufforstungen sowie Baumschulen.

Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern sowie Freileitungen und Antennen.

## 53 Landschaftsschutzgebiete (LSG)

### 531 LSG 1 «Seeinschlag»

<sup>1</sup> Das Schutzziel ist die Erhaltung der heutigen Struktur mit ihren Funktionen für die Landwirtschaft und als prägender Hintergrund für das Siedlungsgebiet.

<sup>2</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der nachfolgenden Vorschriften gewährleistet.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie nach ihrem Zweck einen Standort in der Schutzzone erfordern, im öffentlichen Interesse liegen sowie die Landschaft und die Aussicht nicht beeinträchtigen.

<sup>4</sup> Erholungseinrichtungen haben im besonderen Mass auf die landwirtschaftlichen Anforderungen Rücksicht zu nehmen.

Dasselbe gilt für Lenkungsmaßnahmen der Erholungsnutzung wie z.B. feste Zäune.

<sup>5</sup> Niederstammobstanlagen, welche nicht ausschliesslich der Selbstversorgung dienen, sind bewilligungspflichtig. Beerenkulturen sind nur als ergänzender Betriebszweig (max. 1 ha pro Betrieb) zugelassen.

Für die Beurteilung ist neben den üblichen Fachstellen auch die Schweizerische Zentrale für Obstbau Öschberg beizuziehen.

<sup>6</sup> Feste Treibhäuser, Treibbeete, dauerhafte Plastiktunnel und dgl. sind nur für die Selbstversorgung und den Direktverkauf auf einer Fläche von max. 2 a zugelassen. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Bei Bedarf sind kaschierende Gestaltungsmaßnahmen festzulegen.

<sup>7</sup> Terrainveränderungen sind dürfen die Schutzziele und Erholungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigen.

<sup>8</sup> Unzulässig sind insbesondere:

- Ablagerungs- und Materialentnahmestellen
- Aufforstungen (inkl. Waldrandbegradigungen)
- Baumschulen
- Campingplätze
- das Aufstellen von Reklamevorrichtungen
- Freileitungen
- Materialstapelungen und die Aussicht behindernde Einfriedungen

- Verkehrsanlagen, welche nicht der land- und forstwirtschaftlichen Erschliessung oder dem Unterhalt des Schutzgebietes dienen.

### **532 LSG 2 «zwischen kleinem und grossem Moossee»**

<sup>1</sup> Das Schutzziel ist die Erhaltung und Verbesserung der heutigen Struktur als verbindendes Element zwischen den kant. Naturschutzgebieten «Kleiner Moossee» und «Grosser Moossee».

<sup>2</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen gewährleistet.

Eine Extensivierung – besonders entlang der Urtenen als Verbindungselement zwischen den beiden Naturschutzgebieten – ist erwünscht.

<sup>3</sup> Erholungseinrichtungen haben in besonderem Mass auf die ökologischen und gestalterischen Anforderungen Rücksicht zu nehmen.

<sup>4</sup> Terrainveränderungen dürfen die Schutzziele und Erholungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigen.

<sup>5</sup> Unzulässig sind insbesondere:

- Ablagerungs- und Materialentnahmestellen
- Gärtnereien
- Treibhäuser und Treibbeetanlagen
- Niederstammobstanlagen, welche nicht der Selbstversorgung dienen
- Baumschulen
- Campingplätze
- das Aufstellen von Reklamevorrichtungen
- Freileitungen
- Materialstapelungen

~~«Treten für das Gebiet im Zusammenhang mit den Naturschutzgebieten andere Vorschriften in Kraft, kann der Gemeinderat die Vorschriften dieses Artikels aufheben.»~~

### **533 LSG 3 «Holeacher-Längeloo»**

<sup>1</sup> Schutzziele sind

- a) die Erhaltung des weit offenen Landschaftscharakters
- b) die Erhaltung der bodenabhängigen Landwirtschaft

Vorbehalten bleibt der Kiesabbau gemäss regionalem Richtplan Abbau, Deponie Transporte (ADT), sofern dieser

- c) die Erhaltung des Gebiets für die an Wege gebundene Naherholung  
d) die ökologische Vernetzung im Kulturland.
- landschafts- und umweltverträglich bewilligt werden kann.

<sup>2</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der nachfolgenden Vorschriften gewährleistet.

<sup>3</sup> Neue Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Gestattet sind die massvolle Erweiterung bestehender Bauten und Anlagen sowie neue landwirtschaftliche Kleinbauten, die für die Bewirtschaftung erforderlich sind.

Für bestehende Bauten und Anlagen gilt der Besitzstand. **Zum Klubhaus der Hornussergesellschaft vgl. Art. 222 BR.**

Z.B. Schutzunterstände für Tiere, Bienenhäuser und dergleichen.

<sup>4</sup> Zulässig sind zudem einfache Erholungseinrichtungen wie z.B. Sitzbänke, welche im besonderen Mass auf die landwirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen Rücksicht nehmen.

Dasselbe gilt für Lenkungsmassnahmen der Erholungsnutzung wie z.B. feste Zäune.

<sup>5</sup> Terrainveränderungen, auch temporäre Abgrabungen und Aufschüttungen, sind nur zur Umgebungsgestaltung von Vorhaben gemäss Abs. 3 und 4 zulässig.

<sup>6</sup> Sichtbehindernde Zäune, Einfriedungen und permanente flächige Bepflanzungen wie z.B. hoch wachsende Beeren- und Obstkulturen dürfen die Aussichtspunkte und die offene Landschaft nicht beeinträchtigen.

~~<sup>7</sup> Der Gemeinderat legt binnen 2 Jahren in einem Konzept fest, wie das Schutzgebiet im Rahmen der Schutzziele erhalten und aufgewertet werden soll (Verkehrs- und Wegführung, Einrichtung der Aussichtspunkte, Niederhecken zur ökologischen Vernetzung).~~

#### **534 LSG 4 «Wasemösli / Holzmatt»**

<sup>1</sup> Schutzziele sind

- a) die Erhaltung der Waldlichtung und der waldnahen offenen Landschaft  
b) die Erhaltung der bodenabhängigen Landwirtschaft  
c) die Erhaltung des Gebiets für die an Wege gebundene Naherholung.

<sup>2</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der nachfolgenden Vorschriften gewährleistet.

<sup>3</sup> Oberirdische Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Zulässig sind einfache Erholungseinrichtungen am Waldrand wie z.B. Sitzbänke, welche im besonderen Mass auf die landwirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen Rücksicht nehmen.

Dasselbe gilt für Lenkungsmassnahmen der Erholungsnutzung wie z.B. feste Zäune.

<sup>5</sup> Sichtbehindernde Zäune, Einfriedungen und permanente flächige Bepflanzungen wie z.B. hoch wachsende Beeren- und Obstkulturen sind nicht zulässig.

Zulässig sind Einzelbäume, Hochstamm-Feldobstbäume und Niederhecken zur ökologischen Vernetzung.

## 54 Naturobjekte

### 541 Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen

Einzelbäume Kategorie I

<sup>1</sup> Bäume der Kategorie I sind an ihrem Standort **aus ästhetischen Gründen** geschützt. Sie dürfen nicht **ohne Bewilligung** gefällt werden und sind bei Abgang in einem Radius innerhalb von 10 m vom ursprünglichen Ort durch einen min. 3.0 m hohen Baum der gleichen Bedeutung zu ersetzen.

Der Entscheid über die Fällung obliegt dem Gemeinderat.

Einzelbäume Kategorie II

<sup>2</sup> Bäume der Kategorie II sind in ihrem Bestand **aus ästhetischen Gründen** zu erhalten. Sie dürfen ohne Bewilligung gefällt werden. Der Bewirtschafter sorgt für angemessenen Ersatz mit einem Baum der gleichen Art in der näheren Umgebung.

Der Bewirtschafter teilt der Gemeinde die Fällung und die Ersatzmassnahme vor der Ausführung mit.

Baumreihen

<sup>3</sup> Für Baumreihen gelten die Bestimmungen in Abs. 1 sinngemäss.

Baumgruppen

<sup>4</sup> Baumgruppen sind in ihrem Bestand zu erhalten, indem regelmässig junge Bäume nachgezogen werden. **Die Bestimmungen in Abs. 2 gelten sinngemäss.**

<sup>5</sup> Die Gemeinde kann die Neuanpflanzung von einheimischen Laubbäumen mit Beiträgen unterstützen.

### 542 Obstgärten

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten Obstgärten sind in ihrem Bestand zu erhalten.

<sup>2</sup> Einzelne Bäume dürfen gefällt werden, wobei der Bewirtschafter innert nützlicher Frist für entsprechenden Ersatz mit Hochstamm-bäumen im bezeichneten Perimeter oder in der näheren Umgebung sorgt.

~~<sup>3</sup> Die Gemeinde kann die Neuanpflanzung von Hochstammmonstbäumen mit Beiträgen unterstützen.~~

### 543 Naturobjekte

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten Naturobjekte sind Schutzobjekte im Sinne von Art. 86 BauG sowie Art. 18b (Schutz und Unterhalt der Biotope von regionaler und lokaler Bedeutung) und Art. 18d des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG).

<sup>2</sup> Die Pflege von Schutzobjekten ist notwendig und gestattet. ~~Die Gemeinde berät die Bewirtschafter über die sinnvollsten Pflegemassnahmen.~~

<sup>3</sup> Bezüglich Anwendung von Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln gelten die Vorschriften der ~~Stoffverordnung~~ ~~Chemikalen-Risikoreduktionsverordnung~~ (ChemRRV) und der Verordnung über den forstlichen Pflanzenschutz.

### 544 Pflege der Naturobjekte

Feld- und Ufergehölze, Hecken

<sup>1</sup> Selektives Auslichten und auf Stock setzen von Feldgehölzen und Hecken richten sich nach Art. 16f NSchV. Grössere Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten. Pflegeziel sind stark gestufte, dichte Kleinbestockungen aus möglichst vielen standortheimischen Gehölzarten. Eine Beweidung der Gehölze ist nicht zulässig.

<sup>2</sup> In einem Abstand von min. 3.0 m ab dem Gehölzrand dürfen weder Dünger noch Pflanzenbehandlungsmittel oder Pestizide eingesetzt werden.

Vgl. Anhang 2.6 Ziff. 3.3.1 Abs. 1 ChemRRV

Für Hochbauten ist ein Bauabstand von min. 6.0 m, für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) von min. 3.0 m einzuhalten.

~~Die Gemeinde kann die Neuanpflanzung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen mit Beiträgen unterstützen.~~

Ufervegetation	<p><sup>3</sup> Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.0 m, für Hochbauten min. 6.0 m zu wahren.</p> <p>Für Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.</p> <p>Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung anzustreben.</p>
<del>Trockenstandorte</del>	<p><del><sup>4</sup> Trockenstandorte sind extensiv zu bewirtschaften. Sie dürfen weder durch Düngung, Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Beweidung, Abbrennen oder Überschüttung beeinträchtigt werden.</del></p> <p><del>Die Pflegemassnahmen für Trockenstandorte sind im Landschaftsinventar für die einzelnen Objekte beschrieben.</del></p>
<del>Feuchtstandorte</del>	<p><del><sup>5</sup> Feuchtstandorte sind extensiv zu bewirtschaften. Sie dürfen weder trocken gelegt noch durch Düngung, Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Beweidung, Abbrennen oder Überschüttung beeinträchtigt werden.</del></p> <p><del>Die Pflegemassnahmen für Feuchtgebiete sind im Landschaftsinventar für die einzelnen Objekte beschrieben.</del></p>

## 55 Pflege der Kulturlandschaft

### 551 Historische Verkehrswege

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des NHG im Auftrag des Bundesamts für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 f. VIVS.

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

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

## 552 Archäologische Schutzgebiete

<sup>1</sup> Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

<sup>2</sup> 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).

## 553—Aussichtspunkte

Aussichtspunkte A

~~<sup>1</sup> Die Aussichtspunkte A Bubenloo, Tannholz, Gume und Flüeli sind geschützt. Es darf nichts unternommen werden, was die ruhige Lage und/oder die Aussicht beeinträchtigt oder behindert.~~

~~Ziel ist die Erhaltung der ungestörten Aussicht aus ruhiger Lage auf Schönbühl und Urtenen sowie in die weitere Umgebung und in die Ferne.~~

Aussichtspunkt B

~~<sup>2</sup> Der Aussichtspunkt B Reckholler ist geschützt. Bei einer Bebauung in der näheren Umgebung sind mit einer angepassten Bauweise (Fassadenhöhe und Gebäudelänge, Gebäudeabstände, Dachform und Umgebungsgestaltung) Durchblicke, insbesondere zur Kirche und die Aussicht in die Ferne zu ermöglichen.~~

~~Ziel ist die Erhaltung von Sichtbeziehungen auf Schönbühl und Urtenen sowie in die Umgebung und in die Ferne (Horizont).~~

~~<sup>3</sup> Die Gemeinde sorgt für den Zugang zu den Aussichtspunkten und an geeigneten Stellen für eine einfache Einrichtung mit Sitzbänken und evtl. Panoramatafeln, Abschränkungen, etc.~~

## 554—Eisenbahn—und Nationalstrassenareal

~~<sup>1</sup> Grundeigentümer und Anlagebetreiber sorgen für den Schutz und die Pflege von schützenswerten Lebensräumen für Pflanzen und Tiere auf dem Eisenbahn—und auf dem Nationalstrassenareal.~~

~~<sup>2</sup> Lärmschutzwände sind gegenüber der offenen Landschaft und dem Baugebiet mit einer geeigneten Strauchbepflanzung zu begrünen, soweit sie nicht mit Solaranlagen belegt sind.~~

## 555— Militärgelände Sand

~~Grundeigentümer und Anlagebetreiber sorgen für den Schutz und die Pflege von schützenswerten Lebensräumen für Pflanzen und Tiere im Militärgelände Sand.~~

## 556 Gewässerraum

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

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

Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV.

<sup>2</sup> Der Gewässerraum für Fließgewässer, den Moossee und den kleinen Moossee ist im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum als flächige Überlagerung festgelegt.

Für eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone, für Gewässer im Wald sowie für sehr kleine Gewässer wird kein Gewässerraum festgelegt (Art. 41a Abs. 5 GSchV).

<sup>3</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerbaus und –unterhalts, vgl. Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 11 BauG. Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 3 WBG. Zuständig für den Entscheid, ist im Planerlassverfahren das AGR und im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde (Amtsbericht AGR).

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

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

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

<sup>5</sup> Die im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum gekennzeichneten Abschnitte gelten als dicht überbaut im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV.

**Die Beurteilung der dicht überbauten Gebiete ist nicht abschliessend.**

Für diese Abschnitte entfällt im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens die Beurteilung «dicht überbaut» durch das AGR.

~~<sup>6</sup> Wo kein Gewässerraum ausgedehnt ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 m ab Gewässerachse (Mittelachse), dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entschei-~~

~~det, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist (Art. 39 WBV).~~

## 56 Gefahrengelbiete

### 561 Bauen in Gefahrengelbieten

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

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengelbiete mit erheblicher («rote Gefahrengelbiete»), mittlerer («blaue Gefahrengelbiete»), geringer («gelbe Gefahrengelbiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe sowie deren Überbaubarkeit.

Die bekannten Gefahrengelbiete sind im Zonenplan Naturgefahren und Gewässer-raum verbindlich eingetragen.

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

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

<sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung («rotes» resp. «blaues Gefahrengelbiet») oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

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

Als besonders sensible Bauten i.S.v. Art. 6 Abs. 3 BauG gelten Gebäude und Anlagen

- in denen sich besonders viele schwer evakuierbare Personen aufhalten;
- an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben;
- an denen grosse Folgeschäden auftreten können.

## 6 Straf- und Schlussbestimmungen

### 601 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

Vgl. Art. 50 ff. BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD, Art. 92 SG

## **602 Inkrafttreten**

Die teilrevidierte baurechtliche Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## **603 Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der teilrevidierten baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Baureglement vom ...
- Zonenpläne ... vom ...
- Schutzzonenplan vom ...
- ...

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	...
Vorprüfung	...
Publikation im amtlichen Anzeiger	...
Publikation im Amtsblatt	...
Öffentliche Auflage	... bis ...
Einspracheverhandlungen	...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...
Beschlossen durch den Gemeinderat	...
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	...

.....  
..., ...

.....  
Serge Torriani, Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Urtenen-Schönbühl,

.....  
Serge Torriani, Gemeindeschreiber

**Genehmigt durch das kantonale  
Amt für Gemeinden und Raumordnung**

## Anhang A1: Definitionen und Messweisen

### A11 Nutzungsziffern

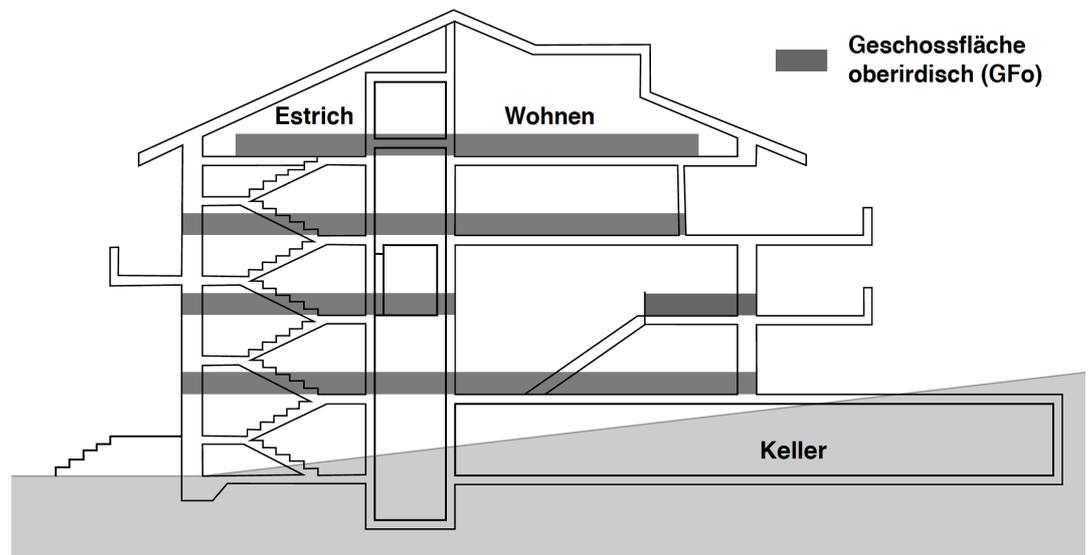
#### A111 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

<sup>1</sup> Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach kantonalem Recht.

Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV

<sup>2</sup> Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch (GFo) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden min. 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

<sup>3</sup> Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen nach Abs. 2 zur anrechenbaren Grundstücksfläche.



#### A112 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer (GZ) gibt an, welcher Anteil der anrechenbaren Grundstücksfläche zu begrünen oder grün zu halten ist.

Die Hälfte der Grünfläche ist zusammenhängend anzulegen. Flächen auf Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten, die mit Humus überdeckt und bepflanzt sind, sind anrechenbar, sofern die Mächtigkeit der Humusüberdeckung min. 30 cm beträgt.

## **A12 Gebäudemasse**

### **A121 Attikageschoss**

<sup>1</sup> Die zulässige Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) gilt bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung < 5%)

- für eine Fassade, wenn das oberste Geschoss die Anforderungen an ein Attikageschoss einhält
- für alle Fassaden, wenn das oberste Geschoss als Vollgeschoss gilt.

Vgl. Art. 215 Abs. 11 BR

<sup>2</sup> Über dem Attikageschoss sind nur technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine (Heizung und Lüftung), Oberlichter oder Liftbauten bis 1.5 m über oberkant Attika gestattet. Sofern technisch bedingte Dachaufbauten höher sind, müssen sie von der Oberkant Attika um die Mehrhöhe zurückweichen; es gilt eine Maximalhöhe von 2.3 m.

## **A13 Bauabstände**

### **A131 Gegenüber nachbarlichem Grund**

Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 ff. BR) vereinbaren. Es wird empfohlen, Näherbaurechte im Grundbuch eintragen zu lassen. Für den Gebäudeabstand gilt Art. A134 BR. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau (vgl. Art. 412 Abs. 2 BR).

### **A132 Kleiner Grenzabstand (kA)**

<sup>1</sup> Der kleine Grenzabstand (kA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes und der Parzellengrenze.

Art. 22 BMBV

Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

### **A133 Grosser Grenzabstand (gA)**

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand (gA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie ~~auf einer Seite der besonnten Längsseite~~ des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. Art. 22 BMBV

~~<sup>2</sup> Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10% länger als die anderen und bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Bausuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen. Die Baubewilligungsbehörde bestimmt auf Antrag der Bauherrschaft, auf welcher Fassade, die Nordfassade und Fassaden ohne Wohn- oder Arbeitsräume ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.~~

### **A134 Gebäudeabstand**

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Art. 23 BMBV

<sup>2</sup> Der Gebäudeabstand muss in der Regel mindestens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Strassenabstände gehen den Grenzabständen vor. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau (vgl. Art. 412 Abs. 2 BR).

<sup>3</sup> Zwischen An- und Kleinbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben. Vgl. Art. 215 Abs. 4 BR

<sup>4</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen oder Ausnahmebewilligungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn die

minimalen Gebäudeabstände nach Abs. 5 unterschritten würden.

<sup>5</sup> Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Erteilung von Ausnahmegewilligungen und bei Anwendung der Gestaltungsfreiheit in der Regel um nicht mehr als 1/3 verkürzt werden, muss jedoch min. 6.0 m (10.0 m bei einem grossen Grenzabstand) resp. min. 4.0 m bei kleineren Gebäuden und eingeschossigen Gebäudeteilen oder An- und Kleinbauten betragen. Bei nachbarrechtlicher Zustimmung können diese Werte um max. 1/3 unterschritten werden.

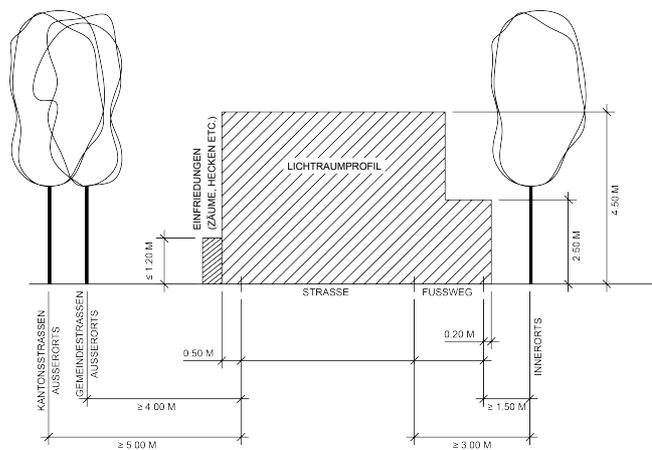
Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau (vgl. Art. 412 Abs. 2 BR).  
 Vgl. Art. 75 BauG

### A135 Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen

Der Bauabstand zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen, beträgt min. 3.0 m.

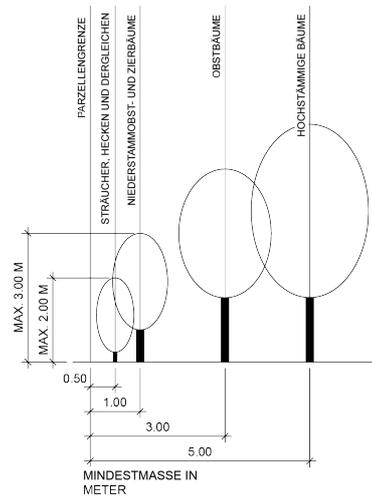
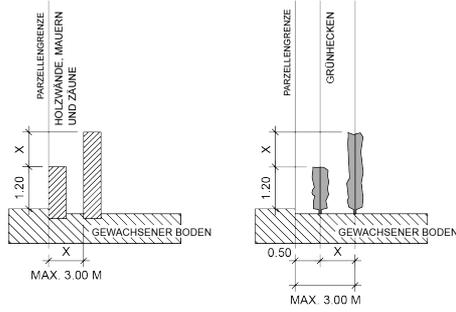
Vgl. Anhang 1 DZV  
 Definition der Gehölzgrenzen: Die Grenze der Uferbestockung verläuft min. 3.0 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher. Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft min. 2.0 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

### A136 Pflanz- und Einfriedungsabstände zu öffentlichen Strassen



Bei Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte gelten besondere Anforderungen (vgl. Art. 10 SV).

## A137 Pflanzungen und Einfriedungen an der Grundstücksgrenze



## Anhang A2: Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

### A201 ZPP 1 «Bürgerfeld»

Planungszweck	<p><sup>1</sup> Die ZPP «Bürgerfeld» bezweckt die Schaffung einer Überbauung von städtebaulich hoher Qualität mit Wohnraum für «Wohnen im Alter». Es sind auf die spezielle Situation ausgerichtete innovative Überbauungslösungen anzustreben.</p>
Art und Mass der Nutzung	<p><sup>2</sup> Die ZPP ist für Wohnen sowie Dienstleistungs- und <b>stille</b> Gewerbenutzung bestimmt.</p> <p>Die GFZo beträgt min. 0.6 und max. 0.85. Der Anteil Dienstleistung/Gewerbe gemäss Art. 90 BauV darf 25% der realisierbaren GFo nicht überschreiten.</p> <p>Ladengeschäfte bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> sowie Caffeterias sind zugelassen.</p> <p>Die Fh tr beträgt bei Bauten mit 4 Vollgeschossen max. <del>13.2</del> <b>14.0</b> m, bei Bauten mit 3 Vollgeschossen mit Attika sowie bei Bauten mit Satteldach max. <del>11.2</del> <b>12.0</b> m, resp. Fh Attika max. <del>13.2</del> <b>14.0</b> m, gemessen ab der Lyss-Strasse. Die Gebäudelänge ist frei.</p> <p>Bei Flachdachbauten mit 4 Vollgeschossen sind keine Attikageschosse zugelassen. Bei Bauten mit Satteldach sind drei Vollgeschosse mit Dachausbau zulässig.</p> <p>Vgl. Art. A111 BR, Art. 28 BMBV Vgl. Art. 215 Abs. 11 BR</p>
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	<p><sup>3</sup> Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Überbauungskonzept zu gestalten.</p> <p>Die Erschliessung der Parkplätze hat möglichst direkt ab der Lyss-Strasse zu erfolgen.</p> <p>Die Aussenräume sind klar aufzuteilen und öffentlichen und privaten Bereichen zuzuordnen.</p>
Weitere Bestimmungen	<p><sup>4</sup> Die Gemeinde erlässt einen Richtplan über die ZPP 1, der das Erscheinungsbild als gestalterische Einheit der ZPP sicherstellen und die Nutzung festlegen soll. Er soll als Grobausage die volumetrische Gestaltung der Überbauung und die entsprechende Erschliessung und</p>

Umgebungsgestaltung festlegen. ~~Die Richtpläne der Gemeinde sind zu beachten.~~

~~In der Umgebungsgestaltung sind Spielplätze gemäss Art. 46 BauV vorzusehen.~~

Lärm <sup>5</sup> Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II. Vgl. Art. 43 LSV

### **A202 ZPP 2 «Gewerbepark»**

Planungszweck <sup>1</sup> Die ZPP «Gewerbepark» bezweckt die Schaffung einer Gewerbeüberbauung mit einer auf das übergeordnete Verkehrssystem abgestimmten Nutzung und einer rationalen Erschliessung.

Art und Mass der Nutzung <sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone A2 mit einer max. GFZo von 1.15, wobei die max. Fh tr im Bereich entlang der Autobahn (100 m gemessen ab der eidgenössischen Baulinie) um 1.7 m erhöht werden kann. Vgl. Art. 211 Abs. 6 BR  
Vgl. Art. A111 BR, Art. 28 BMBV

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze <sup>3</sup> Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume sind aufeinander abzustimmen. Insbesondere sind der Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone und die Fuss- und Radwegverbindung zur Bushaltestelle Hindelbankstrasse und zur Moosstrasse sorgfältig zu gestalten.

Autoabstell- und Lagerplätze sind soweit möglich waserdurchlässig zu gestalten. Eine zweckmässige Mehrfachnutzung der Parkierungsflächen ist anzustreben.

Lärm <sup>4</sup> Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV. Vgl. Art. 43 LSV

Die Problematik des Lärmschutzes ist speziell zu berücksichtigen, wobei auch Massnahmen zur Verminderung von Lärmreflexionen zu treffen sind.

### **A203 ZPP 3 «Zentrum 2»**

Planungszweck <sup>1</sup> Die ZPP «Zentrum 2» bezweckt die Schaffung einer verdichteten, sorgfältig gestalteten Überbauung von ortsbaulich hoher Qualität unter Berücksichtigung der zentrumsnahen Lage.

Art und Mass der  
Nutzung

<sup>2</sup> Die ZPP ist für das Wohnen sowie für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen bestimmt. Ausgenommen sind Betriebe, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an Verkehr verursachen, insb. Einkaufszentren, Lagerbetriebe o.ä.



Sektor 1:

- max. Anteil GfO für Wohnnutzung: 50%
- minimale GFZO: 1.2
- max. Anzahl Vollgeschosse: 3 mit Satteldach / 4 mit Flachdach
- max. Fassadenhöhe traufseitig: 11.0 m bei Satteldach / 13.55 m bei Flachdach
- Kote massgebendes Terrain: 525.50 m ü.M.

Vgl. Art. A111 BR, Art. 28 BMBV

Sektor 2:

- max. Anteil GfO für Wohnnutzung: unbeschränkt
- min. GFZO (aGF entspricht Parz. Nr. 385): 1.15
- max. Höhenkote (höchster Punkt der Dachkonstruktion): 544.50 m ü.M.
- Kote massgebendes Terrain: 527.50 m ü.M.

Vgl. Art. A111 BR, Art. 28 BMBV

Bei Flachdachbauten mit 4 Vollgeschossen (Sektor 1) resp. 5-geschossigen Flachdachbauten (Sektor 2) sind keine Attika zulässig.

Vgl. Art. 215 Abs. 11 BR

Schaffung eines öffentlichen Platzes mit Kulturtreppe und Fusswegverbindung als kommunaler Begegnungs- und Aufenthaltsbereich.

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

<sup>3</sup> Die Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume sind aufeinander abzustimmen. Die historische Achse Lyssstrasse-Eigerweg ist von Bauten freizuhalten.

Die Hauptbauten im Sektor 2 sind mit Flachdächern zu versehen. Für untergeordnete Baukörper ist ein Steildach zulässig.

Im Sektor 2 ist als Lärmabschirmung zur Bahn und Autobahn parallel dazu ein Längsbaukörper vorzusehen.

Die Überbauung und die Erschliessung sind auf den Gesamttrichtplan auszurichten.

Es ist eine zweckmässige Bauetappierung anzustreben.

Lärm

<sup>4</sup> Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

Vgl. Art. 43 LSV

#### **A204 ZPP 4 «Bahnhofstrasse»**

Planungszweck

<sup>1</sup> Die ZPP «Bahnhofstrasse» bezweckt die Erstellung einer Gewerbeüberbauung sowie die Sicherstellung der Erschliessung des gesamten Areals.

Art und Mass der Nutzung

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszonen, wobei:

- Ateliers und Einrichtungen für Gymnastik und körperliches Wohlbefinden sowie für die Aus- und Weiterbildung gestattet sind;
- die Fassadenhöhenkote traufseitig von 542.20 m ü.M., resp. die Fassadenhöhenkote Attika von 544.20 m ü.M. nicht überschritten werden dürfen. Silobauten im unmittelbaren Umgebungsbereich des bestehenden Gebäudes 1a sind zulässig, sofern sie dieses nicht überragen. Für alle Dachformen gilt maximal das Gebäudeprofil des Flachdachbaus mit Attika.

Vgl. Art. 211 Abs. 6 BR

Vgl. Art. 215 Abs. 11 BR

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume sind aufeinander abzustimmen.

Die Überbauung und die Erschliessung sind auf den kommunalen Verkehrsrichtplan auszurichten. Eine zweckmässige Mehrfachnutzung der Parkierungsflächen ist anzustreben.

Weitere Bestimmungen 4 Eine zweckmässige Bauetappierung ist anzustreben.

Lärm

5 Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV.

Vgl. Art. 43 LSV

### A205 ZPP 6 «Gasthof»

Planungszweck

1 Die ZPP «Gasthof» bezweckt die Erstellung einer zentrumsnahen Überbauung mit gemischter Nutzung unter **Einbezug Berücksichtigung** des schützenswerten Gasthofs **inkl. Garten** sowie eine zweckmässige Erschliessung.

Art und Mass der Nutzung

2 **Nutzungsart** gemäss der Wohn- und Gewerbezone.

**Nutzungsmass:**

**Fh tr: 11.2 m**

– Anzahl Vollgeschosse / Fh tr: 3

– Sektor A: gemäss Bestand

– Sektor B: vgl. Abs. 3

– Sektor C1: 6 / 21.0 m

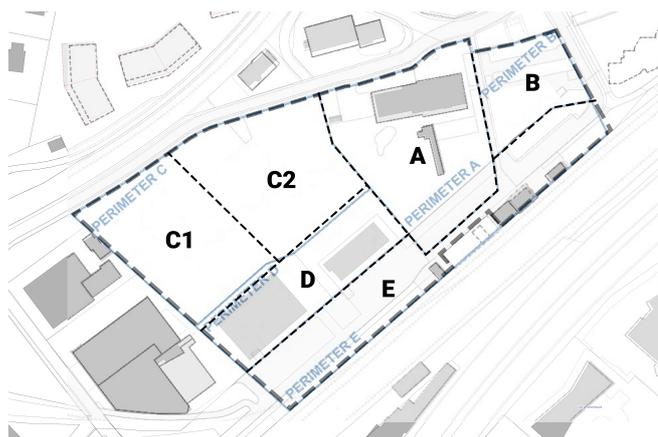
– Sektor C2: 4 / 15.0 m

– Sektor D: 5 / 18.0 m

– Sektor E: gemäss Bestand

– GFZO: ~~max. 0.95~~ min. 0.80 (Sektoren B, C1, C2 und D)

Vgl. Art. A111 BR, Art. 28 BMBV



Sektor B

3 Das Mass der Nutzung für einen Neubau im Sektor B ist auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens nach anerkannten Regeln unter Einbezug der kant. Denkmalpflege zu bestimmen.

Vgl. Art. 99a BauV

Etappierung

4 Die Überbauung ist etappiert auszuführen. Die erste Etappe muss im Sektor C2 direkt an den Gasthof

	<p>anschliessend erfolgen. Unüberbaute Flächen sind bis zu deren Realisierung als Aussenraum zu gestalten und zugänglich zu machen.</p>	
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	<p><del>4 Wohnnutzung ist dort zugelassen, wo durch geeignete Vorkehrungen eine gute Wohnqualität geschaffen werden kann.</del></p> <p><del>Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Überbauungskonzept zu gestalten.</del> Die Gebäude in den Sektoren C1 und C2 resp. im Sektor D sind jeweils einheitlich zu gestalten.</p> <p>Die Gebäude in den Sektoren C1 und C2 sind als Punktbauten (Proportion Länge/Breite max. 7:5) auszugestalten. Im Sektor D sind Längsbauten parallel zur Bahnhofstrasse zu erstellen.</p> <p>Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.</p> <p>Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt für die Sektoren C1 und C2 über die Alte Bernstrasse, für die übrigen Sektoren ab der Bahnhofstrasse.</p> <p>Oberirdische Parkplätze für Personenwagen sind nur in den Sektoren B und D zulässig.</p> <p><del>Eine zweckmässige Mehrfachnutzung der Parkierungsflächen für die motorisierten Verkehrsmittel ist anzustreben.</del></p>	
Lärm	<p><sup>5</sup> Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.</p>	Vgl. Art. 43 LSV
	<p><b>A206 ZPP 7 «Etmatt»</b></p>	
Planungszweck	<p><sup>1</sup> Mit der ZPP «Etmatt» werden Voraussetzungen für eine städtebaulich und gestalterisch hochwertige sowie verdichtete Wohnüberbauung mit breiter Streuung des Wohn- und Hauseigentums geschaffen.</p>	
Art und Mass der Nutzung	<p><sup>2</sup> Die ZPP ist für das Wohnen bestimmt. Der Wohnanteil muss min. 90% betragen.</p> <p>Die GFZo beträgt min. 0.6 und max. 0.85.</p>	Vgl. Art. A111 BR, Art. 28 BMBV

	Es sind 3 Vollgeschosse sowie zusätzlich ein Dachausbau oder ein Attikageschoss zulässig.	Vgl. Art. 215 Abs. 11 BR
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	<p><sup>3</sup> Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Siedlungskonzept zu gestalten.</p> <p>Die Überbauung und die Erschliessung sind auf den Verkehrsrichtplan abzustimmen.</p> <p>Die Aussenräume sind in öffentliche und private Bereiche zu gliedern. Es sind Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielflächen zu integrieren. Mit der Gestaltung der Aussenräume ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung der Überbauung zu gewährleisten.</p> <p>Oberirdisch dürfen einzig die Besucherparkplätze angeordnet werden.</p> <p>Vom Urtenenbach gegen das Zentrum von Urtenen ist ein Grüngürtel mit einer Breite von min. 6.0 m anzulegen.</p>	
Weitere Bestimmungen	<p><sup>4</sup> Die Überbauung muss eine ausgewogene Mischung der Wohnungsgrössen sowie eine angemessene Anzahl Klein- und Familienwohnungen aufweisen.</p>	Der Grüngürtel soll den Urtenenbach und die beiden Obstgärten am westlichen Ende der Etzmatte miteinander verbinden. Er kann aus einer Hecke, einer Baum- oder Obstbaumreihe mit extensiv genutzter Wiese bestehen.
Lärm	<p><sup>5</sup> Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II.</p>	Vgl. Art. 43 LSV
<b>A207 ZPP 8 «<del>Carrefour</del> Schönbühl-Center»</b>		
Planungszweck	<p><sup>1</sup> Die ZPP «<del>Carrefour</del> Schönbühl-Center» bezweckt den Ausbau und die zeitgemässe Erneuerung des bestehenden <del>Jumbo</del>-Einkaufszentrums.</p>	
Art und Mass der Nutzung	<p><sup>2</sup> Die ZPP ist für Verkauf und Gewerbe bestimmt.</p> <p>Es gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A2. Das zulässige Mass der Nutzung, insbesondere der Verkaufsnutzung wird durch die Zuteilung eines Fahrtenkontingents von höchstens 6'000 Fahrten pro Tag (DTV) und max. 7'500 m<sup>2</sup> dem Verkauf dienende Geschossfläche beschränkt.</p>	Vgl. Art. 212 BR

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

<sup>3</sup> Neu- und Umbauten sind bzgl. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialien aufeinander abzustimmen.

~~Flachdächer sind zu begrünen.~~

Gegenüber der Wohn- und Gewerbezone und im Bereich offener Parkplätze ist eine angemessene Bepflanzung vorzusehen.

Oberflächenwasser ist soweit möglich zu verdunsten oder zu versickern, allenfalls sind Rückhaltmassnahmen zu treffen.

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat über die Sandstrasse zu erfolgen. Zum Eigerweg mit Weiterführung zur Hindelbankstrasse ist eine direkte öffentliche Fuss- und Radwegverbindung sicherzustellen.

Die Anbindung der ZPP Nr. 2 «Gewerbepark» ist im Rahmen der Überbauungsordnung sicherzustellen.

Damit es durch das Vorhaben auf dem übergeordneten Strassennetz zu keiner übermässigen Spitzenbelastung kommt, ist die Wegfahrt aus dem Parkplatz zu drosseln und es sind ausreichend Parkplätze und Stauraum zu schaffen.

Weitere Bestimmungen

<sup>4</sup> Die Finanzierung der Infrastrukturanlagen, die Fahrtenkontrolle und die Massnahmen bei einer allfälligen Überschreitung des Fahrtenkontingents sind in einem Vertrag zu regeln. ~~Der Vertrag muss vor der Beschlussfassung über die ZPP unterzeichnet sein.~~

Lärm

<sup>5</sup> Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV.

Vgl. Art. 43 LSV

### **A208 ZPP 9 «Bahnhof Urtenen»**

Planungszweck

<sup>1</sup> Die ZPP «Bahnhof Urtenen» bezweckt eine städtebaulich und gestalterisch überdurchschnittliche, verkehrsarme verdichtete Wohnüberbauung, die Sicherstellung des Bahnhofsausbaus mit einer Personenunterführung RBS und die Fusswegverbindung zum Kirchgässli.

Art und Mass der Nutzung

<sup>2</sup> Die ZPP ist für das Wohnen bestimmt. Vorbehalten bleiben zum RBS-Bahnhof gehörige Bauten und Anlagen.

Die GFZo beträgt min. 0.6 und max. 0.7. An die GFZo werden alle Geschossflächen angerechnet, die das massgebende Terrain um mehr als 60 cm überragen.

Vgl. Art. A111 BR, Art. 28 BMBV.

Zulässig sind 2 Vollgeschosse mit Attika. Das Attika darf auf drei Seiten, jedoch nicht auf der Westseite auf die Fassadenflucht des darunterliegenden Geschosses gebaut werden. Auf der vierten Seite ist ein Abstand von min. 4.0 m zur Fassadenflucht des darunterliegenden Geschosses einzuhalten, wobei die Geschossfläche des Attikas max. 70% des darunterliegenden Vollgeschosses betragen darf.

Die zulässige Gebäudelänge ~~und -breite~~ sowie die Gesamthöhe richten sich nach einer zweckmässigen Bebauung. Der min. Grenzabstand für Hauptbauten beträgt 4.0 m. Der Abstand zum ~~geplanten~~ Perron mit Treppenanlage des RBS beträgt min. 2.5 m.

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

<sup>3</sup> Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Bebauungskonzept zu gestalten. Mit der Gestaltung der Aussenräume ist eine naturnahe Durchgrünung der Überbauung mit Grünflächen und Bäumen zu gewährleisten.

Arealintern ist auf Parz. Nr. 802 von der Westseite (Kirchgässli) zum Bahnhof Urtenen ein **min.** 2.0 m breiter Zugangsweg für Fussgänger sicherzustellen. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Oberdorfstrasse.

Min. 8 Besucherparkplätze sind dauernd sicherzustellen. Diese dürfen oberirdisch angeordnet werden.

Das interne Wegenetz ist auf die Erschliessung des RBS-Bahnhofs Urtenen abzustimmen sowie teilweise für Velos befahrbar und öffentlich zugänglich zu machen. Die Erstellung von ca. 20 öffentlichen Zweiradabstellplätzen ist im südlichen Bereich bei der Arealzufahrt zu ermöglichen.

Die Fusswegverbindung von der Parz. Nr. 802 zum Kirchgässli ist bei gegebenem öffentlichem Interesse durch die Gemeinde zu realisieren.

Weitere Bestimmungen  
4 Sofern Neubauten nicht an einen Wärmeverbund angeschlossen werden oder Grundwasser als Primärenergieträger verwendet wird, dürfen max. 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasseraufbereitung mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.

Lärm  
5 Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II.

Vgl. Art. 43 LSV

### **A209 ZPP 10 «Holzgasse»**

Planungszweck  
1 Die ZPP «Holzgasse» bezweckt die Schaffung einer städtebaulich und gestalterisch hochwertigen verdichteten Überbauung in zentrumsnaher Lage mit gemischter Nutzung.

Art und Mass der Nutzung  
2 Die ZPP ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe im Sinne der Wohn- und Gewerbezonon bestimmt.

Die GFZo beträgt min. 0.8.

Vgl. Art. A111 BR, Art. 28 BMBV

Zulässig sind 4 Vollgeschosse sowie ein Dach-/Attikageschoss. Die max. Fassadenhöhe traufseitig beträgt 14.0 m.

Vgl. Art. 215 Abs. 11 BR

Der min. Zonenabstand beträgt 4.0 m; die internen Grenz-/Gebäudeabstände sowie die Gebäudelänge sind frei.

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze  
3 Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Bebauungskonzept zu gestalten, welches eine sorgfältige Einpassung ins Ortsbild und eine Abstimmung der Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialisierung sicherstellt.

Besondere Beachtung ist dabei dem Übergangsbereich zum Strassenraum der Solothurnstrasse schenken.

Arealintern ist eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität mit einer attraktiven, naturnahen Gestaltung von gemeinschaftlichen und privaten Grün- und Freiräumen zu schaffen.

Soweit möglich sind gemeinsame Erschliessungs- und Parkierungsaufgaben zu erstellen. Die Abstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze und der hindernisfreien Parkplätze unterirdisch anzuordnen.

Weitere Bestimmungen	<sup>4</sup> Als Grundlage für den Erlass einer Überbauungsordnung, resp. die Realisierung eines Gesamtvorhabens ist ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.	Vgl. Art. 99a BauV
Lärm	<sup>5</sup> Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.	Vgl. Art. 43 LSV

## Anhang A3: Abkürzungen

BauG	Kant. Baugesetz
BauV	Kant. Bauverordnung
BewD	Kant. Baubewilligungsdekret
BMBV	Kant. Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
ChemRRV	Chemikalien-Risiko-Reduktions-Verordnung
DZV	Direktzahlungsverordnung
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
FrSV	Freisetzungverordnung
GSchG	Bundesgesetz über den Gewässerschutz
GSchV	Gewässerschutzverordnung
JSV	Jagdverordnung
KEnG	Kant. Energiegesetz
KEnV	Kant. Energieverordnung
KWaG	Kant. Waldgesetz
KWaV	Kant. Waldverordnung
LSV	Lärmschutzverordnung
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
NSchG	Kant. Naturschutzgesetz
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung
SG	Kant. Strassengesetz
SSV	Signalsationsverordnung
SV	Kant. Strassenverordnung
VIVS	Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
WBG	Kant. Wasserbaugesetz
USG	Umweltschutzgesetz
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch