

VORPRÜFUNG

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
- Mitwirkungsbericht
- Inventarplan

November 2025

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

Lesehilfe **6**

1 Allgemeine Bestimmungen	8
101 Geltungsbereich sachlich	8
102 Geltungsbereich räumlich	8
103 Ausgleich von Planungsvorteilen	8
104 Erweiterte Besitzstandsgarantie	8
2 Nutzungszonen.....	10
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	20
24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	21
241 Landwirtschaftszone (LWZ)	21
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	21
301 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	21
302 Überbauungsordnungen (UeO)	21
4 Qualität des Bauens und Nutzens	22
41 Bau- und Aussenraumgestaltung	22
411 Allgemeine Gestaltungsvorschriften	22
412 Bauweise, Stellung der Bauten	23
413 Fassadengestaltung	23
414 Dachgestaltung	23
415 Aussenraumgestaltung	24
416 Reklamen und Plakatierung	25
42 Qualitätssicherung	25
421 Fachberatung	25
422 Gestaltungsspielraum	25
423 Qualitätssichernde Verfahren	26
43 Energie, Klima und Antennen	26

431	Erneuerbarer Energieträger.....	26
432	Klima	26
433	Antennen.....	27
5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	28
51	Ortsbildpflege	28
511	Ortsbildschutzgebiete	28
512	Baudenkmäler.....	28
52	Pflege der Naturlandschaft.....	28
521	Landschaftsschongebiet.....	28
53	Landschaftsschutzgebiete (LSG)	29
531	LSG 1 «See einschlag»	29
532	LSG 2 «zwischen kleinem und grossem Moossee»	30
533	LSG 3 «Holeacher-Längeloo»	30
534	LSG 4 «Wasemösli / Holzmatt».....	31
54	Naturobjekte	32
541	Einzelbäume, Baumreihen und –gruppen.....	32
542	Obstgärten.....	32
543	Naturobjekte.....	32
544	Pflege der Naturobjekte	33
55	Pflege der Kulturlandschaft.....	34
551	Historische Verkehrswände	34
552	Archäologische Schutzgebiete	34
553	Gewässerraum.....	34
56	Gefahrengebiete	35
561	Bauen in Gefahrengebieten.....	35
6	Straf- und Schlussbestimmungen.....	36
601	Widerhandlungen.....	36
602	Inkrafttreten	36
603	Aufhebung von Vorschriften.....	36
Anhang A1:	Definitionen und Messweisen	38
A11	Nutzungsziffern	38
A111	Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo).....	38
A112	Grünflächenziffer	38
A12	Gebäu demasse	39
A121	Attikageschoss	39
A13	Bauabstände	39
A131	Gegenüber nachbarlichem Grund	39
A132	Kleiner Grenzabstand (kA).....	39
A133	Grosser Grenzabstand (gA).....	40
A134	Gebäudeabstand.....	40
A135	Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen.....	41
A136	Pflanz- und Einfriedungsabstände zu öffentlichen Strassen	41

A137 Pflanzungen und Einfriedungen an der Grundstücksgrenze 42

Anhang A2: Zonen mit Planungspflicht (ZPP)..... 43

A201 ZPP 1 «Burgerfeld».....	43
A202 ZPP 2 «Gewerbepark».....	44
A203 ZPP 3 «Zentrum 2»	44
A204 ZPP 4 «Bahnhofstrasse»	46
A205 ZPP 6 «Gasthof»	47
A206 ZPP 7 «Etzmatt.....	48
A207 ZPP 8 «Schönbühl-Center»	49
A208 ZPP 9 «Bahnhof Urtenen»	50
A209 ZPP 10 «Holzgasse».....	51

Anhang A3: Abkürzungen 53

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 Nutzungszenenplan sind die einzelnen Nutzungszenen 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. Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das ergänzende öffentliche Recht des Kantons.	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.
	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.

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

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 Mittwelt. 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

¹ Das Baureglement inkl. Anhänge A1 und A2 gilt für das ganze Gemeindegebiet.

² 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 überwiegender öffentliche Interessen wie der Schutz von Leib und Leben

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

- 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

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

² Wohnzonen W1,
W2, W3, W4

- Wohnen und dem Wohnen gleich gestellte Nutzungen
- W1: Ein-, Zweifamilienhäuser
- W2: Ein-, Zweifamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser
- W3, W4: Mehrfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser. Im Rahmen von Gesamtüberbauungen oder sofern es das Grundstück erfordert können einzelne andere Gebäudetypen bewilligt werden.
- stilles Gewerbe bis max. 50% (W1 und W2) resp. max. 30% (W3 und W4) der realisierten GFO
- ES II

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).

³ Wohn- und Ge-
werbezonen
WG2, WG3

- Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen
- stilles bis mässig störendes Gewerbe
- Gastgewerbe
- Verkauf bis max. 300 m² Hauptnutzfläche
- ES III

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.

⁴ Kernzone K

- Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen
- stilles bis mässig störendes Gewerbe
- Gastgewerbe
- Im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) ausschliesslich Läden und Dienstleistungen
- ES III

⁵ Ländliche
Dorfzone LDZ

- Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen
- stilles bis mässig störendes Gewerbe, insb. Landwirtschaft.
- Neue Wohn- und Gewerbegebäuden dürfen den Charakter der landwirtschaftlichen Siedlung weder ästhetisch noch funktionell stören.

- 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

⁶ 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 m² Hauptnutzfläche
- ES III (A1) resp. ES IV (A2)

Wohnnutzung ist nur zulässig, wenn durch geeignete Massnahmen für wohnhygienisch 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 klima- und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

⁷ 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

¹ Für die einzelnen Zonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

	kA	gA ⁴⁾	Fh tr ³⁾	VG	GL	GFZo	GZ	kA:	kleiner Grenzabstand
Wohnzone W1	4.0 m	8.0 m	5.0 m	1	25.0 m	–	–	gA:	grosser Grenzabstand
Wohnzone W2	4.0 m	8.0 m	8.0 m	2	30.0 m	–	0.2	Fh tr:	Fassadenhöhe traufseitig
Wohnzone W3	5.0 m	10.0 m	11.0 m	3	40.0 m	min. 0.6 ¹⁾	0.2	Fh gi:	Fassadenhöhe giebelseitig
Wohnzone W4	6.0 m	12.0 m	15.0 m	4	40.0 m	min. 0.7 ¹⁾	0.15	VG:	Anzahl Vollgeschosse
Wohn- und Gewerbezone WG2	5.0 m	10.0 m	9.0 m	2	30.0 m	–	0.15	GL:	Gebäudelänge
Wohn- und Gewerbezone WG3	5.0 m	10.0 m	12.0 m	3	40.0 m	min. 0.7 ¹⁾	0.15	GB:	Gebäudebreite
Kernzone K	5.0 m	10.0 m	12.0 m	3	40.0 m	–	–	GFZo:	Geschossflächenziffer oberirdisch
Ländliche Dorfzone LDZ	5.0 m	10.0 m	8.0 m	2	30.0 m	–	–	GZ:	Grünflächenziffer
Arbeitszonen A1, A2	4.0 / 6.0 m ²⁾	–	16.0 m	–	–	–	0.1		

1) Gilt nur für unüberbaute 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. Die Fh Attika beträgt Fh tr plus 2.5 m.

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

Gestaltungsfreiheit

² Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes.

Vgl. Art. 75 BauG

Vgl. Art. 75 BauG; Art. 511 BR.

Für Vorhaben gestützt auf Art. 75 BauG wird eine Bauvoranfrage empfohlen.

Minimale Nutzungs- ziffer

⁴ 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	<p>¹ Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt überragen haben an dieser Stelle die jeweils geltenden Grenz- und Gebäude- und Zonenabstände zu wahren.</p>	Vgl. Art. 212 ff. BR
Zonenabstand	<p>² Gegenüber der Bauzonengrenze (Grenze zur Nichtbauzone) gilt für Bauten und Anlagen, welche max. 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen, ein Zonenabstand von 1.0 m. Für Bauten und Anlagen, welche mehr als 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen, gilt ein Zonenabstand von 3.0 m. Davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten für welche ein Zonenabstand von 2.0 m gilt. Einfriedungen bis max. 1.2 m Höhe können an die Zonengrenze gestellt werden. Vorspringende Gebäudeteile dürfen max. 1.2 m in den Zonenabstand ragen.</p>	Zonenabstände können nicht mit Näherbaurechten unterschritten werden.
Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen	<p>³ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Bäume und Sträucher gelten die Bestimmungen des EG ZGB auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.</p>	Vgl. Art. 215 Abs. 4 BR Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Zonengrenze zurückzunehmen. Vgl. Art. 215 Abs. 8 BR

214 Strassenabstände

Strassenabstände	<p>¹ Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, gelten die Vorschriften des Strassengesetzes oder die abweichenden Vorschriften in Überbauungsordnungen (Baulinien).</p>	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 reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen vor. Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Verkehrsrichtplan und die Überbauungsordnungen. Gilt nicht entlang von Kantonsstrassen.
	<p>² Der Bauabstand von selbständigen Fuss-/Rad- und Wanderwegen beträgt 2.0 m. Aus Sicherheitsgründen kann die angemessene Erhöhung dieses Abstands verlangt werden.</p>	

³ In der Bauverbotszone (Vorland) sind unter Vorbehalt der Bestimmungen über die vorspringenden Gebäude- teile gestattet:

- freitragende Gebäudepteile, 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 Vor- land hereinragen und nicht höher als 1.2 m, an un- übersichtlichen Stellen (Kurven, Strassenkreuzun- gen, Bahnübergängen und dergleichen) nicht höher als 0.8 m sind;
- Unterkellerungen und andere unterirdische Anlagen bis auf 2.0 m an den Fahrbaahrnrand;
- Stangen und Maste für Leitungen aller Art;
- Hauszugänge und offene Abstellplätze;
- Der Öffentlichkeit dienende Bauten und Anlagen wie Kehricht- und Wendeplätze, Buffets etc.

Vgl. Art. 83 Abs. 3 SG

215 Weitere Masse

Hangzuschlag

¹ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseiti- gen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestat- tet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Ter- rains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Ge- bäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

Vgl. Art. 1 Abs. 1 BMBV

Zuschlag bei hohem Grundwasserspiegel

² Bei Bauten auf Baugrund mit mittlerem Grundwasser- spiegel weniger als 1.5 m unter massgebendem Ter- rain ist eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet.

Mit dem Antrag auf Mehrhöhe im Bauge- such ist ein Nachweis zur Lage des Grundwasserspiegels zu erbringen. Die Baubewilligungsbehörde kann auf den Nachweis verzichten, wenn die Grund- wasserlage anderweitig bekannt ist. Als kleinere Gebäude und Gebäudeteile gelten Gartenhallen, Wintergärten, Wind- fänge im Eingangsbereich etc.

Kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäude- teile

³ Für kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäude- teile gelten folgende Masse:

- Grenzabstand (A) min.: 3.0 m
- anrechenbaren Gebäudefläche max.: 40 m²
- Fh tr max.: 4.0 m

Mit dem Antrag auf Mehrhöhe im Bauge- such ist ein Nachweis zur Lage des Grundwasserspiegels zu erbringen. Die Baubewilligungsbehörde kann auf den Nachweis verzichten, wenn die Grund- wasserlage anderweitig bekannt ist. Als kleinere Gebäude und Gebäudeteile gelten Gartenhallen, Wintergärten, Wind- fänge im Eingangsbereich etc.

An- und Kleinbau- ten

⁴ Für An- und Kleinbauten gelten folgende Masse:

- Grenzabstand (A) min.: 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche max.: 60 m²
- Fh tr max.: 4.0 m

Vgl. Art. 3 und 4 BMBV
An- und Kleinbauten dürfen nur Neben- nutzflächen enthalten (vgl. SIA-Norm 416).

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

ebensolche nachbarliche Baute angebaut werden kann.

Unterniveaubauten	<p>⁵ Für Unterniveaubauten gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none">– 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	<p>⁶ Für unterirdische Bauten gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none">– Grenzabstand (A): 1.0 m (mit Zustimmung des Nachbarn 0.0 m)	Vgl. Art. 5 BMBV
Tiefbauten	<p>⁷ Für den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none">– 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	<p>⁸ Für vorspringende Gebäudeteile gelten folgende Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none">– zulässige Tiefe max. 3.0 m– zulässiges Mass in den<ul style="list-style-type: none">– grossen Grenzabstand (gA): 2.5 m– kleinen Grenzabstand (kA): 1.5 m– min. Abstand zur Grenze: 3.0 m– zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts: max. 50%.	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	<p>Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Bäume und Sträucher gelten die Bestimmungen des EG ZGB auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.</p>	
Abgrabungen	<p>⁹ 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.</p>	Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggen, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.
Geschosse	<p>¹⁰ Auf einer Gebäudeseite angeordnete Abgrabungen für Hauseingänge, Garageneinfahrten und dgl., deren Breite insgesamt nicht mehr als 6.0 m betragen, und Giebelfelder werden nicht an die Höhenmasse ange rechnet.</p>	
	<p>¹¹ Für das Unter-, das Dach- und das Attikageschoss gelten folgende Bestimmungen:</p>	

- | | |
|---|--|
| a) Untergeschoss: OK Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über dem massgebendem Terrain.
b) Dachgeschoss: Kniestockhöhe max. 1.50 m, in den Ortsbildschutzgebieten max. 1.35 m.
c) Attikageschoss:
<ul style="list-style-type: none"> – Fassadenhöhe Attika der jeweiligen max. Fh tr plus max. 2.5 m; – 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. | Vgl. Art. 19 BMBV

Vgl. Art. 16 und 20 BMBV;

Vgl. Art. 21 BMBV sowie Art. A121 BR.
In den 2.5 m-Bereich dürfen keine vorspringenden Bauteile wie Dachvorsprünge, Pergolen etc. hineinragen |
|---|--|

22 Besondere Zonen

221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

¹ Bei der Überbauung der Zonen für öffentliche Nutzungen gilt gegenüber angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von min. 4.0 m.

ZÖN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.
Für An- und Kleinbauten gelten die Grenzabstände gemäss Art. 215 Abs. 4 BR.

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

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

⁴ Es gelten folgende Bestimmungen

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

	Kindergarten, Zivilschutzan- lage, Sportan- lage, Parkplatz	Gebäudetypologie und Gestaltungs- grundsätze der bestehenden Bauten. – ES II
ZÖN C	Altes Schul- haus	– Zweckgebundene Erneuerungen und Er- weiterungen. – Fh tr und Grenzabstände gemäss WG3 – ES II
ZÖN D	Werkhof, Feu- erwehrmaga- zin, Turnhalle	– Zweckgebundene Erneuerungen und Er- weiterungen. Neue Erweiterungsbauten haben sich in das bestehende Architek- turstkonzept einzupassen. – Fh tr gemäss best. Gebäudetypologie – ES III
ZÖN E	Kindergarten, Spielplatz	– Zweckgebundene Erneuerungen und Er- weiterungen. – Fh tr und Grenzabstand gemäss W1 – ES II
ZÖN F	Kindergärten	– Gemäss bestehender Überbauungsord- nung. Zweckgebundene Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen. – Fh tr gemäss best. Gebäudetypologie – ES II
ZÖN G	Fussballplatz, Klubhaus	– Zweckgebundene Erweiterungen und Ausbauten der bestehenden Anlage. – Fh tr: max. 5.0 m – ES III
ZÖN H	Waffenplatz Sand	– Militärische sowie zivile öffentliche Bau- ten und Anlagen (Sportplätze, Turnhal- len, etc.). – Für militärische Bauten und Anlagen gel- ten die Bestimmungen des Militärgeset- zes. Für Bauvorhaben sind frühzeitig mit der Gemeinde Randbedingungen festzu- legen. – Für zivile öffentliche Bauten und Anla- gen gilt: - Fh tr: max. 11.0 m - Gebäudegröße und Gebäudeabstand frei – Bauten und Anlagen sind auf die beste- hende Umgebung abzustimmen.

		<ul style="list-style-type: none"> – Wohngebiete in der Umgebung sind vor Immissionen, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen, zu schützen. – Es ist eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung mit einer naturnahen Bepflanzung anzustreben. – ES III
ZÖN I	ARA-Regenrückhaltebecken	<ul style="list-style-type: none"> – Zweckgebundene Erweiterungen und Ausbauten der bestehenden Anlagen. – Fh tr: max. 5.0 m – ES III
ZÖN J	Waldspielplatz	<ul style="list-style-type: none"> – Spielgeräte (nach Möglichkeit) mit Waldbezug, Sitzmöglichkeiten, Grillstelle, Witterungsschutz – Zurückhaltende Gestaltung mit Rücksichtnahme auf die Topographie, den Waldrand und die offene Landschaft. Es ist mehrheitlich Holz zu verwenden. – ES: III – Wird mit der zonenkonformen Überbauung oder Nutzung des Gebiets nicht spätestens innert 20 Jahren begonnen, fällt die Einzonung entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu.

222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

¹ Bei der Überbauung der Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gilt gegenüber angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von min. 4.0 m.

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG.

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

³ Es gelten folgende Bestimmungen

Bezeichnung	Zweck	Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze
ZSF 1	Solbad	<ul style="list-style-type: none"> – Schaffen von Voraussetzungen für eine zweckmässige Erweiterung. – Sicherstellen einer guten Einordnung in das bestehende bauliche Umfeld.

		<ul style="list-style-type: none">– Sicherstellen einer rationellen, für das angrenzende Altersheim und Wohngebiet schonenden Erschliessung.– Sicherstellen einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.– Baupolizeiliche Masse gemäss WG3; Gebäudeabstand und Gebäudelänge sind arealintern frei.– Die Verwendung von erneuerbaren Energieträgern ist anzustreben.– ES II
ZSF 2	Familiengärten	<ul style="list-style-type: none">– Eine gemeinsame Toilettenanlage sowie Gartenhäuschen mit je einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 12 m², inkl. Pergola max. 20 m² und einer Fh tr von max. 3.0 m.– ES III
ZSF 3	Reithalle, Reitsport	<ul style="list-style-type: none">– Zweckgebundene Bauten und Anlagen sowie Wohnraum für das dazugehörige Personal.– Baupolizeiliche Masse:<ul style="list-style-type: none">- Fh tr: max. 8.0 m- Gebäudelänge: max. 60 m- Gebäudebreite: max. 30 m- Anzahl Vollgeschosse: 2- Grünflächenziffer: 0.2- Gebäudeabstand: min. 7.0 m- Bauabstand von Zonengrenze: min. 4.0 m– ES III
ZSF 4	Reitplatz	<ul style="list-style-type: none">– Allwetterplatz mit Umzäunung und Beleuchtung– Zonenabstand: 0 m– ES II– 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).
ZSF 5	Hornusser	<ul style="list-style-type: none">– Die bestehende Hornusserhütte darf wieder aufgebaut werden (erweiterte Besitzstandsgarantie).– Baupolizeiliche Masse:

	<ul style="list-style-type: none">- Fh tr: max. 4.5 m- anrechenbare Gebäudefläche: max. 120 m²- Anzahl Vollgeschosse: 1- kein Unter-/Dachgeschoss- Im Falle der Aufgabe der Nutzung zur Ausübung des Hornusser-Sports sind die Flächen wiederherzustellen und zu rekultivieren. Eine Zweckänderung ist ausgeschlossen.- ES II	Für das bestehende Unterschoss gilt der Besitzstand.
ZSF 6	<p>Liegewiese</p> <p>Strandbad</p> <ul style="list-style-type: none">- Zweckgebundene Anlagen (Umzäunung, Liegeflächen, Spielgeräte, Uferbefestigungen etc.)- ES II	

23 Weitere Nutzungszenen 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)

¹ Für die Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und sinngemäss die Nutzungs vorschriften 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.
Vgl. Art. 43 LSV

² Es gelten die Vorschriften der ES III.

233 Verkehrszone

¹ Die Zone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr im Siedlungsbereich.

² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der entsprechenden Spezialgesetzgebung.

Strassengesetzgebung resp. Eisenbahn gesetzgebung

³ Für verkehrsfernre Nuzungen gelten die Nutzungsbestimmungen der angrenzenden Bauzonen.

Bauten und Anlagen für verkehrsfernre Nuzungen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

241 Landwirtschaftszone (LWZ)

¹ 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.

² 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.

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

⁴ Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

301 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus.

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

² 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

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

- Überbauungsordnung ZPP Nr. 8 «Carrefour» vom 12.10.2004
- Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Burgerfeld» 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 «Etzmatt» vom 04.11.1996

4 Qualität des Bauens und Nutzens

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

411 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Grundsatz

¹ 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 Abs. 2 zu beachten. Mit der Baueingabe sind alle zur Beurteilung der Gesamtwirkung notwendigen Unterlagen einzureichen.

Beurteilungskriterien

² 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.

Voranfrage

³ 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

¹ 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 BaG)

Zusammenbau

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

³ 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

¹ 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.

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.

² Von Abs. 1 ausgenommen sind Solar-Fassaden. Sie sind vollflächig und nach dem Stand der Technik reflektionsarm auszubilden.

³ Der Baubewilligungsbehörde sind auf Verlangen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Farbmuster vorzulegen.

414 Dachgestaltung

¹ 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

² 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.

³ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.

Belichtung von Dachräumen

⁴ Zur Belichtung von Dachräumen sind nur Lukarnen, Schleppgauben 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.

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

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

Dachbegrünung

⁷ Nicht begehbarer oder nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer sind zu begrünen.

415 Aussenraumgestaltung

¹ 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

² Mit dem Baugesuch sind ein Umgebungsgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.

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, Kehrichtsammelstellen etc.

Terrainveränderungen

³ Bei Neuanlagen sind klima- und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
⁴ 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

⁵ 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.

Im Baubewilligungsverfahren ist eine Begründung für den geplanten Versiegelungsanteil vorzulegen.

Siedlungsrand

⁶ 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.

416 Reklamen und Plakatierung

¹ 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. Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. SSV, vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

42 Qualitätssicherung

421 Fachberatung

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann in Gestaltungsfragen, die für das Landschafts- 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 zeitgemäss 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

¹ 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.

² 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.

³ 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.

⁴ Gebäude, die den Minergiestandard oder besser erreichen und in einer Zone mit max. GFZo erstellt werden, erhalten einen GFZo-Bonus von 0.05.

432 Klima

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

² 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 Baugesuchssteller: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.

³ Der Gemeinderat kann entsprechende Richtlinien erlassen.

433 Antennen

Begriff

¹ 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.

Für Parabolantennen gilt Art. 5 Abs. 1 Bst. c BewD.

² Unter Abs. 3 bis 8 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

Standort

³ 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. Beste hende Standorte sind vorzuziehen.

⁴ 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.

⁵ In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet und unauffällig zu gestalten.

Schutzgebiete

⁶ 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.

Vgl. Art. 531 ff. BR

Ausserhalb der Bauzone

⁷ Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach Bundesrecht und kant. Recht.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

51 Ortsbildpflege

511 Ortsbildschutzgebiete

¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars.

² Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

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

512 Baudenkmäler

¹ 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.

² Der Umgang mit den Baudenkmälern richtet sich nach kantonalem Recht.

Vgl. Art. 10b f. BauG
Der frühzeitige Bezug der kant. Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

52 Pflege der Naturlandschaft

521 Landschaftsschongebiet

¹ 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.

² 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 «See einschlag»

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

² Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der nachfolgenden Vorschriften gewährleistet.

³ 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.

⁴ Erholungseinrichtungen haben im besonderen Mass auf die landwirtschaftlichen Anforderungen Rücksicht zu nehmen.

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

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

⁶ 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.

⁷ Terrainveränderungen sind dürfen die Schutzziele und Erholungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigen.

⁸ Unzulässig sind insbesondere:

- Ablagerungs- und Materialentnahmestellen
- Aufforstungen (inkl. Waldrandbegradiigungen)
- 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»

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

² Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen gewährleistet.

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

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

⁴ Terrainveränderungen dürfen die Schutzziele und Erholungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigen.

⁵ Unzulässig sind insbesondere:

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

533 LSG 3 «Holeacher-Längeloo»

¹ Schutzziele sind

- a) die Erhaltung des weit offenen Landschaftscharakters
- b) die Erhaltung der bodenabhängigen Landwirtschaft
- c) die Erhaltung des Gebiets für die an Wege gebundene Naherholung
- d) die ökologische Vernetzung im Kulturland.

Vorbehalten bleibt der Kiesabbau gemäss regionalem Richtplan Abbau, Deponie Transporte (ADT), sofern dieser landschafts- und umweltverträglich bewilligt werden kann.

² Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der nachfolgenden Vorschriften gewährleistet.

³ 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.

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

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

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

Für bestehende Bauten und Anlagen gilt der Besitzstand. Zum Klubhaus der Hornussergesellschaft vgl. Art. 222 BR. Z.B. Schutzunterstände für Tiere, Bienenhäuser und dergleichen. Dasselbe gilt für Lenkungsmassnahmen der Erholungsnutzung wie z.B. feste Zäune.

534 LSG 4 «Wasemösli / Holzmatt»

¹ 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.

² Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der nachfolgenden Vorschriften gewährleistet.

³ Oberirdische Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind nicht zulässig.

⁴ 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.

⁵ Sichtbehindernde Zäune, Einfriedungen und permanente flächige Bepflanzungen wie z.B. hoch wachsende Beeren- und Obstculturen sind nicht zulässig.

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

54 Naturobjekte

541 Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen

Einzelbäume Kategorie I

¹ 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

² 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

³ Für Baumreihen gelten die Bestimmungen in Abs. 1 sinngemäss.

Baumgruppen

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

⁵ Die Gemeinde kann die Neuanpflanzung von einheimischen Laubbäumen mit Beiträgen unterstützen.

542 Obstgärten

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Obstgärten sind in ihrem Bestand zu erhalten.

² Einzelne Bäume dürfen gefällt werden, wobei der Bewirtschafter innert nützlicher Frist für entsprechenden Ersatz mit Hochstammbäumen im bezeichneten Perimeter oder in der näheren Umgebung sorgt.

543 Naturobjekte

¹ 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).

² Die Pflege von Schutzobjekten ist notwendig und gestattet.

³ Bezuglich Anwendung von Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln gelten die Vorschriften der Chemikalen-Riskoreduktionsverordnung (ChemRRV) und der Verordnung über den forstlichen Pflanzenschutz.

544 Pflege der Naturobjekte

Feld- und Ufergehölze, Hecken

¹ 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.

² 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.

Ufervegetation

³ Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.0 m, für Hochbauten min. 6.0 m zu wahren.

Für Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung anzustreben.

55 Pflege der Kulturlandschaft

551 Historische Verkehrswege

¹ 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.

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Bezug der zuständigen Fachstelle.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

552 Archäologische Schutzgebiete

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

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.).

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

553 Gewässerraum

¹ 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.

² 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).

³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerbau und –unterhalts, vgl. Art. 6, 7 und 15 WBG.

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.

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).

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

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

⁵ 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.

56 Gefahrengebiete

561 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

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

Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

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

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 23.03.2006
- Zonenplan vom 23.09.1993
- Schutzzonenplan vom 14.01.2014

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	22. Mai bis 30. Juni 2025
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

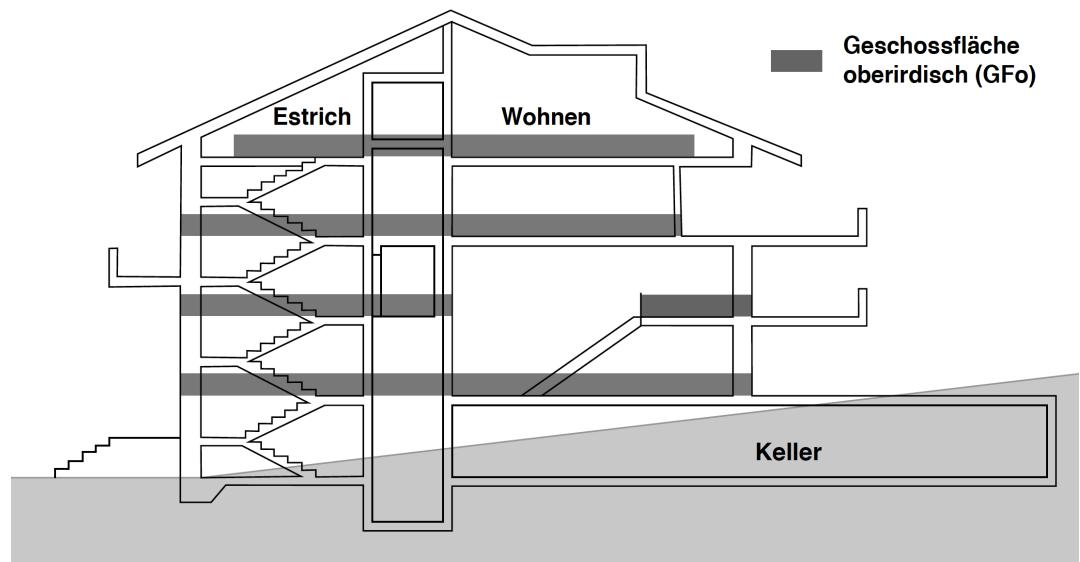
A111 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFzo)

¹ Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach kantonalem Recht.

Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV

² 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.

³ 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

¹ 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

² 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)

¹ 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)

¹ Der grosse Grenzabstand (gA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie auf einer Seite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

Art. 22 BMBV

A134 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Art. 23 BMBV

² 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).

³ Zwischen An- und Kleinbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben.

Vgl. Art. 215 Abs. 4 BR

⁴ 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.

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

⁵ Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Erteilung von Ausnahmebewilligungen 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.

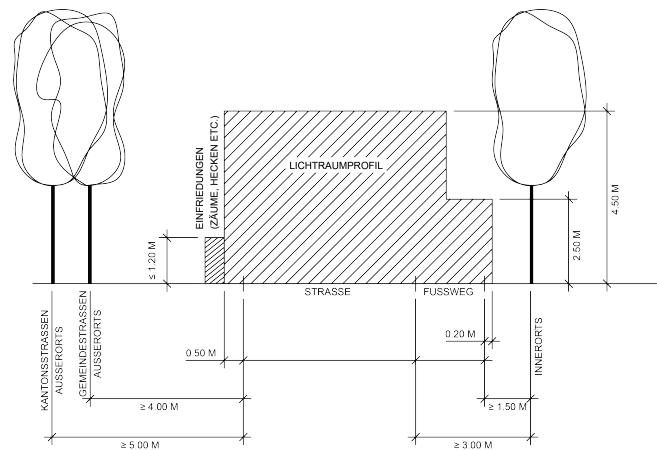
A135 Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen

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

Vgl. Anhang 1 DZV

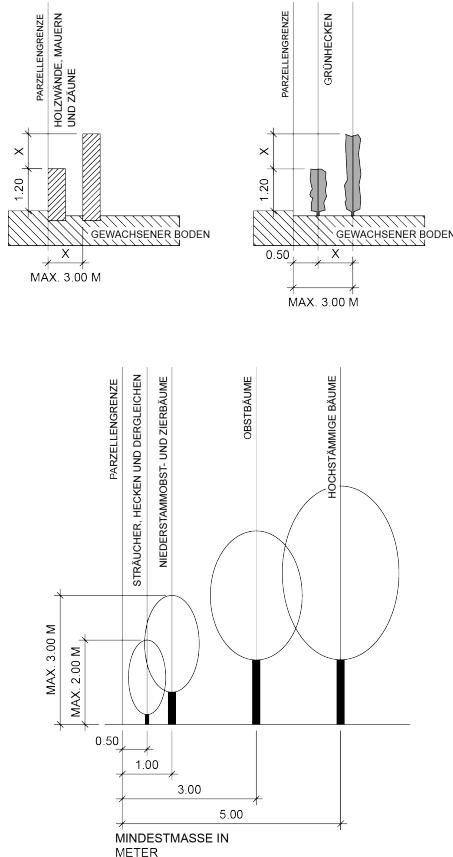
Definition der Gehölzgrenzen: Die Grenze der Uferbestockung verläuft min. 3.0 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher. Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft min. 2.0 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m) ausserhalb der Stämme der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

Planungszweck	<p>¹ Die ZPP «Burgerfeld» 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>² Die ZPP ist für Wohnen sowie Dienstleistungs- und stille 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>	Vgl. Art. A111 BR, Art. 28 BMBV
	<p>Ladengeschäfte bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 300 m² sowie Caffeterias sind zugelassen.</p>	
	<p>Die Fh tr beträgt bei Bauten mit 4 Vollgeschossen max. 14.0 m, bei Bauten mit 3 Vollgeschossen mit Attika sowie bei Bauten mit Satteldach max. 12.0 m, resp. Fh Attika max. 14.0 m, gemessen ab der Lyss-Strasse. Die Gebäudelänge ist frei.</p>	Vgl. Art. 215 Abs. 11 BR
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	<p>Bei Flachdachbauten mit 4 Vollgeschossen sind keine Attikageschosse zugelassen. Bei Bauten mit Satteldach sind drei Vollgeschosse mit Dachausbau zulässig.</p>	
Weitere Bestimmungen	<p>³ 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> <p>⁴ 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 Grobaussage die volumetrische Gestaltung der Überbauung und die entsprechende Erschliessung und Umgebungsgestaltung festlegen.</p>	

Lärm

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

Vgl. Art. 43 LSV

Planungszweck

¹ 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

² 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 eidgebörsischen Baulinie) um 1.7 m erhöht werden kann.

Vgl. Art. 211 Abs. 6 BR

Vgl. Art. A111 BR, Art. 28 BMBV

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

³ 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

⁴ 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.

A202 ZPP 2 «Gewerbepark»

Planungszweck

¹ Die ZPP «Zentrum 2» bezweckt die Schaffung einer verdichten, sorgfältig gestalteten Überbauung von ortsbaulich hoher Qualität unter Berücksichtigung der zentrumsnahen Lage.

Art und Mass der Nutzung

² 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

³ 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 Gesamtrichtplan auszurichten.

Es ist eine zweckmässige Bauetappierung anzustreben.

Lärm

⁴ Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. Vgl. Art. 43 LSV

A204 ZPP 4 «Bahnhofstrasse»

Planungszweck

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

Art und Mass der Nutzung

² 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. 215 Abs. 11 BR

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

³ 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 Berücksichtigung des schützenswerten Gastrofs inkl. Garten sowie eine zweckmässige Erschliessung.

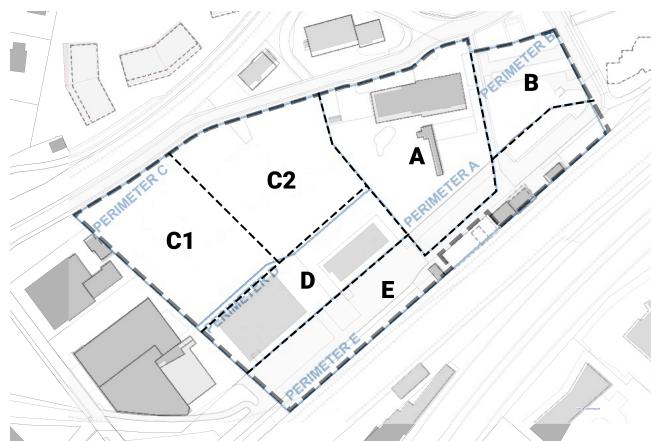
Art und Mass der Nutzung

² Nutzungsart gemäss der Wohn- und Gewerbezone.

Nutzungsmass:

- Anzahl Vollgeschosse / Fh tr:
 - 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: 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 anschliessend erfolgen. Unüberbaute Flächen sind bis zu deren Realisierung als Aussenraum zu gestalten und zugänglich zu machen.

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

⁴ Die Gebäude in den Sektoren C1 und C2 resp. im Sektor D sind jeweils einheitlich zu gestalten.

Die Gebäude in den Sektoren C1 und C2 sind als Punktgebäude (Proportion Länge/Breite max. 7:5) auszustalten. Im Sektor D sind Längsbauten parallel zur Bahnhofstrasse zu erstellen.

Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt für die Sektoren C1 und C2 über die Alte Bernstrasse, für die übrigen Sektoren ab der Bahnhofstrasse.

Oberirdische Parkplätze für Personenwagen sind nur in den Sektoren B und D zulässig.

Lärm	⁵ Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeit (ES) III.	Vgl. Art. 43 LSV
------	---	------------------

A206 ZPP 7 «Etzmatt

Planungszweck	¹ Mit der ZPP «Etzmatt» werden Voraussetzungen für eine städtebaulich und gestalterisch hochwertige sowie verdichtete Wohnüberbauung mit breiter Streuung des Wohn- und Hauseigentums geschaffen.	
Art und Mass der Nutzung	² Die ZPP ist für das Wohnen bestimmt. Der Wohnanteil muss min. 90% betragen. Die GFZo beträgt min. 0.6 und max. 0.85.	Vgl. Art. A111 BR, Art. 28 BMBV
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	³ Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Siedlungskonzept zu gestalten. Die Überbauung und die Erschliessung sind auf den Verkehrsrichtplan abzustimmen. 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. Oberirdisch dürfen einzig die Besucherparkplätze angeordnet werden.	Vgl. Art. 215 Abs. 11 BR

Vom Urtenenbach gegen das Zentrum von Urtenen ist ein Grüngürtel mit einer Breite von min. 6.0 m anzulegen.

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.

Weitere Bestimmungen ⁴ Die Überbauung muss eine ausgewogene Mischung der Wohnungsrössen sowie eine angemessene Anzahl Klein- und Familienwohnungen aufweisen.

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

Vgl. Art. 43 LSV

A207 ZPP 8 «Schönbühl-Center»

Planungszweck ¹ Die ZPP «Schönbühl-Center» bezweckt den Ausbau und die zeitgemäss Erneuerung des bestehenden Einkaufszentrums.

Art und Mass der Nutzung ² Die ZPP ist für Verkauf und Gewerbe bestimmt.

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 m² dem Verkauf dienende Geschossfläche beschränkt.

Vgl. Art. 212 BR

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze ³ Neu- und Umbauten sind bzgl. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialien aufeinander abzustimmen.

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

Oberflächenwasser ist soweit möglich zu verdunsten oder zu versickern, allenfalls sind Rückhaltemassnahmen 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 «Gewerbe park» 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 ⁴ Die Finanzierung der Infrastrukturanlagen, die Fahrtenkontrolle und die Massnahmen bei einer allfälligen Überschreitung des Fahrtenkontingents sind in einem Vertrag zu regeln.

Lärm ⁵ Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV. Vgl. Art. 43 LSV

A208 ZPP 9 «Bahnhof Urtenen»

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

Art und Mass der Nutzung ² 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 sowie die Gesamthöhe richten sich nach einer zweckmässigen Bebauung. Der min. Grenzabstand für Hauptbauten beträgt 4.0 m. Der Abstand zum Perron mit Treppenanlage des RBS beträgt min. 2.5 m.

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

³ Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Bebauungskonzept zu gestalten. Mit der Gestaltung der Ausserräume 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 Primärenergeträger 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 verdichten 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 Gewerbezonien 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 Parkierungsauflagen zu erstellen. Die Abstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze und der hindernisfreien Parkplätze unterirdisch anzuordnen.

Weitere Bestimmungen

⁴ Als Grundlage für den Erlass einer Überbauungsordnung, resp. die Realisierung eines Gesamtvorhabens ist ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Vgl. Art. 99a BauV

Lärm

⁵ 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	Freisetzungsvorordnung
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