

BESCHLUSSFASSUNG / NACHTRÄGLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Ins

Revision Ortsplanung

Baureglement

Die Revision Ortsplanung besteht aus:

- Zonenplan 1 Siedlung
- Zonenplan Naturgefahren, Gewässerraum und Archäologie (Nord / Süd)
- **Baureglement**
- Verkehrsrichtplan

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Konzept Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin)
- Übersichtsplan Kompensation Fruchtfolgeflächen

JUNI 2019

Inhalt

0	Einführung	5
1	Geltungsbereich	8
	111 Sachlich	8
	112 Räumlich	8
2	Nutzungszonen	8
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	8
	211 Art der Nutzung	8
	212 Mass der Nutzung	10
22	Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	14
	221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	14
	222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	18
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	20
	231 Erhaltungszone (EZ)	20
	232 Parkzone	20
	233 Grünzone (GrZ)	21
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	21
	241 Landwirtschaftszone (LWZ)	21
	242 Rebbauzone (RBZ)	21
3	Besondere baurechtliche Ordnungen	22
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	22
	311 ZPP A «Breiten»	22
	312 ZPP B «Landi Bahnhof»	23
	313 ZPP C «Gampelengasse»	24
	ZPP D «Bahnhof BLS»	25
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	25
	321 Überbauungsordnungen (UeO)	25
4	Qualität des Bauens und Nutzens	27
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	27
	411 Gestaltungsgrundsatz	27
	412 Bauweise, Stellung der Bauten	28
	413 Dachgestaltung	28
	414 Terrainveränderungen	30
	415 Aussenraumgestaltung	30
	416 Reklamen und Plakatierung	31
	417 Antennenanlagen	31
	418 Gestaltungsspielraum	33
42	Qualitätssicherung	33
	421 Fachberatung	33
	422 Qualifizierte Verfahren	34
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	34
	431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	34
	432 Energie: a) Grundsätze	35
	433 Energie: b) Gemeinsames Heizwerk	35
	434 Aussenraumbeleuchtung	36
	435 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere	36

5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	36
51	Ortsbildpflege	36
511	Ortsbildschutzgebiete; a) Allgemeine Bestimmungen	36
512	Ortsbildschutzgebiete; b) Dachgestaltung	37
513	Ortsbildschutzgebiete; c) Fassadengestaltung	38
514	Ortsbildschutzgebiete; d) Umgebungsgestaltung	39
52	Pflege der Kulturlandschaft	39
521	Baudenkmäler	39
522	Historische Gärten	39
523	Brüttelen-Natursteinmauern	39
524	Historische Verkehrswege	40
525	Archäologische Schutzgebiete	40
526	Bruchsteinmauern, Sonderstandorte	40
527	Wasserläufe, Gräben, Kleingewässer mit Uferzonen	41
53	Schutz der naturnahen Landschaft	42
531	Landschaftsschutzgebiete	42
532	Schutzobjekte, Bedeutende Naturobjekte und Lebensräume	43
533	Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, markante Einzelbäume	44
534	Artenreiches Naturgrünland, Böschungen	45
535	Ökologische Ersatz- und Ausgleichsflächen Kantonsstrasse H10	46
536	Schutzgebiete und Schutzobjekte des eidgenössischen und kantonalen Rechts	46
54	Massnahmen	47
541	Ersatzmassnahmen	47
542	Förderungsmassnahmen	47
55	Bauen in Gefahrengebieten	47
551	Bauen in Gefahrengebieten	47
56	Gewässerraum	48
561	Gewässerraum	48
6	Verschiedene Bestimmungen	50
611	Strassen: a) Detailplanpflicht	50
612	Strassen: b) Abstände	50
613	Strassen: Winterdienst	51
614	Parkierung	51
615	Parkplatz-Ersatzabgabe	51
616	Zuständigkeiten	52
7	Straf- und Schlussbestimmungen	53
711	Widerhandlungen	53
712	Inkrafttreten	53
713	Aufhebung von Vorschriften	53
	Genehmigungsvermerke	54
	Anhang A1: Definitionen und Messweisen	55
A11	Nutzungsmasse	55
A111	Geschossflächenziffer oberirdisch	55
A112	Anrechenbare Gebäudefläche	56
A12	Gebäudemasse	56
A121	Attikageschoss	56
A13	Bauabstände	57
A131	Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen	57
A132	Kleiner Grenzabstand (kA)	57
A133	Grosser Grenzabstand (gA)	58
A134	Gebäudeabstand	58

A135 Gewässerraum Fliessgewässer	59
A14 Gebäudedimensionen	60
A141 Fassadenhöhe traufseitig	60
A142 Dachaufbauten, Dachflächenfenster	61
A143 Abstände von Bäumen, Pflanzen und Lebhägen gegenüber Nachbargrundstücken	62
A144 Abstände gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen	62
A15 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen	62
A151 Böschungen, Stütz- und Futtermauern	62
A152 Feste Einfriedungen, Grünhecken	63
A153 Obstbäume, Zierbäume, Ziersträucher	63
A154 Messweise der Pflanzabstände von Strassen	63
A155 Pflanzen an öffentlichen Strasse innerorts	64
A156 Pflanzen an Hauptstrassen innerorts	64
A157 Feste Einfriedungen, Grünhecken und Stützmauern	64
 Anhang A2: Feldgehölze, Einzelbäume und Hecken	 65
 Anhang A3: Abkürzungsverzeichnis	 66

0 Einführung

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (GBR) der Gemeinde Ins bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	Kommentar
Zonenplan 1 Siedlung	Im Zonenplan 1 Siedlung sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen und weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich festgelegt sind.	
Schutzzonenplan Zonenplan 2	Im Schutzzonenplan Zonenplan 2 sind neben einzelnen peripheren Nutzungszonen die Schutzgebiete und Schutzobjekte ausgeschieden und weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich festgelegt sind.	
Zonenplan Naturgefahren, Gewässerraum und Archäologie	Im Zonenplan «Naturgefahren, Gewässerraum und Archäologie» sind neben den Gewässerräumen diejenigen Gebiete grundeigentümergebunden dargestellt, in welchen aufgrund der Erkenntnisse zum Zeitpunkt des Erlasses der baurechtlichen Grundordnung, ein bestimmter Gefährungsgrad durch Naturereignisse oder archäologische Bodenfunde vermutet werden.	
Wirkungsbereich der baurechtlichen Ordnungen	Die Bauzonen, die Landwirtschaftszonen, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht) und Verkehrserschliessungsanlagen, das gesamte Gemeindegebiet ab.	
Kommentar	Der Kommentar in der rechten Spalte des GBR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird von der Baukommission auf Antrag der Gemeindeverwaltung angepasst.	
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das GBR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer oder kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.	z.B Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff und Art. 39 ff. RPV, Art. 80 ff. BauG für das Bauen ausserhalb der Bauzone.

Das Bundesrecht kann unter folgender Internetseite abgerufen werden:

<http://www.admin.ch/ch/d/sr/index.html>

Das Kantonsrecht steht unter folgender Internetseite zur Verfügung:

<http://www.sta.be.ch/belex/d/bsg.asp>

Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das ergänzende öffentliche Recht des Kantons. Dies ist insbesondere ausserhalb der Bauzone der Fall, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

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

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche grundsätzlich ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen erfordern unter Umständen eine Ausnahmegewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

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

Art. 22 und 23 BauG sowie 85 ff. BauV betreffend Vorkehrungen für Personen mit Behinderung
Art. 26 BauG betreffend Ausnahmegewilligungen;
Baubewilligungsverfahren: insbesondere BewD, Aufgaben der Baupolizei; Art. 45 ff. BauG
Art. 2 BauG; Anspruch auf Baubewilligung

Gestaltungsfreiheit, Dekret über das Normalbaureglement

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

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

Vgl. Art. 7 BewD.

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. Dem Grundsatz nach ist sie im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene (z.B. in Art. 212, 221 oder 511).	Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG
Planungsmehrwertausgleich	Der Ausgleich von Planungsvorteilen ist in Art. 142ff BauG und im Mehrwertausgleichsreglement der Gemeinde vom 1. April 2018 festgelegt.	Art. 142 Abs. 4 BauG sieht vor, dass die Gemeinden den Mehrwertausgleich in einem Reglement regeln.
Qualitätssicherung	Das GBR regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das GBR 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 GBR sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.	Vgl. Art. 418
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind in Art. 616, im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung der Gemeinde Ins festgelegt.	

1 Geltungsbereich

111 Sachlich

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

Kommentar:

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich z.B. auch im Gemeindepolizeireglement, dem Abwasserentsorgungsreglement und dem Abfallreglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht in Art. 321).

112 Räumlich

Das GBR gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2 Nutzungszonen

21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

211 Art der Nutzung

¹Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten:

<u>Zone</u>	<u>Abk.</u>	<u>Nutzungsart/ES</u>
-------------	-------------	-----------------------

Wohnzonen	W	² – Wohnen ¹ – stille Gewerbe – Quartiergeschäfte, die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendig sind
-----------	---	---

Als stilles Gewerbe zählen z.B. Coiffeur, Schneider- und Künstlerateliers, Arztpraxen, weil sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in einer Mischzone unzulässig sind, ebenfalls nicht erlaubt.

<p>Mischzonen M und Kernzonen A und B KA + KB</p>	<p>³ – Wohnen¹ und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> – mässig störende Gewerbe wie Kleingewerbe – Dienstleistungen – Gastgewerbebauten und touristische Nutzungen. <p>– In der Mischzone Kern A sind zudem auch traditionelle landwirtschaftliche Nutzungen zulässig.</p> <p>– In allen Mischzonen sind reine Lagerplätze, Verteilzentren, Industriebetriebe, gewerbliche Fabrikationsbetriebe sowie weitere gewerbliche Nutzungen, welche ein überdurchschnittlich hohes Mass an Immissionen und quartierfremdem Verkehr verursachen oder den Charakter der Kernzone beeinträchtigen, nicht gestattet.</p>	<p>Mässig störende Gewerbe sind z.B. Verkaufsläden oder emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe. Sie dürfen jedoch das gesunde Wohnen weder durch den Betrieb noch durch das von ihnen verursachte Verkehrsaufkommen wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Die Kernzonen gelten gestützt auf Art. 20 Abs. 3 BauG als Geschäftsgebiet, womit dort Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche vom mehr als 1'000 m² ohne Erlass einer Überbauungsordnung möglich sind, wenn die vorgesehenen baupolizeilichen Masse sowie die weiteren zu beachtenden Vorschriften eingehalten sind.</p>
<p>Arbeitszone A + B</p>	<p>⁴ – Gewerbe</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wohnungen sind nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zugelassen – Gegenüber angrenzenden Wohnquartieren sind zum Schutz vor Lärmimmissionen alle lärmintensiven Bauteile und Anlagen (Verladerampen, Kühlaggregate, etc) auf der den Wohnquartieren abgewandten Seite anzuordnen. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, ist anderweitig für eine genügende Abschirmung zu sorgen. – Reine Lagerplätze, Verteilzentren, Industriebetriebe und andere Betriebe, die durch besonders nachteilige Emissionen stören (z.B. Baustoffrecycling, Autoverschrottungsanlagen), sind nicht zugelassen. – In der Arbeitszone B gelten überdies: <ul style="list-style-type: none"> - Auf der Parzelle Nr. 6023 sind zum Schutz der im Norden angrenzenden Wohnquartiere vor Lärmimmissionen lärmintensive Anlagen (Verladerampen, Kühlaggregate, etc.) auf die Südseite der Gebäude anzuordnen. Ist aus technischen Gründen eine andere Anordnung erforderlich, ist für eine genügende Abschirmung zu sorgen. - Zum Schutze vor Überflutung haben die Erdegesschosskote und Öffnungen zu Untergeschossen 	

¹ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen

eine Höhe von mindestens 432.50 m ü.Meer aufzuweisen. Anlagen unter der Minimalkote müssen mit Pumpen entwässert werden.

- 10 % des Baugrundstücks sind als Grünflächen zu gestalten.
- Pro 200 m² Grünfläche muss mindestens 1 einheimischer hochstämmiger Baum angepflanzt werden. Für Restflächen der Teile von 200 m² ist ein weiterer Baum zu pflanzen
- Auffällige oder grelle Farben sowie glänzende Materialien sind untersagt.

Beispiel: Bei einem Grundstück mit 900 m² Grünflächen sind insgesamt 5 Bäume zu pflanzen (900m²/200m² = 4.5 Bäume), da es für Restflächen (der Teile von 200 m²) einen weiteren Baum anzupflanzen gilt.

- ⁵ Bei der Überbauung von Grundstücken der Arbeitszone, die im Zonenplan mit vier Sternen bezeichnet sind, ist eine minimale Nutzung durch eine mehrgeschossige bauweise, eine minimale Fassadenhöhe von 9 m und eine minimale Überbauungsziffer von 0.5 nachzuweisen oder sicherzustellen, dass diese erreicht werden kann.

212 Mass der Nutzung

Baupolizeiliche Masse

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	Fh tr ^{*1)} (m)	GH (m)	GL (m)	GFZo ^{*3)} ES (max.)
Wohnzone	W2	3.0	8.0	7.5	10.0 ^{*2)}	30	0.8 II
Mischzonen	M2	4.0	8.0	7.5	10.0 ^{*2)}	30	0.8 III
	M3	5.0	10.0	10.5	13.0 ^{*2)}	35	1.0 III
Kernzonen	KB	4.0	8.0	7.5	10.0 ^{*2)}	40	0.8 III
	KA	4.0	8.0	7.5	10.0 ^{*2)}	30	– III
Arbeitszonen	A	3.0	3.0	12.5	16.5	–	– III
	B	1/3 Fh tr	1/3 Fh tr	15.0	19.0	–	– IV

^{*1)} Die Fh tr gilt:

- bei Gebäuden mit Schrägdach (ab einer Dachneigung von 5 Prozent) für die traufseitigen Fassaden und
- bei Gebäuden mit Flachdach (mit einer Dachneigung von weniger als 5 Prozent)
 - für alle Fassaden, wenn das oberste Geschoss die Anforderungen an eine Attika nach Art. 212 Abs. 4 Bst. f nicht einhält
 - auf eine Fassade, wenn das oberste Geschoss die Anforderungen an eine Attika nach Art. 212 Abs. 4 Bst. f einhält.

- kA: kleiner Grenzabstand (Anhang A132)
- gA: grosser Grenzabstand (Anhang A133)
- Fh tr: Fassadenhöhe (Art. 15 BMBV) traufseitig (Anhang A141)
- GL: Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)
- GFZ: Geschossflächenziffer (Art. 28 BMBV)
- GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch (Anhang A111)
- GH: Gesamthöhe (Art. 14 BMBV)

*2) Bei gleichgeneigten Satteldächern gilt eine um **2.5 m** höhere GH.

*3) a) Bei der Überbauung von Grundstücken der Wohn-, Misch- und Kernzonen, ist eine minimale Nutzung gemäss Eintrag im Zonenplan 1 Siedlung nachzuweisen oder sicherzustellen, dass diese erreicht werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 11c Abs. 2 BauV.

b) Bei Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Reglements baubewilligt worden sind und die GFZo überschritten ist, dürfen diese Bauten innerhalb des bestehenden Volumens vollständig umgenutzt werden.

Grenz- und Gebäudeabstände,
Zonenabstände

² Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände nach Absatz 1, resp. Absatz 4 sowie gegenüber der Landwirtschaftszone und den Zonen für öffentliche Nutzungen, den dem kleinen Grenzabstand entsprechenden Zonenabstand zu wahren.

Diese Bestimmung legt fest, welche Bauten den Grenzabstand einhalten müssen.

Hangzuschlag

³ Bei Hauptbauten am Hang ist ausser auf der Bergseite 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.

Gebäude und vorspringende geschlossene Gebäudeteile mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche

⁴ Zudem gelten die folgenden Masse:

- a) Gebäude und vorspringende geschlossene Gebäudeteile mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche
- Grenzabstand mindestens: 3.0 m
 - Anrechenbare Gebäudefläche maximal: 30 m²
 - Gesamthöhe maximal: 4.0 m

Gebäude und vorspringende geschlossene Gebäudeteile mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche können bewohnt sein. Sie entsprechen den bisherigen bewohnten An- und Nebenbauten (z.B. eingeschossige Wohnraumerweiterungen, Wintergärten, bewohnbare Gartenhäuser etc).

Anrechenbare Gebäudefläche Art. A112 Baureglement und Art. 30 sowie Figur 7.4 BMBV
Gesamthöhe vgl. Art. 14 BMBV

An- und Kleinbauten

- b) An- und Kleinbauten:
- Grenzabstand mindestens: 2.0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche maximal: 40 m²
 - Gesamthöhe 4.0 m

Vgl. Art. 3 und 4 BMBV
An- und Kleinbauten dürfen nur Nebennutzflächen enthalten.

Vorspringende offene Gebäudeteile	<p>c) Vorspringende offene Gebäudeteile</p> <ul style="list-style-type: none"> – zulässiges Mass über die Fassadenflucht auf den Seiten bei welchen der kleine Grenzabstand einzuhalten ist 1.5 m – zulässiges Mass über die Fassadenflucht auf der Gebäudeseite bei welcher der grosse Grenzabstand gilt 2.0 m – zulässiger Anteil an bedeckter Fläche pro Fassadenabschnitt 50 % 	<p>Vgl. Art. 10 BMBV</p> <p>Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone jeder Art.</p> <p>Nach Art. 79b EG ZGB dürfen vorspringende offene Bauteile von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen (vgl. Art. 79 in Verbindung mit Art. 79b EG ZGB).</p>
Fassadenhöhe bei gestaffelten Gebäuden	<p>d) Als gestaffelt gilt ein Gebäude, wenn die Staffelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – in der Höhe mindestens: 2.0 m – in der Horizontalen mindestens: 3.0 m beträgt. <p>Die Fassadenhöhe (Fh tr) wird bei gestaffelten Gebäuden für jeden Gebäudeteil separat gemessen.</p>	
Abgrabungen	<p>e) Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.0 m pro Fassadenseite beträgt werden nicht an die Fassadenhöhe traufseitig oder die Gesamthöhe angerechnet.</p>	

22 Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Allgemeine Bestimmungen

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für die dort zugelassenen Bauten und Anlagen bestimmt. Bestehende Bauten mit einer anderen Nutzung dürfen nur unterhalten werden.

² Für Neubauten und wesentliche Erweiterungen strebt die Gemeinde die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren an.

³ In den jeweiligen ZöN sind Nebennutzungen, wie z. B. Büroräume, Ausbildungsräume u.ä. zulässig, wenn sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

⁴ Bei der Beanspruchung von Kulturland in den ZöN F I c, R und T sind Bauten und Anlagen flächensparend anzulegen, insbesondere sind Gebäude mehrgeschossig sowie Autoabstellplätze gebäudeintegriert oder mit mindestens zwei Parkierungsebenen zu erstellen. Vorbehalten bleibt Art. 11c Abs. 2 BauV.

Einzelne ZöN

⁵ In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung/Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZöN A (Dorfplatz) / öffentlicher Platz und Parkplatz	Vielseitig nutzbarer Platz mit Fahrzeugabstellplätzen. Keine Hochbauten, mit Ausnahme von Bauten der Platzgestaltung.	III
ZöN B / Verwaltung	Ersatz- und Ergänzungsbauten nach den baupolizeilichen Massen der Kernzone A, GL frei.	III
ZöN C / Schul- haus Dorfstrasse	Ersatz- und Ergänzungsbauten nach den baupolizeilichen Massen der Kernzone A, GL frei.	III

Bezeichnung/Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZöN D / Zehnt- scheune; Mehr- zweckgebäude mit Dienstleistun- gen und Wohnen im öffentlichen In- teressse, Parkie- rung	Keine Gebäude nördlich und nordöstlich der Zehntenscheune. Im Übrigen Ergänzungsbauten nach baupolizeilichen Mas- sen der Kernzone A, GL frei. Die Denkmalpflege erarbeitet zusammen mit der Gemeinde erweiterte ISOS-Schutzziele, welche für die Entwicklung des Gebiets als Grundlage gelten.	III
ZöN E / Werkhof, Feuerwehr	Ersatz- und Ergänzungsbauten nach den baupolizeilichen Bestimmungen der Kernzone A, GL frei.	III
ZöN F / Schul-, Sport- und öffent- liche Mehrzweck- anlagen Rötschmatte	Ersatz- und Ergänzungsbauten nach folgenden baupolizeilichen Bestimmungen: Gebäuelänge: frei Fassadenhöhe traufseitig 11.0 m Gesamthöhe für Flachdachbauten 12.5 m Grenzabstand 4.0 m	III
ZöN G / Schulan- lage Rebstock	Ersatz- und Ergänzungsbauten nach folgenden baupolizeilichen Bestimmungen: Gebäuelänge: frei Fassadenhöhe traufseitig 11.0 m Gesamthöhe für Flachdachbauten 12.5 m Grenzabstand 4.0 m	III
ZöN H / Pfarr- haus, kath. Kirche	Ersatz- und Ergänzungsbauten nach den baupolizeilichen Massen Kernzone A, GL frei.	III
ZöN Ia / Alters- wohnen, Pflege	Ersatz- und Ergänzungsbauten nach den folgenden Bestimmungen: - baupolizeiliche Masse: Grenzabstand 4.0 m Fassadenhöhe traufseitig 12.0 m Gebäuelänge 80.0 m - Dachgestaltung: Steildächer oder extensiv begrünte Flachdächer; Technische Dachaufbauten haben sich auf ein Minimum zu beschränken.	II
ZöN Ib / Park, Schulen, Dienst- leistungen	Ersatz- und Kleinbauten nach den baupolizei- lichen Massen der Kernzone A, GL frei.	III

Bezeichnung/Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZöN Q / Strafvollzug Witzwil	Ersatz- und Ergänzungsbauten nach den folgenden baupolizeilichen Massen: Grenzabstand 5.0 m Fh tr 12.5 m GL frei	III
ZöN R INFO-RAMA Herrehole / Ausbildung, Berherbergung im bestehenden Umfang	Ersatz- und Ergänzungsbauten nach den folgenden baupolizeilichen Massen: Grenzabstand 5.0 m Fh tr 12.5 m GL frei	II
ZöN S / Pump- und Trafostation, Ofenhaus	Klein- und Ersatzbauten nach den baupolizeilichen Massen der Kernzone A	III
ZöN T Goggi-matte / Schul- und Sportanlagen, Dienstleistungen im öffentlichen Interesse	Bauten nach den folgenden baupolizeilichen Massen: Grenzabstand gegenüber der Kernzone A 2/3 Fh tr im Übrigen 5.0 m Fh tr 10.0 m GL frei Im Bereich östlich der Grünzone sind nur Erschliessungsanlagen und Kleinbauten gestattet. Die Brüttelensteinmauern sind zu erhalten, wobei Öffnungen zur Erschliessung gestattet sind. Die Denkmalpflege erarbeitet zusammen mit der Gemeinde erweiterte ISOS-Schutzziele, welche für die Entwicklung des Gebiets als Grundlage gelten. Dauerhafte Vorhaben sind in einem qualifizierten Verfahren zu erarbeiten.	III
ZöN U / „P+R“ sowie „B+R“, Bushaltestelle	Bauten nach den folgenden baupolizeilichen Massen: Grenzabstand 3.0 m Fh tr 5.0 m GL frei	III

Bezeichnung/Zweck Grundzüge der Überbauung und Gestaltung ES

ZöN V Ankerhaus / Centre Albert Anker	Bauten nach den folgenden baupolizeilichen Massen: Schaulager Grenzabstand 4.0 m ¹ Fh tr 8.5 m GL frei Flachdach oder Sonderdachform	III
ZöN W Schüxen- haus / Jugendkul- turhaus	Ersatz- und Ergänzungsbauten nach den folgenden baupolizeilichen Massen: Grenzabstand 4.0 m Fh tr 7.5 m GL frei	III

222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

Allgemeine Bestimmungen ¹ In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZSF sind Zonen gemäas Art. 78 BauG. Zusätzlich zu den in Art. 222 aufgestellten Grundzügen der Überbauung und Gestaltung gelten die Bestimmungen der Bau- und Außenraumgestaltung nach Art. 411 ff.

Bezeichnung/ Zweck Grundzüge der Überbauung und Gestaltung ES

ZSF 1 / Reitanlage, Reit- halle	Anrechenbare Gebäudefläche für Reithalle 2'200 m ² Fh tr 6.5 m GH 10.0 m Grenzabstand allseitig mindestens 3.0 m	III
ZSF 2 / Reitanlage, Reit- halle	Anrechenbare Gebäudefläche für Reithalle 1'000 m ² Fh tr 6.5 m GH 10.0 m Grenzabstand allseitig mindestens 3.0 m	III

¹ ausgenommen Parzelle Nr. 261

<u>Bezeichnung/ Zweck</u>	<u>Grundzüge der Überbauung und Gestaltung</u>	<u>ES</u>
ZSF 3 / Reitanlage, Reit- halle	Für bestehende Nutzungen (Wohnen etc.) Bauten haben Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG. Der Abbruch und Wiederaufbau des bestehenden Volumens ist gestattet. Bestehendes Wohnhaus kann zu 100 % für Wohnen genutzt werden. Bestehende Bauten können zu 100 % ausgebaut werden. Neue An- und Kleinbauten bis zu einer maximalen anrechenbare Gebäudefläche von Fh tr Grenzabstand allseitig Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Kernzone A.	III
ZSF 4 / Reitanlage, Reit- halle, Stallungen, Nebenanlagen, Wohnungen für das an den Stand- ort gebunde Per- sonal	Ausgehend vom Bestand per 11. März 2010 darf die nicht zu Wohnzwecken dienende anrechenbare Ge- bäudefläche um maximal 300 m ² erweitert werden. Der Bewirtschaftungsraum / Küche / Jurywagen beim Springplatz (Reitanlage) darf berechnet ab dem 11. März 2010 zusätzliche 200 m ² belegen. Wohnnutzung kann 100 m ² anrechenbare Gebäude- fläche neu belegen. Die Geschossfläche kann um max. 200 m ² erweitert werden. Fh tr Grenzabstand allseitig	III
ZSF 5 / Tierklinik, Reitan- lage, Reithalle, Stallungen, Pfer- deboxen, Neben- anlagen, Wohnun- gen für das an den Standort ge- bunde Personal	Bestehende Bauten und Anlagen, Stallungen, Lager, Tierklinik etc. dürfen ab dem 11. März 2010 gerechnet um 800 m ² Gebäudegrund- fläche erweitert werden (Reithalle von ca. 20 x 40 m). Wohnnutzung kann 100 m ² anrechenbare Gebäude- fläche erweitert werden. Die Geschossfläche kann um max. 250 m ² erweitert werden. Fh tr Grenzabstand allseitig	III
ZSF 6 / Schrebergärten Chüechlimatte	Es sind Bauten nach Art. 78 Abs. 2 BauG zulässig. Es sind eingeschossige Kleinbauten gestattet, die nur Nebennutzflächen enthalten und die folgenden max. Masse nicht überschreiten: Gesamthöhe maximale anrechenbare Gebäudefläche Grenzabstand	III siehe Schutzzonenplan Zonenplan 2

ZSF 7 /
Linderguet Cam-
ping Trois Lacs

Die ZSF bezweckt das Einrichten und den Betrieb einer Campinganlage mit Dauerunterkünften im Raum Linderguet/TROIS LAC entlang des Hauptkanals. Es sind Bauten nach Art. 78 Abs. 2 BauG zulässig. Gestattet sind eingeschossige Gebäude mit folgenden max. Masse:

Gesamthöhe	4.5 m
maximale anrechenbare Gebäudefläche	40.0 m ²
Grenzabstand	1.0 m

III siehe Schutzzonenplan Zonenplan 2

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

231 Erhaltungszone (EZ)

¹ Die Erhaltungszone bezweckt die Erhaltung der Bauernhäuser im Ortsbildschutzgebiet sowie den Schutz, bzw. die Erhaltung der im Bauinventar als schützenswert, resp. erhaltenswert bezeichneten Gebäude. Sie dürfen um maximal 15 Prozent ihres Volumens erweitert werden, wenn das Erscheinungsbild gewahrt bleibt und keine Baudenkmäler oder deren Umgebung beeinträchtigt wird.

² Der Ersatz und die Erweiterung bestehender Gebäude, neue An- und Kleinbauten und neue Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche gemäss Art. 212 Abs. 4 Bst. a und b sowie neue Anlagen sind nur gestattet, wenn die bestehenden Vorgärten nicht beeinträchtigt werden.

³ Baupolizeiliche Masse gemäss Kernzone KA. Es sind alle in der Mischzone M erlaubten Nutzungen zulässig.

⁴ Es gilt die ES III nach LSV.

232 Parkzone

¹ Die Parkzone bezweckt die Erhaltung und eine angemessene Nutzung der bestehenden Parklandschaft.

² Die Parkzone darf für alle in einer Mischzone M zulässigen Nutzungen sowie zur Durchführung von Anlässen genutzt werden.

³ Temporäre Bauten, wie Festzelte, sowie Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und Kleinbauten gemäss Art. 212 Abs. 4 Bst. a und b sind zulässig.

⁴ Das bestehende schützenswerte Gebäude darf weder durch die erlaubten Nutzungen noch durch die zulässigen Bauten und Anlagen beeinträchtigt werden.

233 Grünzone (GrZ)

¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen. Es dürfen die nach art. 79 BauG zulässigen Bauten erstellt werden.

² Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

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

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

241 Landwirtschaftszone (LWZ)

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

² Es gelten die Vorschriften der ES III nach LSV.

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

242 Rebbauzone (RBZ)

¹ Die Rebbauzone bezweckt die Erhaltung der charakteristischen Landschaft, der wertvollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen und des Rebbaus.

² Es sind nur Bauten zulässig, die dem Rebbau dienen und sich bezüglich Standort und Proportionen gut in die Kulturlandschaftsprägende Struktur einordnen.

³ Die wertvollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen (Natursteinmauern, Magerstandorte usw.) sowie die kulturlandschaftsprägenden Strukturen sind zu erhalten und zu fördern.

⁴ Es besteht Anbaupflicht im Sinne von Art. 7 des Rebaugesetzes des Kantons Bern.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

¹ Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

² Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und vorzusehen, dass mit der ersten Baueingabe ein entsprechendes Energiekonzept über den ganzen Perimeter der Zone mit Planungspflicht einzureichen ist.

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

311 ZPP A «Breiten»

Planungszweck

¹ Die ZPP A «Breiten» bezweckt
– die Landumlegung
– eine rationelle Erschliessung.

Die Überbauungsordnung zur ZPP A wurde am 3. Mai 2013 genehmigt. Sie basiert noch auf der vor dem Inkrafttreten dieses Reglements geltenden ZPP.

Art der Nutzung

² Wohnen nach den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 211 Abs. 2).

Mass der Nutzung

³ – wie Wohnzone W2 nach Art. 212 Abs. 1;
– traufseitige Fassadenhöhe max. 7.5 m;
Für die im Zonenplan bezeichneten Grundstücke ist eine minimale GFZo von 0.5 nachzuweisen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

⁴ ES II

Gestaltungs-
grundsätze

⁵ – Volumen, Anordnung und Dachformen der Bauten sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die bestehenden Bauten des Alters- und Pflegeheims und die angrenzenden Gebiete festzulegen.

Erschliessungs-
grundsätze

⁶ – Es ist eine Baulandumlegung durchzuführen.
– Stichstrasse ab Böblerenweg.

312 ZPP B «Landi Bahnhof»

¹ Die ZPP «Landi Bahnhof» bezweckt die Weiterentwicklung des landwirtschaftlich-gewerblich genutzten Areals mit Produktions-, Lager- und Umschlagsanlagen.

² Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Arbeitszone.

³ Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:
– Grünflächen: mindestens 5 %
– FH tr im Bereich Nordost maximal 15 m, im Sektor ‚S‘ für Silos maximal 23 m, im Übrigen maximal 12 m
– Technikaufbauten maximal 5 m über OK Flachdach bei Einhaltung eines Abstands von der Fassade entsprechend der Aufbauhöhe, ausgenommen im Sektor ‚S‘. Vorbehalten bleiben technisch bedingte höhere Anlagen wie Kamine und Antennen, jedoch ausserhalb von Sektor ‚S‘ keine neue Natelantennen.

⁴ ES III respektive ES IV gemäss Eintrag im Zonenplan.

⁵ Flachdächer oder leicht geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 12°. Fassaden in zurückhaltender Farbgebung.

⁶ Im Rahmen der Überbauungsordnung ist soweit möglich die Verlegung der Lagerhausstrasse als Folge des Bahnhofausbaus unter Beibehaltung der Velo- und die Wanderroutenverbindung zu berücksichtigen.

⁷ Bauten im durch die Gefahrenkarte der Gemeinde gekennzeichneten Gefahrenbereich sind unter Vorbe-

halt möglich, wenn diese so gestaltet und genutzt werden, dass Personen und Sachwerte im Rahmen eines möglichen Ereignisses geschützt sind. Ein entsprechendes Bauvorhaben mit Nachweis der Objektschutzmassnahmen zur Gefahrenbehebung ist der zuständigen Behörde im Rahmen des Bewilligungsverfahrens zur Genehmigung vorzulegen.

⁸ Im belasteten Standort (Tankstelle) sind das Vorgehen und die baulichen Massnahmen mit der zuständigen kantonalen Stelle (AWA) frühzeitig abzusprechen. Pfahlfundationen sind grundsätzlich nicht zugelassen.

313 — ZPP C «Gampelengasse»

Planungszweck	¹ Die ZPP C «Gampelengasse» bezweckt auf der Grundlage einer Baulandumlegung eine gut gestaltete dichte Wohnüberbauung mit Sicherstellung der Erschliessung.
Art der Nutzung	² Wohnen nach den Bestimmungen der Mischzone (Art. 211 Abs. 1). Am nördlichen Rand ist entlang des Wegs ein Grünbereich von mind. 4 m Breite sicherzustellen.
Mass der Nutzung	³ Es gelten folgende Masse: — GFZo: max. 0.8. Auf Grundlage eines qualifizierten Verfahrens kann der Gemeinderat die GFZo um 0.10 erhöhen. — FH tr max. 10.0 m (GH max. 12.3 m). — Gebäudelänge: max. 35 m — Grenzabstand mind. 5 m, interne Abstände frei. Für die im Zonenplan bezeichneten Grundstücke ist eine minimale GFZo von 0.6 nachzuweisen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES II
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Es ist eine einheitliche Gestaltung der Bauten und Aussenanlagen anzustreben. Flachdächer mit Attika sind gestattet.
Erschliessungsgrundsätze	⁶ Die Zufahrt hat ab der Gampelengasse zu erfolgen.

313 ZPP C «Bahnhof BLS»

Planungszweck	¹ Die ZPP C «Bahnhof BLS» bezweckt eine Erneuerung und Erweiterung der Bahnhofsgebäude für ein zeitgemässes Wohn-, Dienstleistungs- und Verkaufsangebot mit einer lagegerechten Dichte in Kombination mit einer zweckmässigen Erschliessung.
Art der Nutzung	² Gemischte Nutzung aus Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen nach den Bestimmungen über die Mischzone M (Art. 211 Abs. 3).
Mass der Nutzung	³ – Gesamthöhe 11 m – Gebäudelänge und Abstände inkl. Strassenabstand frei.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Gebäudevolumen, Anordnung und Dachformen sind unter Berücksichtigung einer guten Gesamtwirkung im Rahmen eines qualitätsichernden Verfahrens frei wählbar. Zu beachten sind die Lärmbelastung gemäss Gutachten vom

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

321 Überbauungsordnungen (UeO)

Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben gültig, wobei mit der Überbauung von Grundstücken, die im Zonenplan bezeichnet sind, die nachfolgend aufgeführte minimale Nutzung nachzuweisen oder sicherzustellen, dass diese erreicht werden kann:

- UeO Nr. 1 «Beim Bahnhof»; GFZo min. 0.6 genehmigt am 06.02.1986; ES II
- UeO Nr. 2 «Sägerei Kappeler» genehmigt am 10.10.1988 ES III
- UeO Nr. 5 «Brühlzälgli» ES gemäss ÜO
GFZo min. 0.5
genehmigt am 14.12.1993

Für die Überbauungsordnungen die mit dem Erlass des vorliegenden Baureglements nicht geändert werden oder nur redaktionelle Anpassungen erfahren, gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Überbauungsordnung oder deren Änderung.

- UeO Nr. 6 «Moosgasse» ES gemäss ÜO
genehmigt am 01.10.1992
- UeO Nr. 7 «Coop» ES gemäss ÜO
genehmigt am 31.03.1992
2014 ersetzt
- UeO Nr. 8 «Bim heilige Boum» ES gemäss ÜO
genehmigt am 31.01.1997 (Abbau/Ablagerung)
- UeO «fenaco»
genehmigt am 11.12.2006
- UeO «Sonnhalde, Breiten» zur ZPP A
GFZo min. siehe Art. 311
genehmigt am 03.05.2013

4 Qualität des Bauens und Nutzens

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

411 Gestaltungsgrundsatz

Grundsatz	<p>¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung sowohl in den Einzelheiten als auch in der Gesamterscheinung eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p>	<p>Ins verzichtet ausdrücklich auf die Festlegung detaillierter Gestaltungsregeln. Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412 – 415) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und verantwortungsbewusst mit dem durch die offene Formulierung geschaffenen Spielraum umgehen. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung einzureichen sowie gegebenenfalls Massnahmen zur Qualitätssicherung zu ergreifen. Vgl. dazu auch Art. 412 bis 414. Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- und Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss-, Fassaden- und Umgebungsgestaltungsplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15 ff. BewD).</p>
Beurteilungskriterien	<p>² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none">– die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,– die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,– Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,– die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,– die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,– die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.	
	<p>³ Das Ortsbild störende Bau- und Dachformen, nachteilige und glänzene Farben und Materialien sind nicht gestattet.</p>	
	<p>⁴ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.</p>	

412 Bauweise, Stellung der Bauten

¹ Wo nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Vgl. Einleitung

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

Vgl. Einleitung

³ An Hängen sind die Gebäude bei offener Bauweise parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen, in den übrigen Gebieten parallel oder rechtwinklig zur Strasse.

Zu den zu berücksichtigenden prägenden Elementen gehört die Anpassung der Stellung und Firstrichtung an der überlieferten Bauweise. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums nach Art. 418 sowie allenfalls abweichende Gebäudestellungen, wenn dies aus energietechnischen Gründen erfolgt.

⁴ Im weitgehend überbauten Gebiet hat sich die Stellung der Bauten an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

Für Bauvorhaben in den Kern- und Erhaltungszonen wird eine Voranfrage empfohlen. Dabei zieht die Gemeinde bei ortsbildrelevanten Vorhaben die Fachberatung bei (Art. 421). Abweichungen auf Antrag der fachberatung erfordern keine Ausnahme.

⁵ In der Kernzone A (KA) ist die traditionelle Hausstellung, die Firstrichtung, die Fassadeneinteilung und deren Gestaltung (Materialien, Konstruktion und Farbe) zu übernehmen oder zu erhalten. Bei Neubauten und Gebäudeerweiterungen kann auf Antrag der Fachberatung oder im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens (Art. 422) von den traditionellen Gestaltungselementen abgewichen werden, sofern mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

413 Dachgestaltung

¹ Dachformen und Eindeckungsmaterialien sollen eine ruhige Wirkung aufweisen und sich in das Orts- und Strassenbild gut einpassen. Dachformen und Bedachungsmaterialien, die das Orts- und Strassenbild stören oder auffällig in Erscheinung treten, sind untersagt.

Für das Ortsbildschutzgebiet sind die besonderen Vorschriften zu beachten (vgl. Art. 511).

Für die Baubewilligungspflicht sowie die Anordnung von Solaranlagen gelten die «Richtlinien – Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien» Juni 2012. Vgl. Art. 6 Abs. 1 Bst. f BewD.

² Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Liftüberfahrten und dergleichen sind bis maximal 1/2 der Fassadenlänge, in Ortsbildschutzgebieten bis maximal 1/3 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses zulässig. Dabei sind die Abstandsmasse von First ~~und Ort und Traufe~~ gemäss Art. A142 zu berücksichtigen. Sie dürfen in keinem Fall über die Fassade hinausragen ~~und das Vordach darf nicht unterbrochen werden~~. Nicht angerechnet werden Firstoblichter und maximal zwei Dachflächenfenster bis je 0.8 m², gemessen am äusseren Rahmen.

Dadurch wird eine unverträgliche Auflösung der Dachflächen vermieden (vgl. Anhang Art. A142). Dacheinschnitte sind bewusst nicht allgemein erlaubt. Im Rahmen von Art. 418 können sie jedoch erlaubt werden.

³ Firstoblichter sowie Dacheinschnitte sind bei schützens- und erhaltenswerten Objekten in Ortsbildschutzgebieten nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

⁴ In der Kernzone A (KA) und der Erhaltungszone sind bei Um-, Erweiterungs- oder Ersatzbauten die bestehenden Dachformen und deren Gestaltung (Materialien, Konstruktion, Farbe) zu übernehmen. Vorbehalten bleibt eine abweichende Gestaltung gestützt auf Art. 418 sowie 421 und 422.

⁵ Flachdächer über den Erdgeschossen von Hauptbauten sind als begehbare Aussenräume für die Obergeschosse auszugestalten. In den Kernzonen (KA und KB), den Erhaltungszone sowie bei erhaltens- und schützenswerten Objekten können Flachdächer zu mehrgeschossigen Ergänzungsbauten auf Empfehlung der kantonalen Denkmalpflege bewilligt werden.

414 Terrainveränderungen

¹ Terrainveränderungen und Stützmauern sind so zu gestalten, dass sie sich unauffällig in das Gelände einfügen und ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

Traditionell sind:
- Natursteinmauern mit Steinen aus Kalk $\geq 0.025 \text{ m}^3$ (40 x 30 x 20 cm)

² Die Terraingestaltung ist in der Regel mit natürlichen Böschungen vorzunehmen. Stütz- und Gartenmauern sind vorallem in den Kern-, der Erhaltungs-, der Park- und der Rebauzone nach traditioneller Art oder als Trockensteinmauern zu erstellen.

Vorbehalten bleibt zudem die Gewässerschutzgesetzgebung nach welcher unter Umständen auch kleinere Terrainveränderungen unzulässig sind (vgl. dazu die Richtlinie für Terrainveränderungen mit Materialzufuhr; erhältlich beim Amt für Wasser und Abfall oder unter: www.bve.be.ch/site/awa). Ebenso bleiben alle anderen gesetzlichen Vorschriften vorbehalten wie insbesondere die Wasserbaugesetzgebung und Art. 521 ff.

415 Aussenraumgestaltung

¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend bebauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

Zu den prägenden Merkmalen gehören:
– Einfriedung, Stütz- und Umfassungsmauern
– Vorgärten, Obstbäume
– Fassaden- und Dachgestaltung / Materialisierung
– reine Steingärten sind in Ins nicht ortsüblich.

² Zur Sicherstellung einer Durchgrünung der Siedlungsgebiets und einer angemessenen Begrünung der Grundstücke sind in den Wohnzonen mindestens 20% und in den Mischzonen M und den Kernzonen (KA und KB) mindestens 15% der Arealfläche als Grünfläche zu erhalten. Dabei werden begrünte Bereiche wie folgt an die erforderliche Fläche angerechnet:

- Sickermulden zu 100%
- Dächer zu 60%
- Fassaden zu 40 %

Zur Erhaltung eines ausgeglichenen Mikroklimas sind Grünflächen und Bäume vorzusehen und dauernd zu erhalten.

³ Invasive Neophyten dürfen nicht verwendet werden und sind dort, wo bereits vorhanden, durch die Grundeigentümer fachgerecht zu beseitigen.

Invasive Neophyten sind gebietsfremde Pflanzen, die nach dem Jahr 1500 eingebracht wurden, wildlebend etabliert sind und die sich so stark und rasch ausbreiten, dass sie andere für den betreffenden Lebensraum charakteristische Arten verdrängen (vgl. Schwarze Liste der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen, SKEW; www.cps-skew.ch).

⁴ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungssplan einzureichen.

416 Reklamen und Plakatierung

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

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss übergeordnetem Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Baubewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Betreffend Strassenabstand gilt Art. 58 der Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

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

Die zum Schutz der Wohnbevölkerung notwendigen Auflagen werden von der für die Erteilung der Baubewilligung zuständigen Behörde festgelegt.

³ Reklamen auf Dachflächen sind nicht gestattet. Im Ortsbildschutzgebiet sowie bei Baudenkmalern dürfen an Fassaden nur auf das jeweilige Gewerbe bezogene Reklamen (sog. Eigenreklamen) angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild einordnen.

417 Antennenanlagen

¹ Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- oder kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk und ähnlichem dienen.

² Antennenanlagen haben sich in allen Zonen gut einzuordnen und dürfen das Ortsbild nicht stören. Unter die Absätze 3 bis 6 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und visuell wahrgenommen werden können.

³ In Ortsbild- und Landschaftsschutzgebieten sowie bei Baudenkmalern sind Antennenanlagen nicht zugelassen. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit der Fachstelle, dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert sind.

Als Fachstellen gelten die kantonale Denkmalpflege oder die OLK.

⁴ Antennenanlagen sind in erster Linie **in der Arbeitszone, in den Zonen für öffentliche Nutzungen, den Zonen für Sport und Freizeitanlagen sowie den Zonen mit Planungspflicht mit demselben Hauptnutzungszweck** zu erstellen.

⁵ In anderen Teilen der Gemeinde sind Antennenanlagen nur zulässig, wenn kein Standort nach Absatz 4 möglich ist. In diesem Fall 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.

⁶ In den Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Abdeckung der Nachbarschaft der Anlage gestattet oder wenn sie auf den Standort angewiesen sind. Sie sind in jedem Fall möglichst unauffällig zu gestalten.

Als standortgebunden gelten z.B. Amateurfunkantennen.

⁷ Bestehende Antennenanlagen dürfen im Rahmen der Umweltschutzgesetzgebung erweitert und weiterhin genutzt werden.

⁸ Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen bleiben vorbehalten.

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

418 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 412 bis 415 abweichen.

Vgl. Art. 421; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 bis 415 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» nach Art. 411 entsprechen.

42 Qualitätssicherung

421 Fachberatung

¹ In Fällen, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baurechtliche, technische oder gestalterische Fragen aufwerfen, zieht das zuständige Organ der Gemeinde unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden beraten.

Fachleute – z.B. Architektinnen, Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Fachgruppe Ortsbild und Landschaft, Ortsplanerinnen und Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Die Gemeinde kann auch die OLK beiziehen. Die Empfehlungen der Fachberatung berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Der Entscheid über den Beizug von Fachleuten liegt nach Art. 616 in Verbindung mit der Gemeindeordnung bei der Bau- und Planungskommission.

Vgl. Art. 418 und Art. 511

² Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung
- Bauten und Anlagen in Erhaltungszonen, der Kernzone A (KA) und Ortsbildschutzgebieten;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in einer ZPP vor Erlass der Überbauungsordnung;

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

- Beurteilung von Vorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; Vgl. Art. 75 BauG
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar; Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, die in einem Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 511 liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).
- Beurteilung von Energiekonzepten bei Überbauungsordnungen.

422 Qualifizierte Verfahren

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

Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 und 143 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie sogenannte Workshop- oder Gutachtenverfahren oder z.B. der Beizug des Ortsplaners oder der Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.

² Sie kann insbesondere organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

¹ Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung, resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens:

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

- Terrainanpassungen, Böschungen und dergleichen ökologisch wirksam mit einheimischer standortgemässer Vegetation zu begrünen;
- auf Flachdächern > 50 m² alle nicht begehbaren und nicht mit Solaranlagen belegten Flächen zu begrünen; von dieser Pflicht ausgenommen sind Klein- und Anbauten nach Art. 212 Abs. 4 Bst. a und b;
- bei Bauvorhaben am Siedlungsrand (Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone oder zum Wald) möglichst natürliche Übergänge zur Landschaft bzw. zum Wald herzustellen;

Zur Begrünung vgl. Art. 415 Abs. 2

- gefällt oder abgehende Bäume und Hecken in Absprache mit der Baupolizeibehörde zu ersetzen. Hecken sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Ersatzmassnahmen richten sich nach Art. 21 Abs. 4 NSchG.

² Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen. Dazu gehört z.B. die Errichtung von Naturwiesen, Schwimmteichen, Tümpeln, Trockenmauern, etc.

432 Energie: a) Grundsätze

¹ Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung und auf ökologische Grundsätze zu achten.

² Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist bei Neubauten und im Rahmen von umfassenden Sanierungen soweit als möglich erneuerbare Energie zu nutzen.

Vgl. Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG
Bei K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

³ Bei Neubauten sind Luft-Wasser-Wärmepumpen innerhalb des Gebäudes zu installieren.

433 Energie: b) Gemeinsames Heizwerk

¹ Werden mehr als 6 Wohneinheiten gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

vgl. Art. 15 KEnG

² Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie.

³ Keine gemeinsame Anlage erstellt werden muss für Vorhaben mit mehr als 6 Wohneinheiten,

- wenn der Anschluss an ein Fernwärmenetz vorgesehen und sichergestellt ist,
- wenn der gewichtete Energiebedarf gemäss KEnV Anhang 7 um mindestens 30 Prozent unterschritten wird oder
- wenn alle Gebäude hinsichtlich der Gebäudehülle und Haustechnik zur Effizienzklasse A des aktuellen GEAK gehören.

434 Aussenraumbelichtung

Die Aussenraumbelichtung sowie Firmenanschriften sind zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum gemäss SIA Norm SN 491 zu planen und umzusetzen.

Vgl. Art. 18b Abs. 1^{ter} NHG, Art. 14 Abs. 6 und 7 NHV.

435 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere

Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

51 Ortsbildpflege

511 Ortsbildschutzgebiete; a) Allgemeine Bestimmungen

¹ Die Ortsbildschutzgebiete bezwecken die Bewahrung der für das Ortsbild prägenden Siedlungsteile. Insbesondere bezwecken sie den Schutz der historisch und kulturell wertvollen Siedlungsteile und der Bausubstanz. Bei baulichen Veränderungen ist der bestehenden Bebauung und den Gegebenheiten der betreffenden Dorfteile und der einzelnen Gebäude innen und aussen Rechnung zu tragen.

Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS), welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können.

² Es sind insbesondere folgende Elemente zu erhalten: vorhandene historische Bauweise, Gebäudefluchten, Ausrichtung der Gebäude an Gassen und Strassen, Dachformen, traditionelle Fassaden, Einfriedungen, Stützmauern, Pflasterungen, Brunnen und Bäume.

³ Bei Neubauvorhaben in den Kernzonen innerhalb der Ortsbildschutzgebiete und in den ZöN A, B, D, G, Ib, K, L und T ist zur Sicherstellung einer zeitgemässen Umsetzung der Schutzziele nach ISOS frühzeitig die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

⁴ Landwirtschaftliche Betriebsbauten und -anlagen (An- und Nebenbauten, Silos, usw.), die aus betrieblichen Gründen andere als traditionelle Formen erfordern, sind besonders sorgfältig in das Ortsbild einzugliedern und bedürfen der Zustimmung der Fachberatung.

Heimatschutz / Kantonale Denkmalpflege

⁵ Werden in Ortsbildschutzgebieten Gebäude abgebrochen oder durch Naturereignisse ganz oder teilweise zerstört, dürfen sie innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf die geltenden baupolizeilichen Masse in ihrem früheren Ausmass und am heutigen Standort wieder aufgebaut werden. Zur Erhaltung der Baustruktur kann bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten der Wiederaufbau in den bisherigen Massen angeordnet werden. Vorbehalten bleiben die Einhaltung von gesundheitspolizeilichen Vorschriften und die Bestimmungen über das Bauen in Gefahrengebieten.

Abs. 5 erweitert die nach Art. 3 BauG geltende Besitzstandsgarantie. Es wird empfohlen vor der Einreichung eines Baugesuchs, der zuständigen Gemeindebehörde einen Entwurf aus dem die räumliche Einordnung in das Ortsbild, die Gestaltung und Art des Gebäudes sowie die Erschliessung ersichtlich ist, vorzulegen.

512 Ortsbildschutzgebiete; b) Dachgestaltung

¹ Die bestehende Dächerstruktur ist ein wesentlicher Bestandteil und ist als solche zu erhalten.

² Flachdächer sind nur für Kleinbauten und Gebäude mit kleiner anrechenbarer Grundfläche nach Art. 212 Abs. 4 Bst. a und b zulässig.

³ Dächer von Hauptgebäuden sind mit traditionellen Ziegeln oder dunklen Faserzementplatten zu decken. Die Kombination von verschiedenen Ziegelarten und Faserzementplatten ist nicht zulässig.

⁴ Die Dachneigung hat sich an diejenige der bestehenden umliegenden Dächer anzupassen.

⁵ Dachaufbauten, liegende Dachfenster, Glaseinsätze und dergleichen sind nur gestattet, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen und höchstens 1/3 der Länge der darunterliegenden Fassade ausmachen. Sie sind in geeigneter Weise aufzuteilen und deutlich, mindestens 1 m von den Dachrändern und der First abzurücken. Über dem Kehlgebälk sind nur Dachflächenfenster und Firstoblichter zulässig.

vgl. A142

⁶ Die Anordnung, Grösse und Disposition von Spitzlukarnen, Schleppegauben und Dachflächenfenstern ist

Fachberatung vgl. Art 421

mit der Fachberatung festzulegen. Als zulässige Aus-
senmasse von Dachflächenfenstern gelten 0.7 m mal
1.2 m.

⁶ Neue, nicht traditionelle Formen, wie Quergiebel,
neuzeitliche Dachaufbauten, Glasbänder, etc. können,
wo funktionell richtig, auf Empfehlung der Fachbear-
tung bewilligt werden.

⁷ Dachaufbauten und dgl. sind materialmässig und
farblich ins Dach einzupassen.

⁸ Im Interesse der Wahrung der Dachlandschaft kann
die Baupolizeibehörde für bewohnte Dachräume, Ab-
weichungen von Art. 62 ff. BauV gestatten.

Im übrigen richtet sich die Zuständig-
keit für Ausnahmegewilligungen
nach Art. 27 BauG.

513 Ortsbildschutzgebiete; c) Fassadengestaltung

¹ Die Gliederung und die architektonische Gestaltung
der Hauptfassaden sind nach Möglichkeit zu erhalten.
Traditionell ortsfremde Fassadenverkleidungen (Well-
Faserzementplatten, Blech, etc.) sind untersagt.

² Masse, Proportionen und Einteilungen von Fenstern
und Türen haben dem Charakter des Hauses zu ent-
sprechen. Wo Fensterläden zur Fassadestruktur ge-
hören, sind sie zu erhalten bzw. neu in traditioneller Art
zu erstellen.

³ Der Einbau von Schaufenstern und grösseren Fassa-
denöffnungen muss sich der bestehenden Massstäb-
lichkeit unterordnen.

⁴ Abweichende Gestaltungen in Material und Form
können für Klein-, An- und Kleinbauten sowie für Ge-
bäude mit kleiner anrechenbarer Grundfläche nach
Art. 212 Abs. 4 Bst. a und b auf Empfehlung der Fach-
beratung bewilligt werden.

Fachberatung vgl. Art 421

514 Ortsbildschutzgebiete; d) Umgebungsgestaltung

Der Charakter der Aussenräume mitsamt den prägenden Elementen wie Wegnetz, Vorgärten, -plätze, Einfriedungen, Bäume und Obstgärten ist zu erhalten und ortsbildgerecht zu erneuern.

Entlang der Strassen haben Einfriedungen in jedem Fall einen Abstand von 50 cm einzuhalten (Lichtraumprofil, vgl. Art. 83 SG). Keine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse vorbehalten, dürfen Einfriedungen etc. entlang der Strassen eine maximale Höhe von 1.2 m aufweisen.

52 Pflege der Kulturlandschaft

521 Baudenkmäler

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

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Ins. Das Bauinventar ist behördenverbindlich, es kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden (vgl. auch die Eintragungen im Zonenplan). Der Beizug der kantonalen Fachinstanzen richtet sich nach Art. 22 BewD.

522 Historische Gärten

Die historischen Gärten und Anlagen von Ins sind im Zonenplan 1 als Hinweis eingetragen. Sie sind soweit tragbar als kulturelles Erbe zu pflegen und zu erhalten.

Grundlage bildet das Inventar der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS), das auf privater Basis mit Unterstützung durch das Bundesamt für Kultur erarbeitet wurde. Es kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

523 Brüttelen-Natursteinmauern

¹ Die Brüttelen-Natursteinmauern in den Ortsbildschutzgebieten sind als ortsbildprägendes Element geschützt.

² Aus wichtigen Gründen wie zur Erschliessung der Bauzone kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

Brüttelen-Natursteine sind heute kaum mehr erhältlich. Es ist deshalb wichtig, dass Steine von Mauerfragmenten für die Reparatur von erhaltenswerten Mauern zur Verfügung gestellt werden. Die Gemeinde berät die Grundeigentümer.

524 Historische Verkehrswege

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

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

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

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Tiefbauamt des Kantons Bern (für Ins: Oberingenieurkreis IV).

525 Archäologische Schutzgebiete

¹ Die im Zonenplan 2 bezeichneten archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

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

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

526 Bruchsteinmauern, Sonderstandorte

Schutzzweck

¹ Die im Zonenplan 2 bezeichneten Bruchsteinmauern und Sonderstandorte sind Zeugen alter Reb- und Ackerterrassenkultur in klimatisch begünstigten Lagen. Nebest ihrem kultur- und nutzungsgeschichtlichen Wert und ihrer Leistung als örtlicher Erosionsschutz prägen sie wertvolle Ausschnitte der Inser Kulturlandschaft mit. Sie sind ferner seltene Lebensräume für Reptilien, weitere Kleintiere und Mauervegetation. Ziel ist der umfängliche Erhalt der verbliebenen Bruchsteinmauern und angrenzender Sonderstandorte wie erdige magere Börder, kleinere Erdanrisse, eingebrachte Feldsteine, Steinblöcke, etc.

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

Baubeschränkungen, Unterhalt, Pflege

² Die Objekte sind als offene, weitestgehend unverfugte Mauern aus Bruchsteinen zu erhalten. Der Abbruch, Ersatz durch Beton, das Verfugen sowie das

chemische Abbrennen von Pflanzen und Mauerfussvegetation sind unzulässig. Es soll eine lückige, eher niedrige Mauervegetation erhalten bleiben. Das umfangliche Einwachsen wie auch der Aufwuchs mauerstreichender Gehölze sind zu vermeiden.

527 Wasserläufe, Gräben, Kleingewässer mit Uferzonen

Schutzzweck	¹ Der Schutzzweck ist der Erhalt naturnaher, durchgängiger Bach- und Grabenläufe und das Bewahren, beziehungsweise die Wiederherstellung der autotypischen Ausformung, Wasserführung und der Lebensraumqualitäten.	Die im Zonenplan 2 bezeichneten Wasserläufe, Gräben, Kleingewässer und Uferzonen umfassen die noch offenen Abschnitte der Wasserläufe mit ihrer natürlichen Sohle und der gerinnentypischen Aue mit Ufern, Ufervegetation, Rinnen sowie bestehende Auentümpel.
Baubeschränkung	² Es gelten die Baubeschränkungen nach Art. 531. Das Senken und Befestigen der Sohle, das Einbauen von Schwellen und Wehren und naturfernen Gerinneverbreiterungen sind unzulässig. Wasserbauliche Massnahmen sind nur mit angepasstem Lebendverbau, an Stellen erhöhter Gefährdung ist auch Blocksteinwurf zulässig. Vorbehalten bleiben Gestaltungen und episodische Gerinneverbreiterungen zur Erhaltung günstiger Lebensraumqualitäten sowie von Abfluss- und Retentionsvermögen.	Gewässerraum und Messweisen sowie Schutz der Ufervegetation, vgl. Kapitel 56
Nutzungsbeschränkung, Pflege	³ Unterhalt und Pflege werden ausschliesslich auf die Leistungen der Gewässer und ihrer Ufer für den Naturhaushalt, als Fliessgewässerlebensraum bzw. für den erforderlichen Abfluss ausgerichtet. Unterhaltsarbeiten an Gerinne und Ufervegetation sind durchzuführen ab Spätsommer (Mahd mit obligatorischer Materialabfuhr) bzw. im Winterhalbjahr (Verbessern von Sohlenstrukturen, Gehölzpflege).	Die Gewässer sind zu unterhalten (Art. 35 WBG). Die Gewässerpflege ist Sache der Gemeinde, für die Kanäle im JGK-Binnennetz des Kantonalen Wasserwirtschaftsamtes und der beauftragten Flurgenossenschaft IGG (Art. 9 WBG). Pflege und Unterhalt sollen Leistungsfähigkeit und Naturnähe auf Dauer gewährleisten (Art. 9).

53 Schutz der naturnahen Landschaft

531 Landschaftsschutzgebiete

Allgemeiner Schutzzweck	<p>¹ Die in den Zonenplänen bezeichneten Landschaftsschutzgebiete in der Landwirtschaftszone bezwecken das Freihalten von landschaftsästhetisch, ökologisch oder kulturgeschichtlich empfindlichen, teils sehr exponierten Räumen und Lagen von störender baulicher Nutzung; somit das Bewahren von landschaftlicher Eigenart und Schönheit, des teilweise regional bedeutenden Landschaftsbildes, damit auch des Erholungswertes, von landeskulturellen Werten sowie das Wahren das ökologischen Potenzials in der freien Kulturlandschaft.</p>
Baubeschränkungen	<p>² Es besteht ein Bauverbot, wobei davon ausgenommen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">a) standortgebundene Bauten und Anlagen,b) kleinere Zweck- und Fahrnisbauten mit einer anrechenbare Gebäudefläche bis 80 m² und einer Gesamthöhe von max. 4 m, wie Feldscheunen, Unterstände, Tränkescherme, mobile Plastic tunnels, etc., die ausschliesslich der landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Im offeneren Gelände sind diese Bauten gut einzugliedern. Mittel speziell für permanente Festbauten sind hiezu: bestmögliche Standort-, Material- und Farbwahl, günstige architektonische Gestaltung, sowie eine hinreichende Bepflanzung mit standortbürtigen Gehölzen. <p>- Für bestehende bewilligte Bauten und Anlagen besteht Besitzstandsgarantie.</p> <p>³ Das Erstellen von Glas- und festen Plasticbauten mit Foundation sowie jegliches dauernde Verändern des gewachsenen Geländes durch Aufschüttungen, Abgrabungen und dgl. sind untersagt.</p>
Nutzungsbeschränkungen	<p>⁴ Innerhalb der Landschaftsschutzgebiete ist nur eine landwirtschaftliche Nutzung zugelassen. Untersagt sind Pflanzschulen, Gärtnerflächen und dgl., die eine dauernde Veränderung des Landschaftsbilds zur Folge haben.</p>

532 Schutzobjekte, Bedeutende Naturobjekte und Lebensräume

Schutzziel	<p>¹ Die im Zonenplan 2 bezeichneten Schutzobjekte im Sinne von Art. 86 BauG bezwecken die Schonung von Gewässen und örtlich von Böden, einen Ausgleich zu den baulichen und landwirtschaftlichen Intensivnutzflächen, das Erhalten bedeutender Lebensräume für bedrohte und seltene Wildtiere und Pflanzen, sowie das Wahren von Landschaftsbild und Kulturerbe.</p>
Baubeschränkungen	<p>² In den Schutzobjekten sind untersagt:</p> <ul style="list-style-type: none">a) das Erstellen von Bauten und Anlagen jeglicher Art, ausgenommen standortgebundener Zweckbauten und Anlagen,b) das Verändern des Geländes durch Auffüllungen, Abgrabungen, Humusierung, etc.,c) die Beeinflussung des Wasserhaushalts durch Be- und Entwässerungen,d) das Ab- oder Zwischenlagern von Abfällen jeglicher Art, wie Gartenabfälle, Feldrückstände, Altgras, Schnittgut, Astwerk, Bodenmaterialien, Mist, etc.
Nutzungsbeschränkungen	<p>³ In den Schutzobjekten sind untersagt:</p> <ul style="list-style-type: none">a) der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden,b) das Beschädigen, Abbrennen und Ausreuten der Pflanzendecken,c) das Einpflanzen standortfremder und exotischer Gehölze und Stauden,d) das freiwillige Aufforsten (als Änderung der Grundnutzung, Zuschlag zur Waldfläche nach Art. 2 WaG),e) das Nutzen zu Freizeit- und Sportaktivitäten. <p>⁴ Vorbehalten bleiben:</p> <ul style="list-style-type: none">a) die zielgerichtete Bewirtschaftung und Pflege, sowie ergänzende Gestaltungen zur Aufwertung und Verbesserung der landschaftlichen und ökologischen Qualitäten der Objekte sowie,b) jegliche Tätigkeiten der Eisenbahn, welche im Eisenbahnrecht geregelt sind.
Entschädigungen; Mindererträge	<p>⁵ Mindererträge, die den Bewirtschaftern aus den Nutzungsbeschränkungen erwachsen, können entschädigt werden. Dazu sind entsprechende Bewirtschaftungs- und Pflegeverträge mit den Betroffenen abzuschliessen. Dabei sind zu beachten:</p>

- a) als Minderertrag gilt die Differenz zwischen dem mittleren Ertrag einer standort- und betriebsangepassten Nutzung (Fruchtfolge über 5–6 Jahre) und derjenigen der festgelegten extensiveren Nutzung,
- b) für die Bemessung der Entschädigung sind Fläche, Gelände, Bodenbeschaffenheit und das Mass der Nutzungsbeschränkung bestimmend,
- c) über die Entschädigungshöhe entscheidet der Gemeinderat.

Entschädigungen;
Mehraufwand

⁶ Ausgewiesener Mehraufwand, der dem Bewirtschafter aus Nutzungsbeschränkungen und Pflegebestimmungen entsteht, kann abgegolten werden. Hiezu sind entsprechende Verträge mit den Betroffenen abzuschliessen. Dabei sind zu beachten:

- a) als Mehraufwand gilt der über das Mass der üblichen land-, forst- und wasserwirtschaftlichen Tätigkeit hinausgehende Material-, Maschinen- und Personaleinsatz.
- c) über die Entschädigungshöhe entscheidet der Gemeinderat.

Unterhalt, Pflege,
Konrolle

⁷ Der Gemeinderat erlässt objektangepasste Richtlinien und Handlungsgrundsätze für die zielkonforme Bewirtschaftung, Pflege und den Unterhalt der bedeutenden Schutzobjekte. Er regelt die Einhaltung der festgelegten Bau- und Nutzungsbestimmungen, sowie der ausgehandelten Vertragsinhalte.

533 Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, markante Einzelbäume

Schutzzweck	<p>¹ Die im Zonenplan 2 und im Anhang A2 bezeichneten Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen und Einzelbäume bezwecken nebst der Lebensraumfunktion das Gliedern der Kulturlandschaft, das Sichern von Böschungen und eine Bereicherung des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes.</p>	<p>Die im Zonenplan 2 bezeichneten baum- und strauchbestimmten Feldgehölze und Uferbestockungen sind bundesrechtlich geschützt (Art. 21 NGH, Art. 11 JSG, Art. 27 NSchG).</p>
Nutzungsbeschränkung, Pflege	<p>² Hecken und Feldgehölze dürfen in ihrer Ausdehnung und Qualität nicht geschmälert werden. Sie sind abschnittsweise im Winterhalbjahr zu unterhalten. Pflegeziel sind gut gestufte, dichte Bestockungen aus möglichst vielen standortbürtigen Gehölzarten sowie vorgelegerte Saumstreifen. Eine Beweidung ist nicht zulässig.</p>	<p>Art. 27 Abs. 1 NSchG Die Beseitigung und Ausreutung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen erfordert eine Ausnahmegewilligung des Regierungsrates (Art. 27 Abs. 2 NSchG)</p>

³ Zu den Hecken und Feldgehölzen wird ein mindestens 3 m breiter, krautiger Saum ausgeschieden. Er ist düngefrei und wird ohne Herbizide periodisch unterhalten.

Umsetzung von eidg. Stoffverordnung, Richtlinien Direktzahlungsverordnung sowie Oeko-Qualitätsverordnung des Bundes. Der Bauabstand richtet sich nach Art. A134.

⁴ Geschützte Einzelbäume werden bei Abgang durch geeignete Neupflanzungen standortgemässer und ortstypischer Einzelgehölze an Ort und Stelle oder im näheren Umfeld ersetzt.

534 Artenreiches Naturgrünland, Böschungen

Schutzzweck

¹ Die als artenreiches Naturgrünland, als Böschungen oder Raine bezeichneten Gebiete bezwecken über die allgemeinen Schutzziele nach Art. 532 hinaus, das Erhalten überlieferter, standortgerechter Bewirtschaftungsformen (Kulturgut) durch Gestaltung und lange Nutzung entstandener Geländeformen, seltener Kleinlebensräume (z.B. für bedrohte Vögel, Reptilien, Insekten), in die Nutzflächen eingestreute Refugien für natürliche Regulatoren im Pflanzenbau («Nützlingsförderung») sowie Erosionsschutz am Hang.

Die im Zonenplan 2 bezeichneten Schutzgebiete umfassen selten gewordene artenreiche Naturgrünlandereien mit permanenter Narbe auf teils mageren Standorten auf Abhängen, Böschungen und Rainen.

Pflege

² Die artenreichen Naturwiesen sind auf einen regelmässigen Schnitt angewiesen. Gestattet ist alljährlich eine 1–2 malige Mahd frühestens ab Anfang Juli. Das Mähgut soll nach Bodentrocknung abgeführt werden. Randliche Reststreifen können auch alternierend gemäht werden.

Keine unerwünschte Düngung, Verunkrautung und Vergandung.

z.B. Erhalt von Unterschlupf für Reptilien, Winterungsorte für Insekten etc.

Nutzungsbeschränkung,

³ Es gelten die Nutzungsbeschränkungen von Art. 532. Zudem sind nicht zulässig:

- das Ausbringen von Düngern jeglicher Art, von Gülle und Klärschlamm
- das Ausbringen von Düngern jeglicher Art, von Gülle und Klärschlamm
- das Mulchen und Abflämmen,
- das Umbrechen der gereiften Narbe und Einsäen von Kunstwiesen,
- das Beweiden (Bodenverdichtung, unerwünschte Düngung, Hangerosion),
- das flächige Anpflanzen mit Bäumen oder Hecken,
- das flächige Behandeln mit Agro-Chemikalien (ein punktueller Einsatz zur Bekämpfung von Problemkräutern ist möglich).

**535 Ökologische Ersatz- und Ausgleichsflächen
Kantonsstrasse H10**

Schutzzweck	¹ Die Flächen sind umfänglich, langfristig und in hoher ökologischer Qualität zu erhalten und zu pflegen.	Die ausgeschiedenen, vom rechtskräftigen Strassenplan/KUeO T10 bzw. Heckenplan LEU T10 nach MelG übernommenen Objekte sind permanent angelegte, qualitativ leistungsfähige Ersatz- und Ausgleichsflächen nach Art. 18 ^{1ter} und Art. 18b NHG. Sie sind auch grundbuchlich gesichert. Vgl. auch Schutzzonenplan / Zonenplan 2
Baubeschränkungen	² Es gilt ein generelles Bauverbot. Ausgenommen hiervon sind standortgebundene Bauten und Anlagen.	
Nutzungsbeschränkungen	³ Die kontinuierliche Pflege und extensive Bewirtschaftung der Objekte haben das Leistungsvermögen und die hohe ökologische Qualität als Lebensräume auf Dauer sicherzustellen.	Einzelheiten von Pflege und Unterhalt sowie von Entschädigungen und Kontrollen sind in Verträgen zwischen dem Tiefbauamt des Kantons Bern und den Grundeigentümern bzw. Pächtern geregelt.

536 Schutzgebiete und Schutzobjekte des eidgenössischen und kantonalen Rechts

Die aufgrund des eidgenössischen oder kantonalen Rechts geschützten Gebiete und Objekte sind im Zonenplan 2 als Hinweise eingetragen.	Es gelten das eidgenössische und das kantonale Recht sowie die besonderen Schutzbeschlüsse.
<ul style="list-style-type: none">– Wasser- und Zugvogelreservat von internationaler Bedeutung Nr. 4 «Fanel-Chablais de Cudrefin, Pointe de Marin»; gemäss Verordnung vom 21. Januar 1991 über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung (WZVV; SR 922.32).– Flachmoor von nationaler Bedeutung Nr. 2294 Le Fanel, gemäss Flachmoorverordnung vom 7. September 1994 (SR 451.33)– Moorlandschaft von nationaler Bedeutung Nr. 416 Grand Cariçae gemäss Moorlandschaftsverordnung vom 1. Mai 1996 (SR 451.35)– Naturschutzgebiet Fanel, RRB 1783 vom 14. März 1967– Wildschutzgebiet gemäss Verordnung über den Wildtierschutz (WTSchV)– Trockenstandorte von regionaler Bedeutung; Objekte gemäss kantonalem Inventar.	

- Schützenswerte Lebensräume im Wald; Objekt gemäss kantonalem Wald-Naturschutzinventar.

54 Massnahmen

541 Ersatzmassnahmen

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

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

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

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

542 Förderungsmassnahmen

¹ Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen sowie Unterhalt von Brüttelen-Natursteinmauern).

Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.

² Das nach Gemeindeordnung zuständige Organ entscheidet über Fördermassnahmen.

55 Bauen in Gefahrengebieten

551 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 und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren verbindlich dargestellt.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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

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

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

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze);
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Steuerungsanlagen, Trinkwasserversorgung, Kläranlage);
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

56 Gewässerraum

561 Gewässerraum

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

- die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung.

² Der Gewässerraum wird im «Zonenplan Naturgefahren, Gewässerraum und Archäologie (Nord/ Süd)» als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt.

Für den Dorfbach wird ein Wasserbauplan erstellt.

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

⁴ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

⁵ Der im Zonenplan «Naturgefahren, Gewässerraum und Archäologie» gekennzeichnete Abschnitt gilt als «dicht überbaut» im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV.

⁶ Für Gebäude und Anlagen, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

⁷ Gegenüber der Ufervegetation ist mit Anlagen mindestens ein Abstand von 3 m, mit Hochbauten mindestens 6 m zu wahren.

⁸ Wird auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet, gilt für die Bewilligung von Bauten und Anlagen Art. 39 WBV.

Für Vorhaben innerhalb von 15 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse. Dies gilt auch für die Be- und Entwässerungskanäle im Moos.

6 Verschiedene Bestimmungen

611 Strassen: a) Detailplanpflicht

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

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

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

² Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Verkehrsrichtplan und die Überbauungsordnungen der Gemeinde.

Für Basiserschliessungsstrassen der Gemeinde ist nach Art. 43 SG eine Überbauungsordnung zwingend erforderlich. Die Gemeinde kann auch für Detailerschliessungsstrassen die Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung vorsehen (Art. 43 Abs. 2 SG in Verbindung mit Art. 23 SV).

Nach Art. 616 in Verbindung mit dem Organisationsreglement ist der Gemeinderat zuständig für den Entscheid über den Verzicht auf den Erlass einer Überbauungsordnung.

612 Strassen: b) Abstände

¹ Unter Vorbehalt von Abs. 4 gelten die Strassenabstände nach Strassengesetzgebung.

Vgl. Art. 80 ff SG und 56 ff SV
Messweise

² Im Strassenvorland von Gemeindestrasse und Wegen können offene Autoabstellplätze sowie bewilligungsfreie Unterstände, Anlagen der Gartengestaltung etc. bewilligt werden, sofern die Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und ausgenommen Stützmauern und Einfriedungen einen Abstand von 0.5 m eingehalten wird.

³ Wo ein Trottoir vorhanden oder geplant ist, ist zu diesem in jedem Fall ein Abstand von 0.5 m einzuhalten.

⁴ Im Ortsbildschutzperimeter ist die überlieferte Bauweise zu beachten.

613 Strassen: Winterdienst

Der Gemeinderat ist ermächtigt, wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, den Winterdienst zugunsten des Umweltschutzes oder von Schlittelwegen einzuschränken. Der Verkehrsgefährdung ist durch flankierende Massnahmen zu begegnen und die Strassenbenützer sind auf die besonderen Verhältnisse aufmerksam zu machen.

614 Parkierung

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

² Garagen sind so anzulegen, dass auch Fahrzeuge, die davor parkiert werden, keine öffentlichen Räume (Plätze, Strassen, Trottoirs) beanspruchen. Die Länge des Vorplatzes muss mindestens 5 m betragen. Die Baupolizeibehörde kann für gewerbliche Bauten und Anlagen grössere Vorplätze anordnen.

³ Garageausfahrten auf öffentliche Strassen dürfen eine Steigung von maximal 15 % aufweisen. Das Gefälle der letzten 5 m bis zur Fahrbahn einer öffentlichen Strasse darf max. 6 % betragen.

⁴ Ausgenommen in den Grundwasserschutzzonen S sind Parkplätze und Zufahrten nach Möglichkeit mit einer durchlässigen Befestigung zu versehen.

Die Grundsätze für die Erstellung von Parkplätzen sind in den Art. 16 bis 18 BauG statuiert. Die Anzahl der für ein Bauvorhaben erforderlichen Abstellplätze bestimmt sich nach Art. 49 ff. BauV. Nachträgliche Parkplätze können gestützt auf Art. 16 Abs. 2 BauG verlangt werden. Zumutbar sind Kosten, wenn sie pro nachträglich zu erstellenden Parkplatz weniger als zwei Prozent des amtlichen Wertes ausmachen.

615 Parkplatz-Ersatzabgabe

¹ Wird die Gesuchstellerin für ein Bauvorhaben gestützt auf Art. 55 BauV von der Pflicht zur Erstellung einer genügenden Anzahl Parkplätze befreit, schuldet sie eine Parkplatzerersatzabgabe von CHF 8'000.– pro Parkplatz. Der Gemeinderat passt diesen Betrag alle fünf Jahre dem Landesindex für Konsumentenpreise an (Stand November 2017: 100.9 Punkte; Dezember 2015 = 100 Punkte).

² Die Verwendung der Erträge aus der Parkplatzerersatzabgabe richtet sich nach Art. 56 Abs. 2 BauV.

Gestützt auf Art. 55 BauV kann die Gemeinde aus gestalterischen Gründen von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen befreien.

616 Zuständigkeiten

Gemeinderat	<p>¹ Der Gemeinderat ist Planungs-, Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde der Gemeinde, soweit nicht nachfolgend eine andere Zuständigkeit festgelegt wird.</p>	<p>Nach Art. 30 Abs. 2 der GO stehen dem Gemeinderat alle Befugnisse zu, die nicht nach übergeordnetem Recht, der GO oder dem GBR einem anderen Organ zugewiesen werden. Aus diesem Grund sind die einzelnen einem anderen Organ zukommenden Aufgaben im GBR festzulegen.</p>
Bau- und Planungskommission	<p>² Die Bau- und Planungskommission prüft Baugesuche, stellt die Durchführung der erforderlichen Baukontrollen sicher und stellt dem Gemeinderat Antrag auf Erlass der weiteren notwendigen Verfügungen. Sie kann mit der Vorbereitung der Planungsgeschäfte des Gemeinderats beauftragt werden.</p>	
Fachgruppe Ortsbild und Landschaft	<p>³ Die Fachgruppe Ortsbild und Landschaft berät den Gemeinderat in landschaftsplanerischen und ökologischen Angelegenheiten. Sie stellt Antrag in folgenden Bereichen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) die Pflege und Förderung von Grünbereichen und Naturobjekten inner- und ausserhalb der Siedlung,b) die Umsetzung der Inhalte der Bestimmungen zur Pflege der Kulturlandschaft und zum Schutz der naturnahen Landschaft,c) die Aufsicht über die kommunalen Schutzgebiete und –objekte gemäss Zonenplan 2,d) das Vorbereiten von Pflege- und Unterhaltsrichtlinien für die bedeutenden kommunalen Schutzgebiete und –objekte,e) das Entwerfen von Bewirtschaftungs- und Pflegeverträgen, einschliesslich Verhandlungen mit Eigentümern und die Antragstellung zuhanden des Gemeinderates,f) die fachliche Stellungnahme und Beratung zu Überbauungsplänen und relevanten Bauvorhabeng) Vorbereiten der Öffentlichkeitsarbeit zu Natur- und Landschaftsfragen, sowie zu Naherholungsgebieten.	

7 Straf- und Schlussbestimmungen

711 Widerhandlungen

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

Vgl. Art. 50 ff. BauG

712 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem GBR mit Anhang 1, dem Zonenplan 1 Siedlung und dem Zonenplan Naturgefahren, Gewässerraum und Archäologie tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

713 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden die folgenden Teile der baurechtlichen Grundordnung aufgehoben:

- der Zonenplan 1, vom 20.3.2000
- das Gemeindebaureglement vom 20.3.2000
- Teilbaureglement Gewerbezone / Arbeitszone Rämismatte Zbangmatte vom 11.3.2006
- Baureglement 2, Teilplanung Natur und Landschaft vom 1.2.2010

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom	09.05. - 04.07.2014
2. öffentliche Mitwirkung vom	28.10. - 09.12.2016
kantonale Vorprüfung vom	07.02.2019
Publikation im Amtsblatt vom	13.03.2019
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	15.03.2019
Öffentliche Auflage	15.03. – 15.04.2019
Nachträgliche öffentliche Auflage	21.06. – 22.07.2019
Einspracheverhandlungen am	15., 17., 23. + 28. Mai 2019
Erledigte Einsprachen	
Unerledigte Einsprachen	
Rechtsverwahrungen	
Beschlossen durch den Gemeinderat am / ... 2019
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	14. Juni 2019
Namens des Gemeinderates Gemeindepräsident	Sekretär
Kurt Stucki	Martin Boss

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,
Ins,

Gemeindeschreiber

Martin Boss

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

Anhang A1: Definitionen und Messweisen

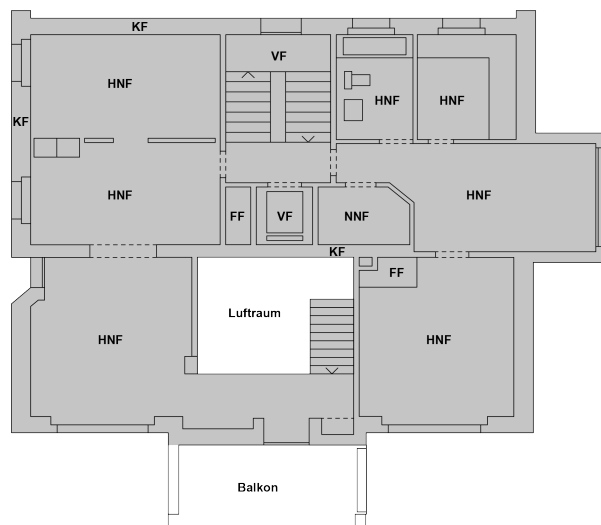
A11 Nutzungsmasse

A111 Geschossflächenziffer oberirdisch

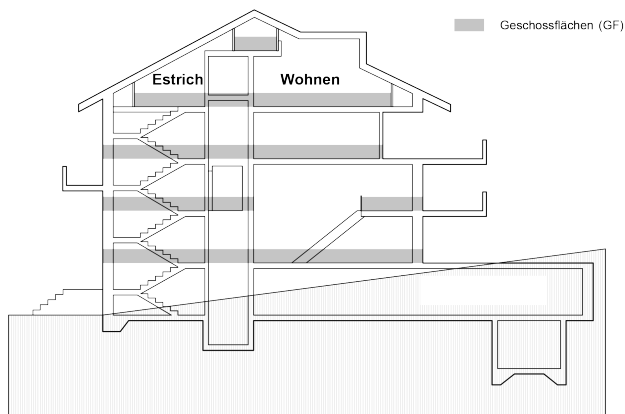
¹ Die Geschossfläche bemisst sich nach Art. 28 BMBV.

² An die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) sind die Geschossflächen nach Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV in Gebäudeteilen, Untergeschossen oder Unterniveaubauten anzurechnen, die im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen, wobei Abgrabungen nach Art. 212 Abs. 4 Bst. f nicht angerechnet werden.

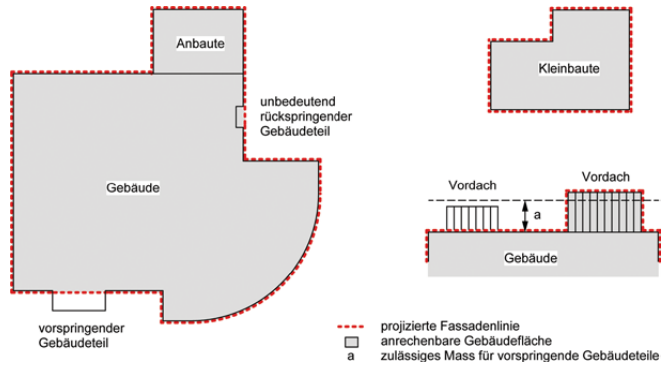
Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV verbindlich festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten oder zum besseren Verständnis der Messweisen erforderlich ist.



Schnitt:



A112 Anrechenbare Gebäudefläche



A12 Gebäudemasse

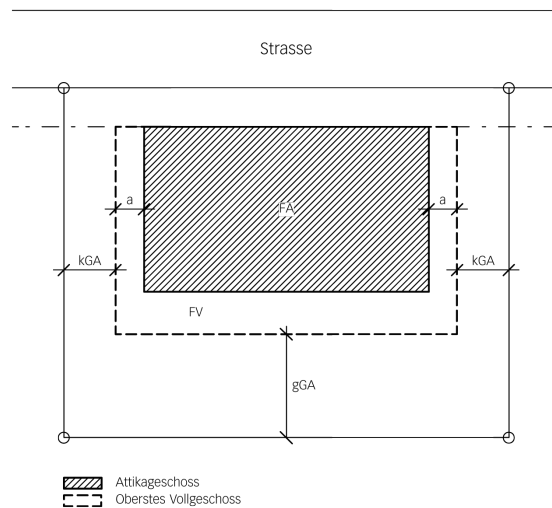
A121 Attikageschoss

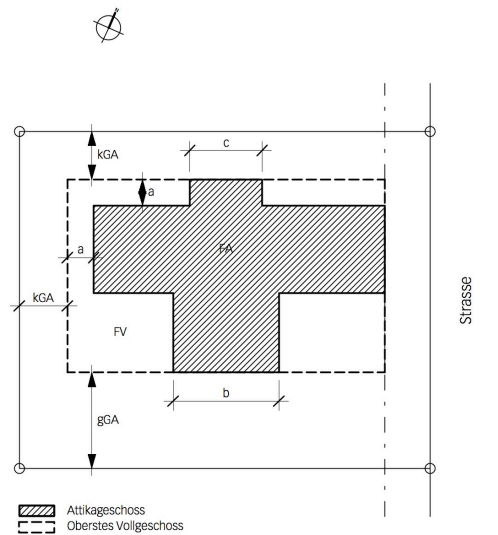
¹ Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässigen Masse einhält.

- ² $FV \geq 150 \text{ m}^2$ (min. Vollgeschossgrösse für Attika)
- $FA \leq 60 \% FV$ (max. Attikafläche)
- $a \geq 1.2 \text{ m}$ (min. Abstand von der Fassade)
- $b \leq 1/3$ Attikalänge (max. Vorbaulänge auf Seite gA)
- $c \leq 5 \text{ m}$ (Lift und Treppenhaus)

Zulässige Masse: vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. f.

Betreffend Messweise der Fassadenhöhe traufseitig vgl. Art. 212 Abs. 1





A13 Bauabstände

A131 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarun- gen

¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

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

³ Die Einhaltung der übrigen Bestimmungen, insbesondere auch der Gestaltungsvorschriften bleibt vorbehalten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss im Rahmen von Art. A134 eingehalten werden. Unter Umständen muss er um den reduzierten Gebäudeabstand einhalten zu können, um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

A132 Kleiner Grenzabstand (kA)

¹ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie von der Parzellengrenze.

² Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen. Für Gebäude die nur Nebennutzflächen enthalten, gilt er für alle Gebäudeseiten.

Vgl. Art. 22 BMBV und Anhang BMBV; Figur 6.1
Masse vgl. Art. 212

A133 Grosser Grenzabstand (gA)

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

Vgl. Art. 22 BMBV und Anhang BMBV; Figur 6.1
Masse vgl. Art. 212

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

A134 Gebäudeabstand

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

Vgl. Art. 23 BMBV

² Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände, Absätze 3 bis 6 bleiben vorbehalten.

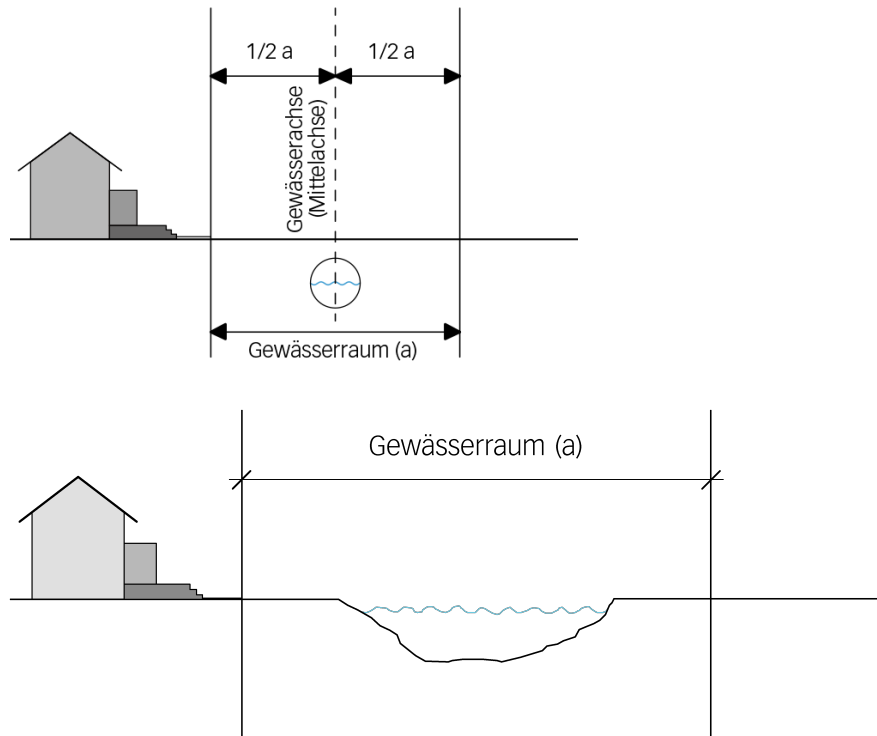
³ Für unterirdische Bauten nach Art. 212 Abs. 4 Bst. i und Unterniveaubauten nach Art. 212 Abs. 4 Bst. h gilt kein Gebäudeabstand.

⁴ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

⁵ Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten auf maximal 5 m, wenn zwei kG zwischen den Gebäuden liegen, resp. auf maximal 6 m, wenn ein gA zwischen den Gebäuden liegt, reduziert werden.

Die Brandschutzvorschriften müssen in jedem Fall gewährleistet sein.

A135 Gewässerraum Fließgewässer



Anmerkung: Der dargestellte Gewässerraum umfasst sämtliche Anlagen wie Parkplätze, Terrassen und Terrainveränderungen. Massgebend ist der «Zonenplan Naturgefahren, Gewässerraum und Archäologie».

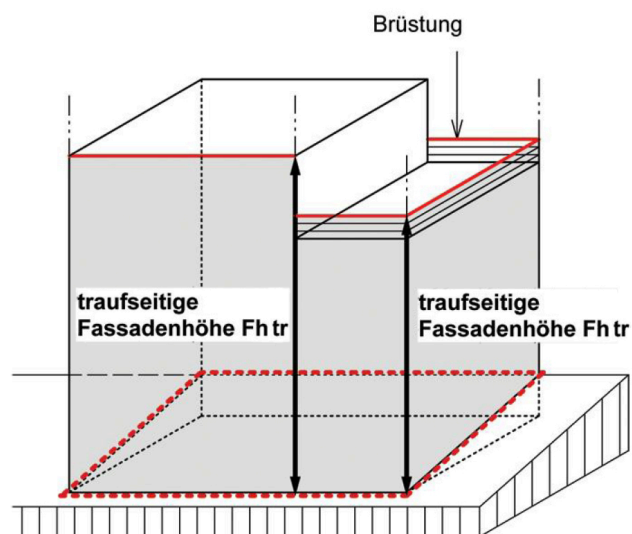
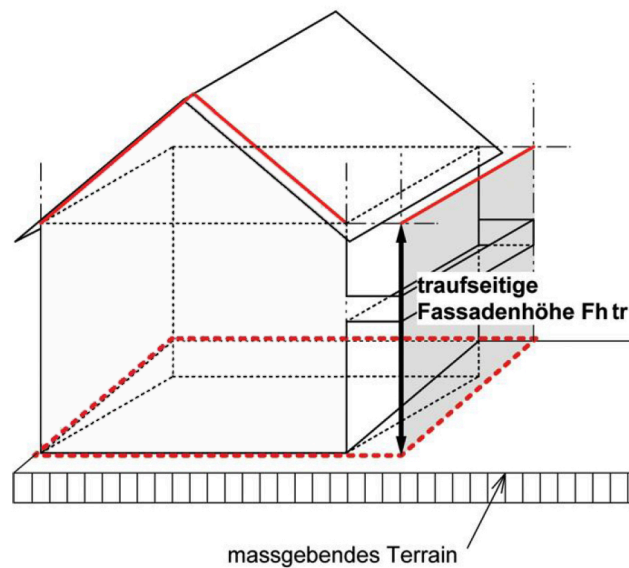
A14 Gebäudedimensionen

A141 Fassadenhöhe traufseitig

¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

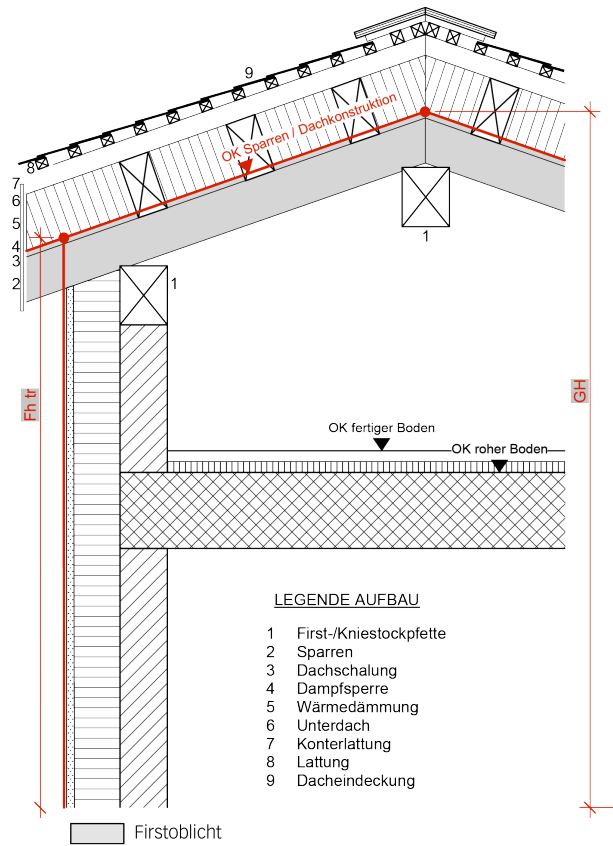
Vgl. Art. 15 BMBV und 0 GBR

Vgl. Art. 15 BMBV und 212 GBR

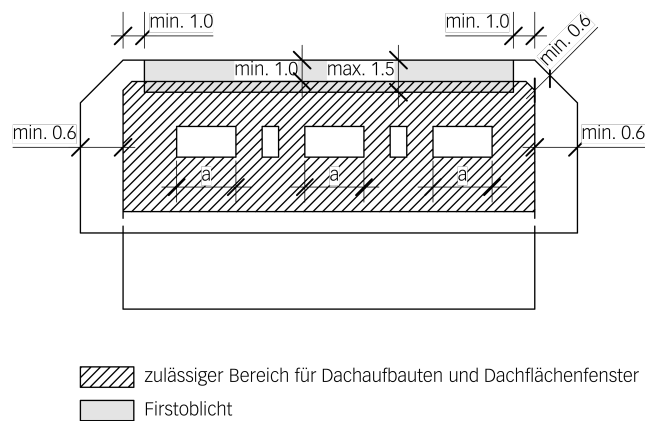


² Der obere Referenzpunkt liegt beim höchsten Punkt der Dachkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut.

Entspricht der Auslegung nach IVHB Erläuterungen, Stand 3. September 2013



A142 Dachaufbauten, Dachflächenfenster



Vgl. Art. 413

Bsp.: $3 \times a \leq \frac{1}{2} \text{ GL}$ respektive $\frac{1}{3} \text{ GL}$ in Ortsbildschutzbereichen.

A143 Abstände von Bäumen, Pflanzen und Lebhägen gegenüber Nachbargrundstücken

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

Art. 687 und 688 ZGB
Art. 79l und 79m EG ZGB und Darstellung in Anhang Art. A142ff

A144 Abstände gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen

¹ Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.

Vgl. Art. 48 DZV

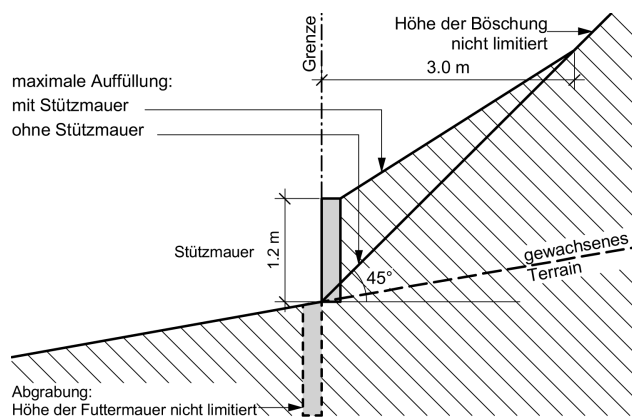
² Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

Definition der Gehölgrenzen:

- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

A15 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen

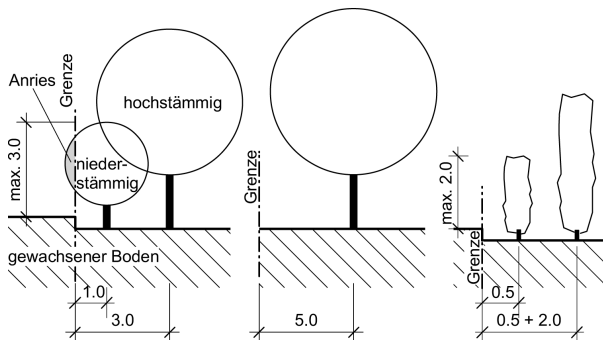
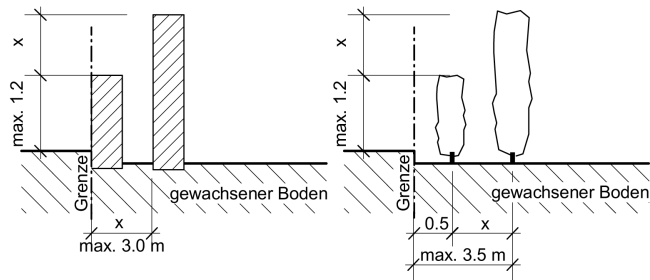
A151 Böschungen, Stütz- und Futtermauern



Art. 79h EG ZGB

Art. 79k Abs. 1 – 3 EG ZGB

A152 Feste Einfriedungen, Grünhecken



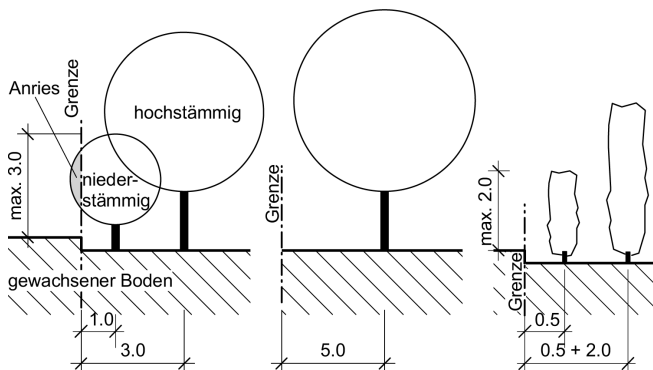
Art. 79I Abs. 1 EG ZGB

A153 Obstbäume, Zierbäume, Ziersträucher

A154 Messweise der Pflanzabstände von Strassen

¹ Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Sträuchern und Einfriedungen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 73 und 80 SG in Verbindung mit Art. 56 ff. SV (für unübersichtliche Stellen ist insbesondere Art. 56 Abs. 2 SV zu beachten).

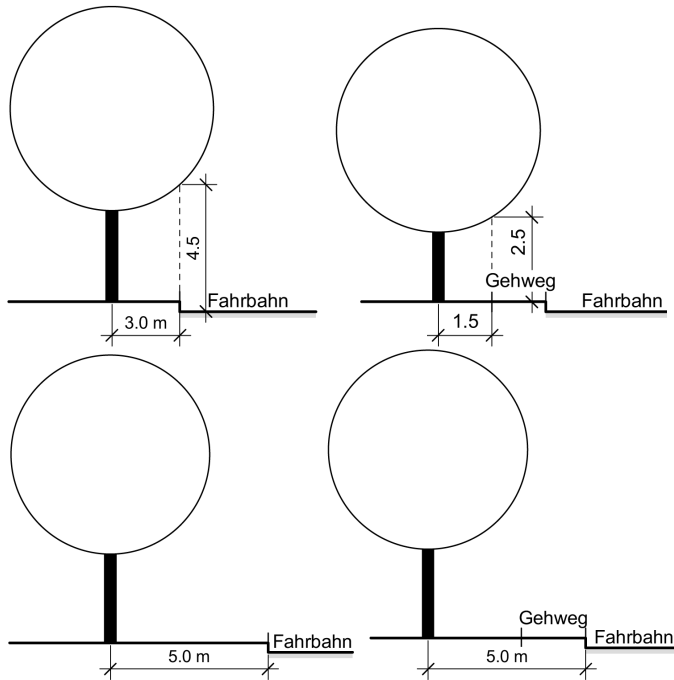


² Im Rahmen von Überbauungsordnungen und von Vorhaben der Strassenraumgestaltung können abweichende Pflanzabstände festgelegt werden.

A155 Pflanzen an öffentlichen Strasse innerorts

Fahrbahn ohne Gehweg

Fahrbahn mit Gehweg



A156 Pflanzen an Hauptstrassen innerorts

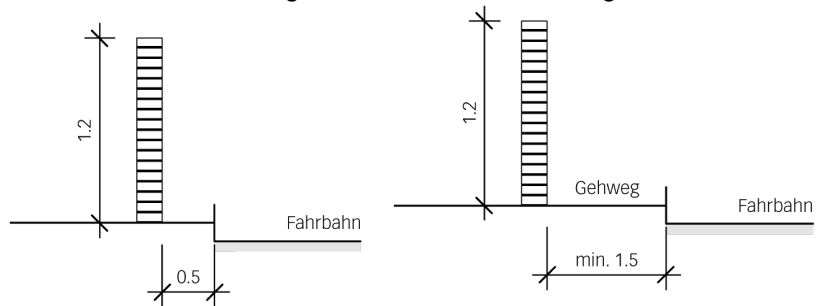
Fahrbahn ohne Gehweg

Fahrbahn mit Gehweg

A157 Feste Einfriedungen, Grünhecken und Stützmauern

Fahrbahn ohne Gehweg

Fahrbahn mit Gehweg



Anhang A2: Feldgehölze, Einzelbäume und Hecken

1. Bäume im Garten des Ankerhauses (Parz. 261) Vgl. Art. 533
2. Linde und Platane bei der Zehntenscheine (Parz. 2617)
3. Linde vis à vis Blutstein (Müntschemiergasse, Parz. 4166)
4. Hecken Sägegässli (Parz. 784, 5311)
5. Kastanienbäume beim Schützenhaus (Parz. 5177)
6. Baumbestand „Hohle Gasse“ Brüttelengasse
7. Nussbaum beim Druidenhof (Parz. 134)
8. Hauptbaumbestand Tellenhof (Parz. 3046, 2548)
9. Kastanienbaum auf dem oberen Dorfplatz
10. Kastanienbäume beim Sekundarschulhaus
11. Baumbestand Kirchen- und Pfarrhaus (Parz. 71, 170)
12. Baumbestand Schösslipark (Parz. 2610)
13. Baumbestand Spitalpark (Parz. 285)
14. Kastanienbaum beim Restaurant Sternen (Parz. 2439)
15. Edelkastanienbaum bei Haus Parz. 5610
16. Hauptbaumbestand Liegenschaft Parz. 1827
17. Maulbeerbaum Liegenschaft Parz. 748
18. Maulbeerbaum Liegenschaft Parz. 1320
19. Blutbuche Bahnhofbuffet (Parz. 934)
20. Parkbaumbestand beim Bahnhofplatz

Weitere gemäss Zonenplan 1 Siedlung und Schutzzo-
nenplan / Zonenplan 2 vom 1. Februar 2010

Anhang A3: Abkürzungsverzeichnis

A	Arbeitszone
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AHOP	Arbeitshilfen für die Ortsplanung
AZ	Ausnützungsziffer (mit BMBV abgelöst, aber in altrechtlichen Überbauungsordnungen immer noch geläufig)
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)
BGF	Bruttogeschossfläche (mit BMBV abgelöst, aber in altrechtlichen Überbauungsordnungen immer noch geläufig)
BMBV	Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BSG 721.3)
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
Bst.	Buchstabe
BUD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung von Dienstbarkeiten (Baulandumlegungsdekret; BSG 728.1)
EG ZGB	Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
EZ	Erhaltungszone
FA	Grunfläche Attika
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
FL	Fassadenlänge
FrSV	Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt vom 10. September 2008 (Freisetzungsverordnung, SR 814.911)
FV	anrechenbare Gebäudefläche Vollgeschoss
GA	Grenzabstand
gA	Grosser Grenzabstand
GBD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret; BSG 732.123.44)
GF	Geschossfläche
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
GH	Gesamthöhe
GL	Gebäudelänge
GrZ	Grünzone
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (BSG 741.1; Inkraftsetzung 1. Januar 2012)

KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (BSG 741.111)
KA / KB	Kernzone A / B
kA	Kleiner Grenzabstand
KoG	Koordinationsgesetz vom 9. Juni 1994 (BSG)
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (BSG 921.111)
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
LWZ	Landwirtschaftszone
M	Mischzone
MBZ	Mehrbreitenzuschlag
NBRD	Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (BSG 723.13)
OK	Oberkant
OLK	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
PZ	Parkzone
RBZ	Rebbauzone
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (BSG 732.111.19)
UeO	Überbauungsordnung
USG	Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (SR 814.01)
VZ	Verkehrszone
W	Wohnzone
WaG	Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz, WaG)
WBG	Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (BSG 751.11)
WBV	Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (BSG 751.11)
WG	Mischzone Wohn-/Gewerbe (früher für Mischzonen)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport und Freizeitanlagen