



## **GEMEINDEBAUREGLEMENT (GBR)**

Mitwirkungsexemplar vom 16. Januar 2024

### **Ortsplanungsrevision 2022+**

Die baurechtliche Grundordnung besteht aus:

- Zonenplan Siedlung und Landschaft (ZP S+L)
- Zonenplan Gewässerräume (ZP G) [genehmigt 01.01.2021]
- **Gemeindebaureglement (GBR)**

Die behördenverbindlichen Instrumente bestehen aus:

- Richtplan Verkehr mit Teilplänen «Öffentlicher Verkehr, Fuss- und Veloverkehr» und «Motorisierter Individualverkehr»

Behördenwegleitende Instrumente bestehen aus:

- Räumliches Entwicklungskonzept: Plan und Massnahmen

Die Grundlagen/Beilagen bestehen aus:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Landschaftsinventarplan
- Mitwirkungsbericht
- Bericht unüberbaute/überbaute Bauzonen

**Auftraggeberin:**  
Einwohnergemeinde Leuzigen  
Dorfstrasse 9  
3297 Leuzigen

**Verfasserin Gemeindebaureglement:**  
Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft  
Fabrikstrasse 20A  
3012 Bern

## LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung	Das Gemeindebaureglement (GBR) der Einwohnergemeinde Leuzigen bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung und Landschaft (ZP S+L) sowie dem Zonenplan Gewässerräume (ZP G) die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	GBR = Gemeindebaureglement ZP S+L = Zonenplan Siedlung & Landschaft ZP G = Zonenplan Gewässerräume
BMBV	Das GBR entspricht den Anforderungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).	
Landschaftsinventar	Im Landschaftsinventar (Inventarplan mit Beschrieb der Gebiete/Objekte) werden alle Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen unmittelbar geschützt, bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen.	Das Landschaftsinventar dient als Grundlage für die grundeigentümergebundene Umsetzung der schutzwürdigen Gebiete und Objekte im ZP S+L zusätzlich als Grundlage für die Baubewilligungsbehörde.  Das Inventar der botanischen Objekte der Gemeinde Leuzigen mit Angaben zum Schutz (Baumschutz/Standortschutz), der Art und des Standorts ist im Anhang des GBR zu finden.
Zonenplan S+L	Im ZP S+L sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP) das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.	Vgl. Kapitel E GBR.
Kommentar/ Hinweise	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.	
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.  Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositives öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, 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 selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftschutzes.	Vgl. Strassengesetz ( <u>SG</u> ); Kantonales Waldgesetz ( <u>KwaG</u> ) und kantonale Waldverordnung ( <u>KwaV</u> ) betreffend Waldabstand: Raumplanungsgesetz ( <u>RPG</u> ), Raumplanungsverordnung ( <u>RPV</u> ), Baugesetz ( <u>BauG</u> ).  Vgl. <u>ZGB</u> und <u>EGZGB</u> .  Vgl. Schweizerisches Zivilgesetzbuch ( <u>ZGB</u> ) und Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches ( <u>EGZGB</u> ).

Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im GBR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.</p> <p>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.</p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.</p> <p>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 Grundlage in einer Überbauungsordnung.</p>	<p>Baubewilligungspflicht vgl. <u>RPG</u> und <u>BauG</u>; Dekret über das Baubewilligungsverfahren (<u>BewD</u>), Weisung «Baubewilligungsfreie Gebäude und Anlagen nach <u>BauG</u>» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).</p> <p>Vgl. <u>BewD</u>.</p> <p>Vgl. <u>BauG</u> i.V. mit Bauverordnung (<u>BauV</u>).</p> <p>Vgl. <u>BauG</u>; <u>BauV</u>.</p>
Besitzstandsgarantie	<p>Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist 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.</p>	<p>Vgl. <u>BauG</u>.</p>
Qualitätssicherung	<p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	<p>Vgl. Art. 26 und Art. 27 GBR.</p>
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement und der Organisationsverordnung der Gemeinde Leuzigen geregelt.</p>	<p>Vgl. <u>BauG</u> sowie das Organisationsreglement und die Organisationsverordnung der Einwohnergemeinde Leuzigen.</p>

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	<b>8</b>
Art. 1	Geltungsbereich sachlich	8
Art. 2	Geltungsbereich räumlich	8
Art. 3	Ausgleich von Planungsvorteilen	8
<b>B.</b>	<b>NUTZUNGSZONEN</b>	<b>9</b>
<b>1.</b>	<b>Wohn-, Misch- und Arbeitszonen</b>	<b>9</b>
Art. 4	Art der Nutzung	9
Art. 5	Mass der Nutzung	10
Art. 6	Weitere baupolizeiliche Masse und Bestimmungen	11
<b>2.</b>	<b>Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen</b>	<b>14</b>
Art. 7	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)	14
Art. 8	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	15
<b>3.</b>	<b>Weitere Nutzungszonen im Baugebiet</b>	<b>16</b>
Art. 9	Grünzonen (GR)	16
Art. 10	Bauernhofzone (BHZ)	16
<b>4.</b>	<b>Nutzungszonen im Nichtbaugebiet</b>	<b>17</b>
Art. 11	Landwirtschaftszone (LWZ)	17
<b>C.</b>	<b>BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN</b>	<b>18</b>
<b>1.</b>	<b>Zonen mit Planungspflicht (ZPP)</b>	<b>18</b>
Art. 12	Allgemeine Bestimmungen	18
Art. 13	ZPP Nr. 1 «Alti Sagi»	18
<b>2.</b>	<b>Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen</b>	<b>19</b>
Art. 14	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	19
<b>D.</b>	<b>QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS</b>	<b>20</b>
<b>1.</b>	<b>Bau- und Aussenraumgestaltung</b>	<b>20</b>
Art. 15	Gestaltung	20
Art. 16	Bauweise, Stellung der Bauten	21
Art. 17	Dachgestaltung	21
Art. 18	Dachaufbauten	21
Art. 19	Aussenraumgestaltung	22
Art. 20	Gestaltungsspielraum	22
<b>2.</b>	<b>Qualitätssicherung</b>	<b>23</b>
Art. 21	Fachberatung Gestaltung	23
Art. 22	Qualifizierte Verfahren	23
<b>3.</b>	<b>Energie und Ökologie</b>	<b>24</b>
Art. 23	Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk	24
Art. 24	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	24

<b>E.</b>	<b>BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b>	<b>25</b>
<b>1.</b>	<b>Ortsbildpflege</b>	<b>25</b>
Art. 25	Ortsbildschutzgebiet	25
<b>2.</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft</b>	<b>25</b>
Art. 26	Baudenkmäler	25
Art. 27	Archäologische Schutzgebiete	25
Art. 28	Kulturobjekte	26
Art. 29	Einzelbäume, Hochstammobstgärten, Baumreihen	26
Art. 30	Aussichtspunkte	26
Art. 31	Fliessgewässer	27
Art. 32	Landschaftsschongebiete (LSchG)	27
<b>3.</b>	<b>Schutz der naturnahen Landschaft</b>	<b>28</b>
Art. 33	Landschaftsschutzgebiete (LSG) Hole, Diepermoos, Ursprung	28
Art. 34	Kommunales Naturschutzgebiet Grube Mettlen	28
Art. 35	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere	28
Art. 36	Lebensräume	29
<b>4.</b>	<b>Ersatz- und Förderungsmassnahmen</b>	<b>30</b>
Art. 37	Ersatzmassnahmen	30
Art. 38	Förderungsmassnahmen	30
<b>5.</b>	<b>Gefahrengebiete</b>	<b>31</b>
Art. 39	Bauen in Gefahrengebieten	31
<b>F.</b>	<b>STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>32</b>
Art. 40	Widerhandlungen	32
Art. 41	Inkrafttreten	32
Art. 42	Aufhebung von Vorschriften	32
<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE &amp; ANHANG</b>		



## **A. GELTUNGSBEREICH**

### **Art. 1 Geltungsbereich sachlich**

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

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres kommunales Bau- und Planungsrecht ist in den Überbauungsordnungen zu finden (Übersicht Art. 14 GBR).

### **Art. 2 Geltungsbereich räumlich**

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

### **Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen**

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) der Gemeinde Leuzigen.



## B. NUTZUNGSZONEN

### 1. Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

#### Art. 4 Art der Nutzung

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

Zone	Nutzungsart	ES	
Wohnzonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnen <sup>1)</sup></li> <li>- stille Gewerbe</li> <li>- Sexgewerbe ist untersagt</li> </ul>	II <sup>2)</sup>	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe; vgl. Lärmschutzverordnung (LSV).  Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (BauV).
Mischzonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnen <sup>1)</sup></li> <li>- stille bis mässig störende Gewerbe</li> <li>- Gastgewerbe</li> <li>- Dienstleistungen</li> <li>- Sexgewerbe ist untersagt</li> </ul>	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
Kernzonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnen <sup>1)</sup></li> <li>- stille bis mässig störende Gewerbe</li> <li>- Gastgewerbe</li> <li>- Dienstleistungen</li> <li>- Landwirtschaftliche Bauten</li> <li>- Sexgewerbe ist untersagt</li> </ul>	III	
Arbeitszonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arbeitsnutzungen</li> <li>- Verkaufsnutzung bis 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche</li> <li>- Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.</li> </ul>	IV	Arbeitsnutzungen umfassen Gewerbe-, Dienstleistungs-, Gastro- und Freizeitbetriebe sowie Industriebetriebe.  Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (vgl. BauG und BauV).
Hotelzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hotel-, Pensions-, Ferienheim-, Schulungs- und Restaurationsbetriebe,</li> <li>- Dem Tourismus dienende Dienstleistungsbetriebe</li> <li>- Wohnungen und Studios für das Betriebspersonal</li> <li>- Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet</li> </ul>	III	Die HT bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Beherbergungsangebotes.

<sup>1)</sup> Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

<sup>2)</sup> Entlang den Kantonsstrassen gilt für die im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichneten Gebiete «Aufstufung ES III gemäss Art. 43 LSV» die ES III.

### Art. 5 Mass der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden bau-  
polizeilichen Masse:

Zone (Abk.)	kA (m)	gA <sup>1)</sup> (m)	GL <sup>2)</sup> (m)	Fh tr (m)	Fh gi (m)	VG	GFZo min <sup>4)</sup>
Wohnzone 1 (W1)	3.0	6.0	25.0	5.3	8.8	1	
Wohnzone 2 (W2)	4.0	8.0	30.0	7.5	11.0	2	
Mischzone 2 (M2)	4.0	6.0	40.0	8.0	11.5	2 <sup>3)</sup>	
Kernzone 2 (K2)	3.0	6.0	35.0	7.5	11.0	2	0.5
Arbeitszone 1 (A1)	4.0	4.0	-	12.5	-	-	
Hotelzone 3 (H3)	3.0	3.0	-	10.5	-	3	

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit  
gemäss BauG sowie der Gestaltungsspiel-  
raum Art. 20 GBR und der Schutz des Kul-  
turlandes nach BauG.

kA: kleiner Grenzabstand  
(s. Anhang A122)

gA: grosser Grenzabstand  
(s. Anhang A123)

GL: Gebäudelänge (vgl. BMBV)

Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig  
Fh gi: Fassadenhöhe giebelseitig  
(vgl. BMBV)

VG: Vollgeschosse (vgl. BMBV und An-  
hang A111)

GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch  
(vgl. BMBV, BauV)

Vorbehalten bleiben Hotelbauten, welche  
erheblich von der baurechtlichen Grundord-  
nung abweichen und entsprechend einer  
Überbauungsordnung bedürfen. In jedem  
Falle empfiehlt sich die Durchführung einer  
Fachberatung oder eines qualifizierten Ver-  
fahrens.

<sup>1)</sup> Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt allseitig der kleine  
Grenzabstand.

<sup>2)</sup> Exklusive Anbauten nach Art. 6 Abs. 6 – Abs. 7 GBR.

<sup>3)</sup> Neue Hauptbauten in der Zone M2 haben die vorgegebene Ge-  
schosszahl aufzuweisen. Bei der Erstellung von überhöhten Ge-  
schossen (z.B. Erstellung von für den Betrieb notwendigen Ver-  
kaufs- oder Lagerräumen) kann in begründbaren Fällen davon ab-  
gewichen werden.

<sup>4)</sup> Die GFZo min kommt bei den im Zonenplan als «Bauland mit Min-  
destdichte» bezeichneten Flächen zur Anwendung.

Zu 3) Grundsätzlich ist die GFZo min bei der  
Teilüberbauung eines Areals anteilmässig –  
massgebend ist die vom Bauprojekt be-  
troffene Landfläche - zu erreichen. Falls bei  
der Teilüberbauung eines Areals die anteil-  
mässige GFZo min nicht erreicht wird, ist  
dies gut zu begründen und plausibel aufzu-  
zeigen, wie die GFZo min nach der vollstän-  
digen Überbauung des Areals erreicht wird.

**Art. 6 Weitere baupolizeiliche Masse und Bestimmungen**

1 Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse und Bestimmungen für:

Fassadenhöhe	2	<p>Fassadenhöhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Gebäuden mit Schrägdächern ist die Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig einzuhalten.</li> <li>- Die traufseitige Fassadenhöhe gilt auch für Flachdachbauten.</li> <li>- Die Fassadenhöhe giebelseitig gilt auch für Flachdachbauten mit Attikageschoss (dieses inklusive).</li> <li>- Bei anderen Dachformen, deren Trauf- und Giebelseiten nicht eindeutig bestimmbar sind, gilt die sinngemässe Anwendung.</li> </ul>	<p>Die Fassadenhöhe (Fh) ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der zugehörigen Fassadenlinie. Sie darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden.</p> <p>Vgl. <u>BMBV</u> inkl. <u>Anhang mit Skizzen</u></p>
Gesamthöhe	3	<p>Gesamthöhe: Gilt für Schräg- und Flachdächer von Klein- und Anbauten, Kleineren Gebäuden und eingeschossigen Gebäudeteilen.</p>	<p>Die Gesamthöhe (Gh) ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.</p> <p>Vgl. <u>BMBV</u> inkl. <u>Anhang mit Skizzen</u></p>
Kleinbauten (unbewohnt)	4	<p>Kleinbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollgeschoss (VG) max. 1</li> <li>- Grenzabstand (A) min. 2.0 m</li> <li>- anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m<sup>2</sup></li> <li>- Gesamthöhe max. 4.0 m</li> </ul>	<p>Vgl. <u>BMBV</u> Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen. Kleinbauten sind immer unbewohnt (nur Nebennutzfläche).</p>
Kleinere Gebäude (bewohnt)	5	<p>Kleinere Gebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollgeschosse (VG) max. 1</li> <li>- Grenzabstand (A) min. 3.0 m</li> <li>- anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m<sup>2</sup></li> <li>- Gesamthöhe max. 4.0 m</li> <li>- Gebäudelänge max. 8.0 m</li> </ul>	<p>Kleinere Gebäude sind freistehende Gebäude und können im Gegensatz zu Kleinbauten bewohnt sein (Hauptnutzflächen HNF zugelassen, z.B. Kleinstwohnformen „tiny houses“, Pergolen, freistehende Wintergärten, gedeckte Sitzplätze und dergleichen).</p>
Anbauten (unbewohnt)	6	<p>Anbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollgeschosse (VG) max. 1</li> <li>- Grenzabstand (A) min. 2.0 m</li> <li>- anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m<sup>2</sup></li> <li>- Gesamthöhe 4.0 m</li> </ul>	<p>Vgl. <u>BMBV</u>.</p> <p>Anbauten sind immer unbewohnt (nur Nebennutzflächen).</p>
Eingeschossige Gebäudeteile (bewohnt)	7	<p>Eingeschossiger Gebäudeteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollgeschosse (VG) max. 1</li> <li>- Grenzabstand (A) min. 3.0 m</li> <li>- anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m<sup>2</sup></li> <li>- Gesamthöhe 4.0 m</li> </ul>	<p>Eingeschossige Gebäudeteile sind an das Hauptgebäude angebaut und können im Gegensatz zu Anbauten bewohnt sein (Hauptnutzflächen zugelassen, z. B. angebaute Wintergärten und gedeckte Sitzplätze).</p>

Unterniveaubauten	<p>8 Unterniveaubauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- über dem massgebenden Terrain zulässig max. 1.2 m</li> <li>- Grenzabstand (A) min. 1.0m</li> </ul>	Vgl. <u>BMBV</u> .
Unterirdische Bauten	<p>9 Unterirdische Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grenzabstand (A): mind. 1.0m</li> </ul>	Vgl. <u>BMBV</u> .
Abgrabungen	<p>10 Abgrabungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abgrabungen für einzelne Hauseingänge, Garageneinfahrten und dergleichen, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.0 m betragen und die sich auf max. eine Fassadenseite pro Gebäude beschränken, werden nicht an die Fh tr und Fh gi angerechnet.</li> </ul>	
Vorsprünge	<p>11 Vorspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mass über die Fassadenflucht max. 3.0 m</li> <li>- dürfen bis max. 1.2 m in den kleinen Grenzabstand (kA) hineinragen</li> <li>- dürfen bis max. 3.0 m in den grossen Grenzabstand (kA) hineinragen</li> <li>- Zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%</li> <li>- Vordächer dürfen bis 2.0 m in den kleinen und grossen Grenzabstand und in den Strassenabstand von Gemeindestrassen hineinragen</li> </ul>	<p>Vorspringende Gebäudeteile (vgl. <u>BMBV</u>) können im Gegensatz zu Anbauten bewohnt und mehrstöckig sein (Erker, Vordächer, Balkone, Aussentreppen und dergleichen).                  Dachvorsprünge gelten nicht als vorspringende Gebäudeteile.                  Gedeckte Sitzplätze zählen nicht als Vordach.                  Sofern vorspringende Gebäudeteile die zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile überschreiten, gilt die damit entstandene projizierte Fassadenlinie insbesondere für die Beurteilung der zulässigen Grenzabstände sowie der Gebäudemasse (Gebäudelänge).                  Vgl. <u>EGZGB</u> vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.</p>
Staffelung	<p>12 Gestaffelte Gebäude; Staffelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in der Höhe: min. 0.5 m</li> <li>- in der Situation: min. 2.0 m</li> </ul>	<p>Höhe und Situation werden bei einer Staffelung pro Gebäudeteil separat gemessen. Bei Gebäuden, die in ihrer Situation (Gebäudefläche) oder in der Höhe gestaffelt sind, werden die Fh tr und Fh gi für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.</p>

Geschosse	<p>13 Untergeschoss: Zählt nicht als Vollgeschoss, wenn OK darüberliegender fertiger Boden des 1. Vollgeschosses im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt.</p> <p>14 Dachgeschoss: Zählt nicht als Vollgeschoss, wenn die zulässige Kniestockhöhe max. 1.8 m beträgt.</p> <p>15 Attikageschoss:</p> <p style="margin-left: 20px;">a. Ist nur in der Mischzone M2 erlaubt.</p> <p style="margin-left: 20px;">b. Zählt nicht als Vollgeschoss, wenn es</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eine maximale Höhe von 3.5 m nicht überschreitet, gemessen ab OK der fertigen Geschossdecke des darunterliegenden Vollgeschosses bis OK der Dachkonstruktion des Attikageschosses.</li> <li>- entweder allseitig um mind. 2.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt ist (mit Ausnahme der Erschliessungsanlagen).</li> <li>- oder das Attikageschoss bei mindestens einer Längsfassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2.0 m zurückversetzt ist. Bei Attiken mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand gemessen.</li> </ul>	<p>Vgl. <u>BMBV</u>. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten. Vgl. <u>BMBV</u>.</p> <p>Vgl. Anhang A111.</p>
Gestaltungsfreiheit	<p>16 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.</p>	<p>Vgl. <u>BauG</u>; und Art. 25 ff. GBR.</p>
Zonenabstand	<p>17 Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes (kA). Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten, An- und Kleinbauten sowie Eingeschossige Gebäudeteile und Kleinere Bauten haben den für diese Bauten und Anlagen jeweils geltenden Grenzabstand (A) einzuhalten. Die privatrechtlichen Abstandsvorschriften nach Art. 79 ff. EG ZGB sind im Minimum einzuhalten.</p>	<p>Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit „Näherbaurechten“ unterschritten werden. Grenzabstand (A): Art. 6 Abs. 3 - 6 GBR</p>
Mehrhöhe	<p>18 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig 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.</p>	
Geschossflächenziffer und Geschossflächenziffer oberirdisch	<p>19 Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.</p>	
Stützmauern und Böschungen	<p>20 Für Stützmauern und Böschungen gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.</p>	<p>Vgl. <u>EGZGB</u>.</p>

## 2. Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

### Art. 7 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)

- 1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.
- 2 Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.
- 3 Die besonders hohe Nutzungsdichte ist durch eine kompakte und flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen qualitativ sicherzustellen.
- 4 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZOEN sind Zonen gemäss BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussehenraumgestaltung gemäss GBR Art. 15 ff.

Bezeichnung ZöN	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Baupolizeiliche Masse	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss <u>LSV</u> .
A Schulanlage, Turnhalle und Gemein-desportarten	Anpassung und Erweiterung der bestehenden Schul-, Sport- und Mehrzweckanlagen.	Erhalten des schützenswerten Schulhauses (1901), entsprechende Gestaltung allfälliger Erweiterungsbauten.	Fh tr <sub>max</sub> : 14.5 m Fh gi <sub>max</sub> : 18.0 m kA/gA <sub>min</sub> : 5.0 m	II	FH tr = Fassadenhöhe traufseitig FH gi = Fassadenhöhe giebelseitig kA = kleiner Grenzabstand gA = grosser Grenzabstand ZA = Zonenabstand
B Werkhof, Werkdienste, Zivilschutzanlage	Erweiterung der bestehenden Anlage.	Gestaltung entsprechend den bestehenden Anlagen.	Fh tr <sub>max</sub> : 8.0 m Fh gi <sub>max</sub> : 11.5 m kA/gA <sub>min</sub> : 3 m	III	
C Mehrzweck-saal, Gemeinde-verwaltung	Anpassung der bestehenden Anlage sowie Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Anlage unter Berücksichtigung des Ensembles.	Erhalten der bestehenden Bausubstanz und der grosszügigen Freiräume. Unterordnen von eventuellen Neubauten in die bestehende Anlage.	Fh tr <sub>max</sub> : 12 m Fh gi <sub>max</sub> : 15.5 m kA/gA <sub>min</sub> : 3 m	III	
D Kirche, Friedhof	Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Anlage unter Berücksichtigung des Ensembles.	Erhalten der bestehenden Bausubstanz und der grosszügigen Freiräume. Unterordnen von eventuellen Neubauten in die bestehende Anlage.	Fh tr <sub>max</sub> : 9 m Fh gi <sub>max</sub> : 12.5 m kA/gA <sub>min</sub> : 2 m	III	
E Reservoir	Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Wasserversorgungsanlagen.	Weitgehende Integration der Bauten und Anlagen in die Umgebung.	Fh tr <sub>max</sub> : 6 m Fh gi <sub>max</sub> : 9.5 m kA/gA <sub>min</sub> : 2 m	III	

**Art. 8 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)**

<sup>1</sup> In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZSF sind Zonen nach BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 15 ff GBR.

Bezeichnung ZSF	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Baupolizeiliche Masse	ES	
A Sportweg	Spiel- und Sportfelder, Familiengärten mit kleinen Gartenhäuschen, Vereinsbauten uam.	Vereinsbauten mit einer max. Geschossfläche oberirdisch von 200 m <sup>2</sup>	Folgende baupolizeilichen Masse gelten für Vereinsbauten: Fh tr <sub>max</sub> : 4.5 m Fh gi <sub>max</sub> : 8.0 m kA/gA <sub>min</sub> : 4.0 m	II	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. <u>LSV</u> . FH tr = Fassadenhöhe traufseitig FH gi = Fassadenhöhe giebelseitig kA = kleiner Grenzabstand gA = grosser Grenzabstand ZA = Zonenabstand
B Tuffhubel Waldlichtung	Spiel- und Rastplatz mit Feuerstelle.	Keine Hochbauten mit Ausnahme einer gedeckten aber allseitig offenen Feuerstelle mit einer maximalen Fläche von 4.0 m x 4.0 m.	Fh tr <sub>max</sub> : 3.5 m Fh gi <sub>max</sub> : 7.0 m ZA: 2 m	II	
C Tuffhubel Schiessanlage	25.0 m Schiessanlage mit notwendigen Nebenanlagen.	Bestehende Anlage kann unterhalten werden.	Fh tr <sub>max</sub> : 4.0 m Fh gi <sub>max</sub> : 7.5 m ZA: 2 m	IV	
D Gishole Schiessanlage	300.0 m Schiessanlage. Scheibensstand mit Kugelfang. Oberirdische Parkplätze.	Erweiterungen oder Erneuerungen der Anlage.	Fh tr <sub>max</sub> : 4.0 m Fh gi <sub>max</sub> : 7.5 m ZA: 3.0 m	IV	

### 3. Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

#### Art. 9 Grünzonen (GR)

- 1 Die Grünzonen sind Freihaltezonen.
- 2 Für die Grünzonen gelten die folgenden Zweckbestimmungen:
  - a. GR A (Grundholz 1): Erhaltung der Siedlungstrennung und des Siedlungsrandes.
  - b. GR B (Grundholz 2): Erhaltung der Siedlungstrennung und des Siedlungsrandes.
  - c. GR C (Hofmatt 1): Erhaltung des Erholungsgebietes und der Erlebbarkeit des Dorfbachs
  - d. GR D (Hofmatt 2): Freihalten der Fläche für eine künftige Offenlegung und Revitalisierung des Dorfbachs.
- 3 Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

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

Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (BauG).

Bäume und Gehölze prägen insbesondere die Umgebung von Ortsbild und Baudenkmalern; Feldgehölze und Hecken sind gem. NSchG geschützt. Ausnahmegewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsverwaltung (NSchG).

#### Art. 10 Bauernhofzone (BHZ)

- 1 In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.
- 2 Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Kernzone 2 (K2).
- 3 Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III.

Die BH dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach RPG und RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von RPG, RPV und BauG entsprechen.

Vgl. LSV.



#### **4. Nutzungszonen im Nichtbaugelände**

##### **Art. 11 Landwirtschaftszone (LWZ)**

Nutzung

- <sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.
- <sup>2</sup> Soweit mit übergeordnetem Recht vereinbar gilt für Silos die Gesamthöhe von 15.0 m (inkl. Kranbahn).
- <sup>3</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III.

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

Vgl. LSV.

## C. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNINGEN

### 1. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

#### Art. 12 Allgemeine Bestimmungen

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

#### Art. 13 ZPP Nr. 1 «Alti Sagi»

1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1 gelten die folgenden Bestimmungen:

2 Die Zone mit Planungspflicht Nr. 1 bezweckt die Realisierung einer zeitgemässen Überbauung mit gemischter Nutzung im Bereich der alten Sägerei unter Berücksichtigung der bestehenden traditionellen Elemente (Bachlauf, Gewerbekanal, Sägereigebäude, Lagerschuppen uam.) und der speziellen Lage am Waldrand.

3 Mischnutzung im Sinne der Mischzone M2.

4 Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:  
 -  $G_{Fo} = 0.7$   
 -  $F_{h\ tr\ max} = 9.5\ m$

5 Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze:  
 - Erhalten, eventuell Umnutzen des Sägereigebäudes  
 - Erhalten resp. Einbeziehen des Gewerbekanal und des Bachlaufs in eine sorgfältig gestaltete Gesamtbebauung

6 ES III

Gemäss BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach BauG.

Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

- vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,
- das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder
- mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.

Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.

FH tr = Fassadenhöhe traufseitig  
 FH gi = Fassadenhöhe giebelseitig  
 kA = kleiner Grenzabstand  
 gA = grosser Grenzabstand

Vgl. LSV.

Planungszweck

Art der Nutzung

Mass der Nutzung

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

Lärmempfindlichkeitsstufe

**2. Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**

**Art. 14 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen**

ZÜO = Zone mit bestehender Überbauungsordnung

<sup>1</sup> Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

<u>Bezeichnung</u>	<u>Name / Genehmigung</u>	<u>Datum Revision (Hinweis)</u>
ZÜO 1	«Mettlen Dennier» / 15.05.2009	
ZÜO 2	«Recyclinganlage Schwab» / 14.08.2009	08.08.2013
USP	Uferschutzplanung / 09.06.1995	

## D. QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

### 1. Bau- und Aussenraumgestaltung

#### Art. 15 Gestaltung

Gestaltungsgrundsatz

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

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 15 – Art. 19 GBR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Kap. D, Ziff. 2, Art. 21 ff. GBR.

Beurteilungskriterien

- <sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere folgende Beurteilungskriterien zu berücksichtigen
- a. die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
  - b. die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
  - c. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
  - d. die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
  - e. die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
  - f. die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge,
  - g. Terrainveränderungen.

Vgl. auch Art. 16 GBR.

Vgl. auch **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** und Art. 17 GBR.

Vgl. auch Art. 19 GBR.

Vorbehalt

- <sup>3</sup> Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Vgl. Kap. E, Ziff. E.1, Art. 25 ff GBR.

## **Art. 16 Bauweise, Stellung der Bauten**

- 1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- 2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.
- 3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Bestimmungen zu den Gebäudeabständen vgl. Anhang A1 A124

Vgl. Art. 5 ff. GBR und Anhang A1 A121.

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

Dazu gehören u.a.:

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

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 20 GBR.

## **Art. 17 Dachgestaltung**

- 1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen bezüglich den Ortsbildschutzgebieten.
- 2 Als Schrägdächer gelten Dächer mit einer Neigung von mehr als 5°.
- 3 Auf Gebäuden mit Flachdächern kann ein Attikageschoss erstellt werden. Die maximale Neigung von Attikadächern beträgt 5°.
- 4 Auf dem Attikageschoss sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:
  - Rauch- und Lüftungskamine
  - Oberlichter
- 5 nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Dachfläche 40 m<sup>2</sup> übersteigt, sind ökologisch wirksam zu begrünen.

Bestimmungen zu den Ortsbildschutzgebieten vgl. Art. 25 GBR. Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

In der Landwirtschaftszone (ausserhalb der Bauzone) gelten die Gestaltungsgrundsätze des Amtes für Gemeinden und Raumordnung, Abteilung Bauen.

PV-Anlagen gemäss den geltenden Richtlinien sind zugelassen. Für Kaminbauten sind die Empfehlungen über die Mindesthöhe von Kaminen über Dach ([Kamin-Empfehlungen vom Bundesamt für Umwelt BAFU](#)) massgebend.

Vgl. [KEng](#); keine unnötige Behinderung von Solaranlagen.

## **Art. 18 Dachaufbauten**

- 1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf allen Nutzungsebenen über dem Dachboden zulässig.

Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch [BewD](#) und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).

- 2 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten beträgt max. 50% und innerhalb der Ortsbildschutzgebiete max. 30 % der zugehörigen Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses.
- 3 Die Gesamtbreite von Dachflächenfenstern ist frei.
- 4 Innerhalb der Ortsbildschutzgebiete sowie bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern (K-Objekte) sind Dacheinschnitte nicht zulässig.
- 5 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 30% der jeweiligen Dachfläche
- 6 Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.5 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 20 GBR.

Technisch bedingte Dachaufbauten auf Attikageschossen und Flachdächern sind gestalterisch so auszuführen, dass sich diese optimal in die Dachlandschaft einfügen.

### Art. 19 Aussenraumgestaltung

- 1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- 2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

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

Dazu gehören u.a.:

- der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,
- die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,
- die Bauergärten und Obstbaumgärten in Ortsbildschutzgebieten

S. auch Art. 24 GBR ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.

Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrtrichtersammelstellen.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 20 GBR.

### Art. 20 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 gemäss Art. 15 - Art. 19 GBR abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Vgl. Art. 21 ff GBR.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 15 – Art. 19 GBR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 15 GBR entsprechen.

## 2. Qualitätssicherung

### Art. 21 Fachberatung Gestaltung

- 1 Der Gemeinderat ist befugt, eine mit ausgewiesenen Fachleuten zusammengesetzte Fachberatung Gestaltung, bestehend aus mind. einer Person, einzusetzen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder die spezielle Fragen zur Bau- und Aussenraumgestaltung aufwerfen.
  
- 2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:
  - a. Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
  - b. Bauten und Anlagen im Ortsbildschutzgebiet, sofern äussere Veränderungen vorgenommen werden;
  - c. Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
  - d. Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
  - e. Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
  - f. Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.
  
- 3 Ausgenommen sind Bauvorhaben für die ein Projektwettbewerb nach Ordnung SIA 142, ein Studienauftrag nach Ordnung SIA 143 oder ein qualitätssicherndes Verfahren in Anlehnung an die Ordnung SIA 143/2009 und die Wegleitung SIA 143 "Testplanungen" durchgeführt worden ist.

Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen. Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.

Vgl. Art. 15 ff. GBR. Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen gemäss Art. 5 GBR.

Vgl. BauG.

Vgl. BauG.

Im Falle von schützenswerten oder erhaltenswerten Baudenkmälern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss Art. 26 GBR sind (so genannte K-Objekte), ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (BauG).

Vgl. BauV.

### Art. 22 Qualifizierte Verfahren

- 1 Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.
- 2 Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren. Z.B. Ortsplaner oder Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.

### 3. Energie und Ökologie

#### Art. 23 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk

- 1 Werden in einem oder mehreren Gebäuden mehr als 4 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.
- 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 4 Wohnungen:
  - a. wenn das / die Gebäude bereits an ein Fernwärmenetz angeschlossen ist / sind;
  - b. wenn das / die Gebäude mind. ein MINERGIE-P-Label oder einen GEAK der Effizienzklasse A/A besitzt / besitzen.

Vgl. Kantonales Energiegesetz (KEnG). Nicht zum Anschluss verpflichtet werden können Bauten, die höchsten 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie decken. Auch darf bei einer Anschlusspflicht die Nutzung eigener erneuerbarer Energie nicht untersagt werden (KEnG).

#### Art. 24 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

- 1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens
  - a. Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen;
  - b. gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen.
- 2 Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Vgl. Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz (NHG); NSchG.

Hecken sind gemäss NSchG geschützt. Ersatzmassnahmen richten sich nach NSchG.

Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Tümpel, Trockenmauern etc.



## **E. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN**

### **1. Ortsbildpflege**

#### **Art. 25 Ortsbildschutzgebiet**

- 1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.
- 2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.
- 3 Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
- 4 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.
- 5 In Ortsbildschutzgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.
- 6 Die baupolizeilichen Masse sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Leuzigen, bzw. das ISOS.

Vgl. BauG.

Als vorherrschende Bebauung gilt die Mehrzahl der Bauten im Ortsbild- oder Strukturerehaltungsgebiet, in einer Baugruppe, entlang einer Strasse oder um einen Platz.

### **2. Pflege der Kulturlandschaft**

#### **Art. 26 Baudenkmäler**

Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Denkmalpflege Kanton Bern: Bauinventar der Gemeinde Leuzigen vom [Stand Mitwirkung: In Revision]; das Bauinventar ist behördenverbindlich und als Hinweis im ZP S+L dargestellt.

#### **Art. 27 Archäologische Schutzgebiete**

- 1 Die 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 Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (BauG).

### **Art. 28 Kulturobjekte**

Die im Zonenplan bezeichneten schützenswerten Kulturobjekte dürfen nicht beseitigt werden.

### **Art. 29 Einzelbäume, Hochstammobstgärten, Baumreihen**

- 1 Die im ZP S+L eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und –reihen, sowie Hochstammobstgärten sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.
- 2 Sind die Bäume aus ökologischen Gründen geschützt, bewilligt das Regierungsstatthalteramt deren Fällung, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier oder Eigentum eine Gefährdung darstellen..
- 3 Sind die Bäume aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt, so obliegt der Entscheid über die Fällung dem Gemeinderat.
- 4 Gefällte Einzelbäume, Baumgruppen und –reihen, oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.
- 5 Die Hochstammobstgärten sind in ihrem Bestand geschützt. Sie sind zu pflegen und zu erhalten.

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

(Vgl. BauG) Die Zuständigkeit des Gemeinderats beschränkt sich auf diejenigen Bäume, welche aufgrund des Standorts (Standortschutz StS) geschützt sind. Für Fällungen der aus ökologischen Gründen geschützten Bäume (Baumschutz BS) ist das Regierungsstatthalteramt zuständig. Das Inventar der botanischen Objekte der Gemeinde Leuzigen mit Angaben zum Schutz (Baumschutz/Standortschutz), der Art und des Standorts ist im Anhang des GBR zu finden.

Der Schutz der Hochstammobstgärten betrifft den Bestand, nicht aber einzelne Bäume. Wichtig ist der Erhalt des Charakters der Hochstammobstgärten und nicht der Erhalt jedes einzelnen Baumes.

### **Art. 30 Aussichtspunkte**

- 1 Die im ZP S+L eingezeichneten Aussichtspunkte sind aus landschaftsästhetischer Sicht zu erhalten und deren Aussicht zu gewähren.
- 2 Es dürfen keine Bauten oder mehrjährige Pflanzungen die Aussicht verhindern.

### **Art. 31 Fliessgewässer**

- 1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
  - a. die natürliche Funktion der Gewässer;
  - b. Schutz vor Hochwasser;
  - c. Gewässernutzung.
- 2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan „Naturgefahren und Gewässerräume“ als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor). Im Übrigen gilt Art. 39 Wasserbauverordnung (WBV).
- 3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts 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. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Vgl. GschG, GSchV, BauG, WBG, WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015.

Messweise siehe Anhang A1 GBR.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbbaus gemäss WBG.

Vgl. BauG  
Vgl. GSchV und WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut

- im Planerlassverfahren das AGR
- im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht

Vgl. Art. 36 GBR Lebensraum Fliessgewässer.

Vgl. auch GSchV.

### **Art. 32 Landschaftsschongebiete (LSchG)**

- 1 Die im Zonenplan S+L bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.
- 2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.
- 3 Baugesuche sind der Fachberatung gemäss D.2.Art. 21 Art. 21 GBR zur Beurteilung vorzulegen.
- 4 Waldränder sind zu pflegen, wobei gestufte Bestände mit dichtem Schluss anzustreben sind.

### 3. Schutz der naturnahen Landschaft

#### Art. 33 Landschaftsschutzgebiete (LSG) Hole, Diepermoos, Ursprung

- 1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.
- 2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.
- 3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Vgl. NSchG, NSchV sowie BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie. Zu beachten ist auch das USG und die Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).

#### Art. 34 Kommunales Naturschutzgebiet Grube Mettlen

- 1 Das im Zonenplan bezeichnete kommunale Schutzgebiet Grube Mettlen ist mit seiner Umgebung geschützt. Ziel ist die Erhaltung der Tier- und Pflanzenarten, speziell die der Amphibien, Libellen und Uferschwalbe.
- 2 Das Naturschutzgebiet darf nicht verändert oder zerstört werden. Eine gute Besonnung des Gewässers wie der umgebenden Landlebensräume (Trockensteinmauer, Kiesflächen, usw.) soll gewährleistet sein.

#### Art. 35 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.

Bundesgesetz über Umweltschutz (USG) und Freisetzungsverordnung (FrSV).

### Art. 36 Lebensräume

1 Für die Lebensräume im Zonenplan gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:

Lebensräume	Abs.	lit. a) Schutzziele	lit. b) Besondere Vorschriften	
Fließgewässer	2	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten und als wichtige Vernetzungsachsen.	In einem Abstand (A) von 6.0 m, gemessen ab OK Böschung oder Rand der Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.	Vgl. <u>GSchG</u> , <u>NHG</u> , <u>DZV</u> , <u>NSchG</u> ; kantonale Merkblätter: - Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; - Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; - Unterhalt und Wasserbau gemäss <u>WBG</u> .
Hecken, Feldgehölz und Ufervegetation	3	Hecken, Feldgehölze und die Ufervegetation sind als bedeutende Lebensräume für Pflanzen und Tiere und als wichtige Vernetzungselemente in der Landschaft und Siedlung zu erhalten und qualitativ zu verbessern.  Die Ufervegetation (inkl. Auenvegetation) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	Die sachgemässe Pflege ist gestattet und soll abschnittsweise (1/3 oder max. 50.0 m) im Winter durch Auslichten der schnell wüchsigen Arten erfolgen. Dornensträucher, beertragende Gehölze sowie markante Bäume sind zu erhalten und zu fördern. Auf den Stock setzen der Hecken und Ufergehölze ist gestattet. Nicht gestattet sind: - das Abbrennen der Gehölze - Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Anbringen von Dünger aller Art in einem Streifen von 3.0 m entlang von Hecken, Feldgehölzen und der Ufervegetation.	Alle Hecken, Feldgehölze und die Ufervegetation sind gemäss <u>NHG</u> bzw. <u>NSchG</u> geschützt. Sie dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert oder entfernt werden.
Feuchtstandorte kommunal	4	Feuchtgebiete sind als Lebensräume für hochspezialisierte Lebensgemeinschaften zu schützen und extensiv zu bewirtschaften. Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. Das Beweiden ist untersagt. Bis zu einem Abstand von 6 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.	Sie dürfen weder trockengelegt, noch durch Düngung, Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Abbrennen, Überschüttung oder Beweidung beeinträchtigt werden. Sie sind gegenüber den intensiver genutzten Landwirtschaftsflächen mit einem extensiven Pufferstreifen abzugrenzen. Die Bestände sind frühestens ab dem 1. Juli zu mähen.	Vgl. <u>NHG</u> ; <u>NSchG</u> ; Kantonale Merkblätter: Feuchtgebiete im Kanton Bern; Lebensraum Feuchtgebiet - ein Kurzportrait.
Amphibienstandorte kommunal	5	Amphibienstandorte sind als Lebensräume für Amphibien zu schützen und zu erhalten.	Sie dürfen weder trockengelegt noch anderweitig beeinträchtigt werden. Der Ein- und Ausstieg aus den Wasserbecken/Teichen ist sicherzustellen.	Vgl. <u>NHG</u> ; Kantonale Merkblätter: Feuchtgebiete im Kanton Bern; Lebensraum Feuchtgebiet - ein Kurzportrait.
Trockenstandorte kommunal	6	Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. Untersagt sind das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger, sowie das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.	Trockenstandorte dürfen weder durch Düngung, Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Abbrennen, Überschüttung, Bewässerung oder Beweidung beeinträchtigt werden. Die Bestände sind frühestens ab dem 1. Juli zu mähen.	Vgl. <u>NHG</u> ; kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.

## 4. Ersatz- und Förderungsmassnahmen

### Art. 37 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.
- 2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Vgl. NHG; NHV sowie NSchG für Hecken und Feldgehölze.

Vgl. NSchG; NHG Zuständigkeit: Regierungsrätin bzw. Regierungsrat für Hecken (NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (NSchG).

### Art. 38 Förderungsmassnahmen

- 1 Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) fördern und unterstützen.
- 2 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Ausrichtung von freiwilligen Gemeindebeiträgen für ökologische Ausgleichsmassnahmen.

Weitere Förderungsmassnahmen: NHG; NHV; NSchG; LKV; ÖKV.

## 5. Gefahrengelbiete

### Art. 39 Bauen in Gefahrengelbieten

- 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengelbieten gilt Art. 6 BauG.
- 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage 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 Gefahrengelbiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengelbiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

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

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten das BauG gilt. Sensible Bauten sind:

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

## F. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 40 Widerhandlungen

- <sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet. Vgl. BauG.
- <sup>2</sup> Verstöße gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.

### Art. 41 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang (GBR), dem Zonenplan Siedlung und Landschaft (ZP S+L) und dem Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume (ZP N + G), tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. Vgl. BauV.

### Art. 42 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- die baurechtliche Grundordnung vom 04.10.2000
- Überbauungsplan Deponie Rüembergacker vom 08.06.1994
- Überbauungsplan mit SBV „Grundholz“ vom 19.04.1984
- Überbauungsplan mit SBV „Steinacker“ vom 02.06.1983



**GENEHMIGUNGSVERMERKE**

Mitwirkung	Vom 26. Januar 2024 bis 08. März 2024	
Vorprüfung	vom	bis
Publikation im Amtsblatt		
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	
Öffentliche Auflage	vom	bis
Einspracheverhandlungen		
Erledigte Einsprachen	am	
Unerledigte Einsprachen		(Anzahl)
Rechtsverwahrungen		(Anzahl)

**Beschlossen durch den Gemeinderat** am

**Beschlossen durch die Einwohnergemeinde** am

Namens der Einwohnergemeinde

Der Gemeindepräsident: .....

Die Gemeindeverwalterin: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Leuzigen, den .....

Die Gemeindeverwalterin: .....

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

## ANHÄNGE

- A1 Definition und Messweisen
- A2 Inventar botanische Objekte Gemeinde Leuzigen
- A3 Landschaftsschutzgebiete Gemeinde Leuzigen
- A4 Lebensräume Kommunal Gemeinde Leuzigen
- A5 Historische Gärten Gemeinde Leuzigen
- A6 Verzeichnis der Gesetzesabkürzungen
- A7 Bernisches Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch Art. 79

### Anhang 1: Definitionen und Messweisen

Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.
--

#### A1

##### A11 Gebäudemasse und Nutzungsziffern

#### Attikageschoss

- A111** 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss
- 2 Attikageschosse werden nicht an die Vollgeschosszahl angerechnet, jedoch an die zulässige Fassadenhöhe giebelseitig.

#### Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

- A112** 1 Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach kantonalem Recht.
- 2 Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch (GFo) angerechnet, sofern sie min. 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen, wobei Abgrabungen für Hauseingänge und Zufahrten nach Art. 6 Abs. 9 GBR unberücksichtigt bleiben.
- 3 Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen nach Abs. 2 zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

##### A12 Bauabstände

#### Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen

- A121** 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 5) vereinbaren. Für den Gebäudeabstand gelten

		2	Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.	die Bestimmungen in A124 GBR. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.
<b>Kleiner Grenzabstand kA</b>	<b>A122</b>	1	Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.	
		2	Er wird mit Ausnahme der vom Baugesuchsteller festgelegten besonnten Seite (grosser Grenzabstand) auf den restlichen Seiten des Gebäudes gemessen.	
<b>Grosser Grenzabstand gA</b>	<b>A123</b>	1	Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Seite (nicht Norden) des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.	
		2	Ist die besonnte Seite nicht eindeutig bestimmbar), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.	
<b>Gebäudeabstand</b>	<b>A124</b>	1	Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.	
		2	Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der nach Art. 5 ff GBR vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.	
		3	Innerhalb der zulässigen Gebäudelängen gelangen für Kleinbauten, kleinere Gebäude, Anbauten und eingeschossige Gebäudeteile gegenüber Bauten auf demselben Grundstück keine Gebäudeabstände zur Anwendung, sofern nicht öffentliche Interessen (insbesondere Brandschutz) entgegenstehen.	
		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.	
<b>Gegenüber Landwirtschaftszone</b>	<b>A125</b>		Der einzuhaltende kleine Grenzabstand (kA) und Grenzabstand (A) gegenüber der Landwirtschaftszone wird auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.	Abstände: kleiner Grenzabstand, vgl. A122 und Art. 6 GBR

**Gegenüber He-  
cken und Feld-  
und Ufergehöl-  
zen**

**A126**

Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.

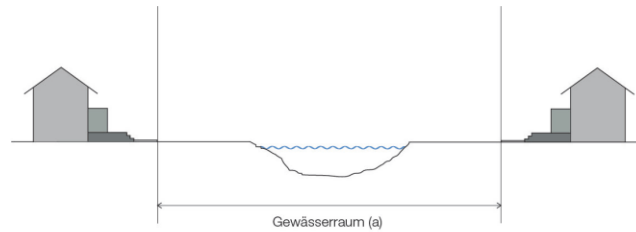
Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

Vgl. DZV. Definition der Gehölgrenzen:  
Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3.0 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.  
Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2.0 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

**A13 Gewässerraum**

**Fließgewässer A131**

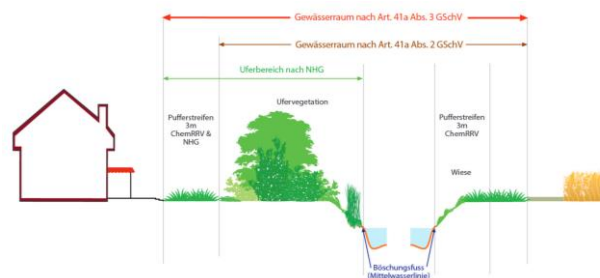
Vgl. GSchV  
Flächige Darstellung  
des Gewässerraums



Messweise Gewässerraum bei Fließgewässern, flächige Darstellung.



Messweise Gewässerraum bei eingedolten Fließgewässern.



Uferbereich nach Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und Pufferstreifen nach Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) sind Teile des Gewässerraums.

**A14 BMBV**

**A141** Link zu [BSG 721.3 - Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen \(BMBV\)](#)

BMBV: Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen

**A142** Link zu Skizzen: [BSG 721.3 - Anhang 1: Skizzen zu den Begriffen und Messweisen](#)

**Anhang 2: Inventar botanische Objekte Gemeinde Leuzigen**

20.06.2023

Nr	Anzahl	E/BG/BR	Art	Ort	Parzelle	best. Schutz 2013	LschG	Schutzzweck	Bemerkungen	Bilddokument
1	1	E	Pappel	Grube Mettlen	3280	ja	nein	StS/BS	prägt Landschaft	
2	1	E	Linde	Dorfbach/ Ufergehölz	18	ja	nein	StS/BS	prägt Dorfbild/ Bachgehölz	
3	1	E	Eiche	Dorfbach/ Ufergehölz	2958	nein	nein	StS/BS	prägt Dorfbild	
4	1	E	Platane	Jäggistock	3496	ja	nein	StS	prägt Dorfbild	
5	1	E	Nussbaum	Dorfbach	3117	ja	nein	StS/BS	prägt Dorfbild	
6	1	E	Nussbaum	Höhacher	3287	ja	nein	StS/BS	beim Hof	
	2	BG	Linden, geschnitten	Entlang Hauptstrasse, gefällt	3151	ja	nein		vor Bauernhaus an Hauptstrasse	
7	1	E	Eiche	Höhacher	3291	nein	nein	BS	prägt Dorfbild	
8	13	BR	Linden geschnitten	Schulhaus	2956	nein	nein	StS	prägt Dorfbild	

9	1	E	Nussbaum	Gemeindeverwaltung	3171	nein	nein	StS	prägt Dorfbild	
10	1	E	Esche	Dorfrand Vorderlängenberg	3215	ja	nein	StS/BS	prägt Dorfbild	
11	1	E	Linde	Galgen/Aussichtspunkt	3325	ja	nein	StS/BS	prägt Landschaft	
12	1	E	Nussbaum	Diepermoos	3273	ja	ja	StS	prägt Landschaft	
13	1	E	Linde	Burg Strassenkreuzung	2923	nein	nein	StS/BS	prägt Landschaft	
14	1	E	Fichte	Hole	3085	nein	ja	StS/BS	prägt Landschaft	
	1	E	Nussbaum	Hole, gefällt	3093	ja	ja		im Obstgarten	
15	1	E	Linde	Hole	3050	ja	ja	StS	prägt Landschaft	
16	1	E	Eiche	Hole	3505	ja	ja	StS/BS	prägt Landschaft	
17	1	E	Nussbaum	Strassenkreuzung	3202	nein	nein	StS	prägt Dorfbild	

18	4	BR	Säulenpappeln	Bachmatt	2975	nein	nein	StS	prägt Landschaft	
19	1	E	Nussbaum	Brunnmatt	3074	nein	nein	StS/BS	prägt Aareebene	
20	1	E	Kirschbaum	Grossmattacher	3045	nein	nein	StS/BS	prägt Aareebene	
21	1	E	Nussbaum	Rohrbode	3051	nein	nein	StS/BS	prägt Aareebene	
22	1	E	Linde	Schiltsmatt	3056	nein	nein	StS/BS	prägt Aareebene	
23	1	E	Linde	Rüemberg	3061	nein	nein	StS/BS	prägt Aareebene	
	6	BG	Eichen, Eschen, gefällt	Bietwil	3333	ja	ja		prägt Landschaft	
	2	BG	Esche, Kirsche, gefällt	Bietwil	3333	ja	ja		prägt Landschaft	

**Legende:**

E = Einzelbaum

BG = Baumgruppe

BR = Baumreihe

**Schutz:**




BS = Baumschutz: ökol. wertvoll, Baum nach Abgang in Umgebung mit gleichwertiger Art ersetzen

StS = Standortschutz: prägt Ort- oder Landschaftsbild, Standort erhalten, Baum ersetzen







20.06.2023


## Anhang 3: Landschaftsschutzgebiete Gemeinde Leuzigen

Nr	Ort	Zielsetzung	best. Schutz 2013	Schutz	Bilddokument
1	Hole	Ungeschmälerter Erhalt der strukturreichen Kulturlandschaft (Obstbaumwiese) in Hanglage für einheimische Tier- und Pflanzenarten. Schöne Aussichtslage zum Dorf und der Aareebene. Wird extensiv bewirtschaftet.	ja	ja	
2	Diepermoos	Ungeschmälerter Erhalt der strukturreichen Kulturlandschaft in Hanglage für einheimische Tier- und Pflanzenarten und die ökologische Vernetzung. Die Baumbestände und Hecken sind landschaftsprägend. Schöne Aussicht ins Dorf.	ja	ja	
3	Ursprung	Ungeschmälerter Erhalt der strukturreichen Kulturlandschaft (Obstbaumwiese) in Hanglage für einheimische Tier- und Pflanzenarten. Schöne Aussichtslage zum Dorf und der Aareebene. Wird extensiv bewirtschaftet.	nein	ja	

## Anhang 4: Lebensräume Kommunal Gemeinde Leuzigen

20.06.2023

Nr	Ort	Zielsetzung	Besondere Vorschriften	best. Schutz 2013	Schutz	Bilddokument
F1	Feuchtstandort kommunal Ursprung	Ungeschmälerter Erhalt der strukturreichen Kulturlandschaft (Obstbaumwiese) in Hanglage für einheimische Tier- und Pflanzenarten. Schöne Aussichtslage zum Dorf und der Aareebene. Wird extensiv bewirtschaftet.	Weiden erlaubt.	ja	ja	
F2	Schutzgebiet / nat. Amphibienlaichgebiet Dürner/Hofmatt	Erhalten der Land- und Wasserlebewesen und der offenen Wasserflächen, Zielarten sind die Geburtshelferkröte, die Uferschwalbe und der Grosse Blaupfeil (Libellenart).	Gute Besonnung der Gewässer und der Landlebensräume gewährleisten und vor Verbuschung schützen.	nein	ja	
F3	Feuchtstandort kommunal Voglershole	Erhalten offene Stellen, der Hecken und Bäume in der ehemaligen Grube.	Lebensräume gewährleisten und vor Verbuschung schützen.	nein	ja	
T1-T2	Trockenstandort Bahnböschung und ehem. Bahnhofgelände	Trockenstandort erhalten und aufwerten als natürlichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, vor Verbuschung schützen.	Schnitt frühestens ab 1. Juli. Kein Düngen, keine Pflanzenschutzmittel, kein Abbrennen, Bewässern oder Überschütten.	ja	ja	

T3-T7	Trockenstandort an Böschungen	Trockenstandort erhalten als natürlichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, vor Verbuschung schützen	Schnitt frühestens ab 1. Juli. Kein Düngen, keine Pflanzenschutzmittel, kein Abbrennen, Bewässern oder Überschütten.	ja	ja	
-------	-------------------------------	--	--	----	----	---

**Naturwiesen/ Börden** Die Standorte extensive Wiesen werden nicht mehr aufgeführt, da sie in der Vernetzungsplanung seit 2004 aufgeführt sind.

### Anhang 5: Historische Gärten Gemeinde Leuzigen

20.06.2023

Nr	Ort	Gartentyp	Bauzeit, Beschreibung	best. Schutz 2013	Schutz	Bemerkungen aus Bauinventar
1	Bürenstrasse 27	Kirchhof	Mitte 20 Jh., Friedhof	ja, Ortsbildschutzgebiet	ja*, Ortsbildschutzgebiet	Schützenswertes K-Objekt
2	Mettlenweg 14	Einfamilienhausgarten	Mitte 20 Jh., schöner Baumbestand	nein	nein	Hecken- und Baumschutz
3	Brunnadenstrasse 3	Einfamilienhausgarten	Anfangs 20. Jh., geometrischer Garten	ja, Ortsbildschutzgebiet	ja*, Ortsbildschutzgebiet	Baugruppe am Rand
4	Eymattstrasse 11	Einfamilienhausgarten	Mitte 20. Jh., geometrischer Garten	ja, Ortsbildschutzgebiet	ja*, Ortsbildschutzgebiet	Baugruppe
5	Dorfstrasse 9, Gemeindeverwaltung	Bauernhausgarten	Bauernhaus 1837, Geometrischer Garten Mitte 20. Jh.	ja, Ortsbildschutzgebiet	ja*, Ortsbildschutzgebiet	Erhaltenswertes Objekt
6	Bürenstrasse 6, Jäggistock	Bürgerhausgarten	Bauernhaus 1806, geometrischer Garten Anfang 19. Jh.	ja, Ortsbildschutzgebiet	ja*, Ortsbildschutzgebiet	Schützenswertes K-Objekt
7	Solothurnstrasse 21	Schulhausanlage	Schulhaus 1901, geometrischer Garten	ja, Ortsbildschutzgebiet	ja*, Ortsbildschutzgebiet	Schützenswertes K-Objekt
8	Dorfstrasse 3	Bauernhausgarten	Anfangs 19. Jh., geometrischer Garten	nein	nein	

Informationen aus der ICOMOS-Liste Historische Gärten von 2004

\*Die K-Objekte im Bauinventar haben jeweils auch Umgebungsschutz. Deshalb ist ein weiterer Schutz nicht notwendig.

## **Anhang 6: Verzeichnis der Gesetzesabkürzungen**

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden
KEnG	Energiegesetz vom 15. Mai 2011
KEnV	Energieverordnung vom 26. Oktober 2011
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
OGR	Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Leuzigen
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SBG	Gesetz des Kantons Bern vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

## **Anhang 7: Bernisches Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch Art. 79**

Link zum [Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches \(EG ZGB\)](#).

