

## Revision der Ortsplanung

---

### Baureglement (BR)

#### Änderungen aufgrund der Beschlussfassung (Art. 60 Abs. 3 BauG)

#### Öffentliche Auflage

Die Änderungen gegenüber dem öffentlich aufgelegten Baureglement und dem durch den Grossen Gemeinderat (GGR) am 11. März 2024 beschlossenen Baureglement sind farblich ausgewiesen ([ergänzt](#) / ~~gestrichen~~).

Bern, 11. März 2024

1809\_350\_Langnau\_Baureglement\_240311\_ALnachBF.docx

Impressum

**Auftraggeber**

Gemeinde Langnau i.E.  
Alleestrasse 8  
3550 Langnau i.E.

**Auftragnehmer**

BHP Raumplan AG  
Güterstrasse 22a  
3008 Bern

**Bearbeitung**

Philipp Hubacher  
Martin Lutz

# Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung</b> .....	<b>5</b>	Art. 18 ZPP Nr. IV Alleestrasse / Pferdemarktplatz .....	25
<b>1 Geltungsbereich</b> .....	<b>8</b>	Art. 19 ZPP Nr. V Hang Stiftung LebensART .....	26
Art. 1 Geltungsbereich sachlich .....	8	Art. 20 ZPP Nr. VI Viehmarkt.....	27
Art. 2 Geltungsbereich räumlich.....	8	Art. 21 ZPP Nr. VII Fansrüti .....	28
Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen .....	8	Art. 22 ZPP Nr. VIII Bärapark .....	29
<b>2 Nutzungszonen</b> .....	<b>9</b>	Art. 23 ZPP Nr. IX Am Ilfiskreisel .....	31
<b>2.1 Wohn-, Misch-, Kern- und Arbeitszonen</b> .....	<b>9</b>	Art. 24 ZPP Nr. X Am Bärenplatz .....	33
Art. 4 Art der Nutzung.....	9	Art. 25 ZPP Nr. XI Bahnhof Süd .....	33
Art. 5 Mass der Nutzung .....	10	Art. 26 ZPP Nr. XII Post-Areal.....	38
<b>2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen</b> ....	<b>15</b>	Art. 27 ZPP Nr. XIII Dorfmühle .....	39
Art. 6 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) .....	15	Art. 28 ZPP Nr. XIV Verladeplatz.....	41
Art. 7 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) .....	17	<b>3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen</b> .....	<b>45</b>
<b>2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet</b> .....	<b>18</b>	Art. 29 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen .....	45
Art. 8 Zone für Strassenanlagen (ZSA) .....	18	<b>4 Qualität des Bauens und Nutzens</b> .....	<b>46</b>
Art. 9 Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB) .....	18	<b>4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung</b> .....	<b>46</b>
Art. 10 Grünzone Ilfis (GR) .....	19	Art. 30 Gestaltungsgrundsätze.....	46
<b>2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet</b> .....	<b>19</b>	Art. 31 Bauweise, Stellung der Bauten.....	46
Art. 11 Hangschutzzzone (HS).....	19	Art. 32 Fassadengestaltung .....	47
Art. 12 Landwirtschaftszone (LWZ) .....	20	Art. 33 Dachgestaltung .....	47
Art. 13 Weilerzone Gohl (WEZ).....	20	Art. 34 Aussenraumgestaltung.....	48
<b>3 Besondere baurechtliche Ordnungen</b> .....	<b>21</b>	Art. 35 Abstellplätze für Fahrzeuge.....	49
<b>3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)</b> .....	<b>21</b>	Art. 36 Reklamen und Plakatierung.....	50
Art. 14 ZPP-Grundsätze .....	21	Art. 37 Antennen .....	50
Art. 15 ZPP Nr. I Unterer Hasenknubel .....	21	Art. 38 Gestaltungsspielraum.....	51
Art. 16 ZPP Nr. II Oberstrasse .....	22	<b>4.2 Qualitätssicherung</b> .....	<b>52</b>
Art. 17 ZPP Nr. III Südliche Marktstrasse.....	23	Art. 39 Fachberatung .....	52
		Art. 40 Qualifizierte Verfahren.....	52

<b>4.3 Energie und Siedlungsökologie</b>	<b>53</b>
Art. 41 Erneuerbarer Energieträger	53
Art. 42 Anschlusspflicht	53
Art. 43 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk	53
Art. 44 Siedlungsökologie	54
Art. 45 Nachhaltige Baumaterialien	54
<b>5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen</b>	<b>56</b>
<b>5.1 Ortsbildpflege</b>	<b>56</b>
Art. 46 Ortsbildschutzgebiete	56
Art. 47 Strukturierungsgebiete	56
Art. 48 Freihaltefläche	57
Art. 49 Geschäftsgebiet	58
<b>5.2 Pflege der Kulturlandschaft</b>	<b>58</b>
Art. 50 Baudenkmäler	58
Art. 51 Historische Verkehrswege	58
Art. 52 Archäologische Schutzgebiete	59
Art. 53 Einzelbäume, Baumreihen / -gruppen	59
Art. 54 Gewässerraum für Fließgewässer	59
Art. 55 Landschaftsschongebiete	60
<b>5.3 Schutz der naturnahen Landschaft</b>	<b>60</b>
Art. 56 Landschaftsschutzgebiete	60
Art. 57 Lebensräume	60
Art. 58 Geologisches Schutzobjekt	61
<b>5.4 Ersatz- und Fördermassnahmen</b>	<b>61</b>
Art. 59 Ersatzmassnahmen	61
Art. 60 Fördermassnahmen Landschaft	61
Art. 61 Bedingte Einzonung	62
<b>5.5 Naturgefahren, Lärmschutz und Störfallvorsorge</b>	<b>62</b>
Art. 62 Bauen in Gefahrengebieten	62

Art. 63 Lärmvorbelastetes Gebiet	63
Art. 64 Störfallvorsorge	63
<b>6 Straf- und Schlussbestimmungen</b>	<b>64</b>
Art. 65 Widerhandlungen	64
Art. 66 Inkrafttreten	64
Art. 67 Aufhebung von Vorschriften	64
<b>Genehmigungsvermerke</b>	<b>65</b>
<b>Anhang</b>	<b>67</b>
<b>Anhang 1 Begriffe und Messweisen</b>	<b>67</b>
A1.1 Attikageschoss	67
A1.2 Gebäudelänge	67
A1.3 Bauabstände	68
A1.4 Nutzungsziffer	70
A1.5 Altrechtliche Nutzungsziffern	70
<b>Anhang 2 Inventar schützenswerter Bäume, Baumreihen / -gruppen</b>	<b>73</b>
<b>Beilage</b>	<b>74</b>
<b>B1 Erläuterungen zum übergeordneten Recht / hinweisende Ergänzungen</b>	<b>74</b>
B1.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (behördenverbindlich)	74
B1.2 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (behördenverbindlich)	74
B1.3 Bauinventar (behördenverbindlich)	74
B1.4 Archäologisches Inventar (behördenverbindlich)	76
B1.5 Wanderwegen im Sachplan (behördenverbindlich)	76
B1.6 Geschützte Objekte (grundeigentümerverbindlich)	77
B1.7 Bedeutende Lebensräume (grundeigentümerverbindlich)	77
B1.8 Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümerverbindlich)	78
B1.9 Grundwasserschutz zonen (grundeigentümerverbindlich)	78
B1.10 Wald (grundeigentümerverbindlich)	78

## Einleitung

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Langnau i.E. bildet zusammen mit den Zonenplänen 1 Siedlung, 2 Naturgefahren und 3 Landschaft, der Detailvermessung Zonenplan 1 Siedlung sowie den Gewässerraumplänen I bis VI die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Landschaftsinventar	Im Landschaftsinventar (Inhalte Bund und Kanton, Region Emmental und Gemeinde) werden die wichtigsten Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen unmittelbar geschützt bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen.	<p><i>Art. 1 bis 3 und Art. 17 RPG; Art. 86 BauG; Art. 19 und 41 NSchG.</i></p> <p><i>Das Landschaftsinventar dient als Grundlage für die grundeigentümergebundene Umsetzung der schutzwürdigen Gebiete und Objekte in den jeweiligen Zonenplänen und zusätzlich als Grundlage für die Baubewilligungsbehörde. Das Landschaftsinventar stellt insb. für die Vegetationsinhalte eine Momentaufnahme dar.</i></p>
Zonenplan 1 Siedlung	Im Zonenplan 1 Siedlung sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Nutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht), das gesamte Gemeindegebiet ab.	<p><i>Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen können auch im Zonenplan 3 Landschaft dargestellt sein.</i></p> <p><i>Vgl. Kapitel 5.</i></p>
Detailvermessung Zonenplan 1 Siedlung	Die Detailvermessung zum Zonenplan 1 Siedlung zeigt einzelne spezifische Bauzonenabgrenzungen in einem grösseren Kartenmassstab.	
Zonenplan 2 Naturgefahren	Im Zonenplan 2 Naturgefahren (Teil Nord und Teil Süd) sind die bekannten Gefahrengebiete verbindlich eingetragen. Innerhalb des Perimeters A (Siedlungsgebiet) werden Gefahrengebiete mit erheblicher, mittlerer und geringer Gefährdung sowie Gebiete mit Restgefährdung festgelegt. Ausserhalb des Siedlungsgebiets werden die Gefahrenhinweisgebiete festgelegt.	<p><i>Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher, mittlerer, geringer und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.</i></p>
Zonenplan 3 Landschaft	Der Zonenplan 3 Landschaft (Teil Nord und Teil Süd) enthält die einzelnen Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen. Dargestellt sind auch übergeordnete Bau- und Nutzungsbeschränkungen, die nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (z.B. Abstandsvorschriften) dienen.	<p><i>Vgl. Beilage B1, Erläuterungen zum übergeordneten Recht / hinweisende Ergänzungen.</i></p> <p><i>Hinweisende Ergänzungen dienen der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den, gestützt auf übergeordnetes Recht, grundeigentümergebundlich geschützten Gebieten und Objekten stehen (können). Hinweisende Ergänzungen stellen eine Momentaufnahme dar.</i></p>

Gewässerraumplan	In den Gewässerraumplänen I bis VI werden die Gewässerräume als flächige Überlagerung (Korridor) für das gesamte Gemeindegebiet verbindlich festgelegt.	Vgl. Art. 54.
Baureglement	Das Baureglement (BR) enthält die Vorschriften, die beim Bauen zu beachten sind und gilt ergänzend zum übergeordneten Recht. Jeder Artikel hat den gleichen Stellenwert und gilt jeweils für das gesamte Gemeindegebiet.	
Hinweisspalte	Die Hinweise in der rechten Spalte des Baureglements dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Hinweise sind 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 Hinweisspalte hingewiesen.	
	Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.	Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.
	Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt wurde, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Schutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.	Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 ff. EG ZGB.
Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im Baureglement (BR) werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.	Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).
	Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterwor-	Vgl. Art. 7 BewD.

	<p>fen. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmegewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.</p>	<p>Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.</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>Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.</p>
Voranfrage	<p>Den Bauwilligen wird empfohlen, bei der Bauverwaltung eine Voranfrage einzureichen. Damit kann frühzeitig geprüft werden, ob die Bauabsichten den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.</p>	<p>Durch den frühzeitigen Einbezug der Behörden kann sowohl der Verfahrensablauf vereinfacht wie auch das Resultat verbessert werden. Die Bauverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Telefon: 034 409 31 31</li> <li>• E-Mail: <a href="mailto:bauverwaltung@langnau-ie.ch">bauverwaltung@langnau-ie.ch</a></li> </ul>
Besitzstandgarantie	<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. Art. 3 und 11 BauG.</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. 38.</p>
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht, im Reglement über die Organisation der Kommissionen und der Gemeindeverwaltung sowie in der Verfassung der Gemeinde Langnau geregelt.</p>	<p>Vgl. Art. 66 BauG.</p>

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

## 1 Geltungsbereich

**Geltungsbereich  
sachlich**

### **Art. 1**

Das Baureglement [inkl. Anhang](#) umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

*Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich u.a. im Polizeireglement und in den Überbauungsordnungen (vgl. Art. 29).*

**Geltungsbereich  
räumlich**

### **Art. 2**

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

**Ausgleich von  
Planungsvorteilen**

### **Art. 3**

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem kommunalen Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen.



Normativer Inhalt

Hinweis

## 2 Nutzungszonen

### 2.1 Wohn-, Misch-, Kern- und Arbeitszonen

#### Art. 4

Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Bauzone	Abk.	Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).
Wohnzone	W2	• Wohnen <sup>1)</sup>	II	Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). Lärmvorbelastete Gebiete vgl. Art. 63.
	W3	• stille Gewerbe		
	W4			
Mischzone	M2	• Wohnen <sup>1)</sup>	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
	M3	• stille bis mässig störende Gewerbe		
	M4	• Gastgewerbe • Dienstleistungen • Detailhandel/Verkauf bis 1'000 m <sup>2</sup> Geschossfläche <sup>2)</sup>		
Kernzone	K1	• Wohnen <sup>1), 3)</sup>	III	Die Kernzone umfasst den gestalterisch empfindlichen, historisch gewachsenen Ortskern. Die Kernzone soll ein traditionelles Nebeneinander von typischen Kernnutzungen wie Verkauf, publikumsorientierte Dienstleistungen, Gastwirtschaft, kleingewerbliche Produktion und Wohnen ermöglichen.  Die Kernzone ist ein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG; bzw. vgl. Art. 49; entsprechend umfasst «Verkauf» auch Detailhandelseinrichtungen mit mehr als 1000 m <sup>2</sup> Geschossfläche.  Durch die Nutzungseinschränkungen sollen der Charakter des Ortskerns und die Qualität des Wohnens geschützt werden.
	K2	• stille bis mässig störende Gewerbe • Gastgewerbe • Dienstleistungen • Detailhandel/Verkauf  Elektro-Tankstellen für Motorfahrzeuge bis 3.5 t sind zulässig. Tankstellen mit fossilen Brennstoffen sind nicht zulässig.		
Arbeitszone	A1	• Arbeitsnutzungen <sup>4)</sup>	IV	Die Arbeitszone A3 ist ein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG; bzw. vgl. Art. 49; entsprechend umfasst «Arbeitsnutzungen» auch Detailhandelseinrichtungen mit mehr als 1000 m <sup>2</sup> Geschossfläche.
	A3			
	A4			
Arbeitszone 2	A2	• Arbeitsnutzungen <sup>4)</sup> • Detailhandel/Verkauf ist ausschliesslich für vor Ort hergestellte Produkte («Eigenproduktion») im Umfang von max. 250 m <sup>2</sup> Geschossfläche pro Betrieb gestattet.	IV	

**Normativer Inhalt**

- 1) Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.
- 2) Von der Geschossflächenbeschränkung ausgenommen sind Mischzonen, welche mit einem Geschäftsgebiet überlagert werden.
- 3) Umnutzungen von Gewerbenutzungen zu Wohnnutzungen im ersten Vollgeschoss der Hauptadressierung sind grundsätzlich nicht zulässig. Für Neubauten sind Wohnnutzungen an der Hauptadressierung entlang von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen ausschliesslich über dem ersten Vollgeschoss zulässig.
- 4) Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet. Im Baubewilligungsverfahren ist der Bezug der Neubauten zu den bestehenden Bauten aufzuzeigen.

**Hinweis**

Vgl. Art. 49 und Zonenplan 1 Siedlung.

Unter «Gewerbenutzungen» werden die in der Kernzone zulässigen Nutzungsarten verstanden. Das erste Vollgeschoss entspricht dem Erdgeschoss. Unter «Hauptadressierung» wird die massgebende architektonische Gebäudeausrichtung/-orientierung verstanden, welche im Regelfall auf den öffentlichen Raum ausgerichtet ist.

**Art. 5**

**Mass der Nutzung**

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 38.

Bauzone	Abk.	VG <sup>1)</sup>	kA (m)	gA (m)	GL (m)	FH tr <sup>2)</sup> (m)	ÜZ	
Wohnzone 2	W2	2	4.0	8.0	30.0	8.0	-	VG = Vollgeschosse <sup>1)</sup> (vgl. Art. 18 BMBV)
Wohnzone 3	W3	3	4.0	10.0	40.0	10.5	-	kA = Min. kleiner Grenzabstand (vgl. Anhang 1 Art. A4)
Wohnzone 4	W4	3	6.0	12.0	50.0	13.5	-	gA = Min. grosser Grenzabstand (vgl. Anhang 1 Art. A5)
Mischzone 2	M2	2	4.0	8.0	30.0	8.5	-	GL = Max. Gebäudelänge (vgl. Art. 12 BMBV) ohne Anbauten (vgl. Anhang 1 Art. A2)
Mischzone 3	M3	3	4.0	10.0	45.0	10.5	-	
Mischzone 4	M4	3	4.0	10.0	50.0	14.0	-	FH tr = Max. Fassadenhöhe traufseitig <sup>2)</sup> (vgl. Art. 15 BMBV)
Kernzone 1	K1	3	3.0	6.0	30.0	11.0	-	ÜZ = Max. Überbauungsziffer (vgl. Art. 30 BMBV)
Kernzone 2	K2	3	- <sup>3)</sup> / 3.0 <sup>4)</sup>	- <sup>3)</sup> / 6.0 <sup>4)</sup>	30.0 <sup>5)</sup>	11.0	-	
Arbeitszone 1	A1	-	4.0	-	-	14.5 / 15.5 <sup>6)</sup>	90%	
Arbeitszone 2	A2	-	4.0	-	-	17.5	90%	
Arbeitszone 3	A3	-	4.0 / 8.0 <sup>7)</sup>	-	-	17.5	90%	

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

Arbeitszone 4	A4	-	4.0	-	-	20.5	90%
Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal	ZBB	-	3.0	-	-	11.0	-

- 1) Neubauten und Ersatzneubauten haben die vorgegebene Anzahl Vollgeschosse (VG) aufzuweisen.
- 2) Bei Flachdächern gilt einzig die traufseitige Fassadenhöhe.
- 3) Es gilt die annähernd geschlossene Bauweise. Der privatrechtliche Grenzabstand ist aufgehoben. Unter Vorbehalt des Hofstattrechts gilt ein minimaler Gebäudeabstand für Hauptgebäude von 3.0 m. Im Rahmen der Baulinien können Hauptgebäude seitlich durch eingeschossige Flachdachbauten zusammengebaut werden (Ladenstrasse). Rückwärtig gilt auch in diesem Bereich ein Grenzabstand von mind. 3.0 m.
- 4) Gegenüber Bauzonen die keine annähernd geschlossene Bauweise aufweisen, gilt der Grenzabstand gemäss Art. 5 Abs. 1. Gegenüber der Hangschutzzone 1 ist kein Abstand vorgeschrieben. Vorbehalten bleiben die Vorgaben aus dem Baulinienplan.
- 5) Vorbehalten bleibt Fussnote 3) bzgl. eingeschossige Flachdachbauten.
- 6) Ausschliesslich für die Teil-Parzelle Nr. 1352 sowie für die Parzellen Nrn. 1682 und 1962.
- 7) Ausschliesslich gegenüber den Parzellen Nrn. 554, 946, 1641 und 1138.
- 2 Zur Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden gilt für die ein- oder umgezonten Flächen der aufgeführten Parzellen-Nrn. die folgende minimale Nutzungsziffer:
- Min. GFZo 0.7: 165<sup>a)</sup>, 251
  - Min. GFZo 0.6: 2874<sup>b)</sup>, 3838

*Gilt für Hauptgebäude ohne An- und Kleinbauten.*

*Sie wird bei begehbaren Flachdächern bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung und bei nicht begehbaren Flachdächern bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Vgl. BSIG Nr. 7/721.3/1.1*

*Vgl. Baulinienplan mit Vorschriften.*

*Unter «rückwärtiger Bereich» wird die abgewandte Seite der massgebenden architektonischen Gebäudeausrichtung/-orientierung verstanden, welche im Regelfall nicht auf den öffentlichen Raum (Strassen, Wege und Plätze) ausgerichtet ist.*

*Bauzonen ohne annähernd geschlossene Bauweise sind bspw. Wohnzonen, Mischzonen, die Kernzone 1 und Zonen für öffentliche Nutzungen.*

*Vgl. Art. 11 Hangschutzzone sowie Baulinienplan mit Vorschriften.*

*Bei der Beanspruchung von Kulturland vgl. Art. 11c BauV. Bei der Beanspruchung von Nicht-Kulturland vgl. Massnahmenblatt A\_01 des kant. Richtplans.*

*GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (vgl. Anhang 1 Art. A10)*

*a) Gilt lediglich für die Wohnzone W3 mit bedingter Einzonung.*

*b) Gilt nur für Teil-Parzelle in der Mischzone M4*

*Normativer Inhalt*

- <sup>3</sup> Zudem gelten die folgenden Masse für
- a. An- und Kleinbauten:
    - Grenzabstand: mind. 2.0 m
    - anrechenbare Gebäudefläche: max. 60.0 m<sup>2</sup>
    - traufseitige Fassadenhöhe: max. 4.0 m
    - giebelseitige Fassadenhöhe: max. 6.0 m
  - b. Kleinere Gebäude:
    - Grenzabstand: kA
    - anrechenbare Gebäudefläche: max. 30.0 m<sup>2</sup>
    - traufseitige Fassadenhöhe: max. 4.0 m
    - giebelseitige Fassadenhöhe: max. 5.0 m
  - c. Unterniveaubauten:
    - über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m
    - Grenzabstand: mind. 1.0 m
  - d. Unterirdische Bauten:
    - Grenzabstand: mind. 1.0 m
  - e. Dachneigung und Firstrichtung:
    - Hauptdachfläche für gleich geneigte Satteldächer: mind. 30°, max. 50°
    - Satteldächer mit Dachbruch: mind. 30°, max. 55°
    - Firstrichtung für gleich geneigte Satteldächer: Parallel zur Gebäudelänge
    - Hauptdachfläche für Pultdächer: max. 25°
  - f. Vorspringende Gebäudeteile:
    - zulässige Tiefe: max. 2.5 m
    - zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: max. 40%
    - Vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens 1.2 m, mit Zustimmung des Nachbarn höchstens 1.5 m, in den Grenzabstand hineinragen.

*Hinweis*

*Vgl. Art. 3, Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBV. An- und Kleinbauten enthalten nur Nebennutzflächen und sind unbewohnt.*

*Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.*

*Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet (vgl. Anhang 1 Art. A2).*

*Es handelt sich hierbei um bewohnte jedoch unbeheizte Gebäude (bspw. gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Wintergärten, offene Schwimmbecken und Schwimmhallen), welche einen privilegierten Grenzabstand geniessen.*

*kA = Min. kleiner Grenzabstand gemäss entsprechender Bauzone in Art. 5 Abs. 1 (vgl. auch Anhang 1 Art. A4)*

*Vgl. Art. 6. BMBV. Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der hinausragenden Oberkante des fertigen Unterniveaubaus (ohne Absturzsicherung).*

*Vgl. Art. 5 BMBV.*

*Die Bestimmungen gelten nur für die Hauptdachflächen der Gebäude, nicht für Dachflächen der Klein- und Anbauten.*

*Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zur Dachgestaltung gemäss Art. 33.*

*Vgl. Anhang Art. 10 BMBV. Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Vordächer, Aussentreppen und Balkone. Sie enthalten nur Aussennutzflächen. Dachvorsprünge und Laubengänge gelten nicht als vorspringende Gebäudeteile.*

*Der zulässige Fassadenanteil ergibt sich aus der Summe der vorspringenden Gebäudeteile dividiert durch die zugehörige Fassadenlänge.*

*Art. 79b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.*

*Normativer Inhalt*

- g. Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile:
  - zulässige Tiefe: max. 2.5 m
  - zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: max. 40%
- h. Dachvorsprünge:
  - Dachvorsprünge dürfen höchstens 1.2 m, mit Zustimmung des Nachbarn höchstens 1.5 m, in den Grenzabstand hineinragen.
- i. Gestalterische Vorsprünge:
  - Gesimse und Vorkehlen für Sonnen- oder Lärmschutz sind über den gesamten Fassadenabschnitt um das technisch und gestalterisch bedingte Mass zulässig.
- j. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:
  - in der Höhe: mind. 2.0 m
  - in der Situation: mind. 5.0 m
- k. Untergeschoss:
  - Die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses darf im Mittel max. 1.5 m über die Fassadenlinie hinausragen.
  - Bei Bauten am Hang kann das Mass von 1.5 m im Mittel bis zu einer ~~Maximalhöhe~~ Höhe von 1.8 m überschritten werden, sofern dadurch eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.
  - Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen wenigstens 10% beträgt.
- l. Dachgeschoss:
  - zulässige kleine Kniestockhöhe: max. 1.2 m
  - zulässige grosse Kniestockhöhe: max. 2.5 m
  - Die grosse Kniestockhöhe darf in den Kernzonen K1 und K2 nicht angewendet werden.

*Hinweis*

*Vgl. Art. 11 BMBV. Rückspringende Gebäudeteile sind z.B. innen liegende Balkone (Loggien), Arkaden, zurückversetzte Eingänge und dgl. Sie enthalten nur Aussennutzflächen.*

*Der zulässige Fassadenanteil ergibt sich aus der Summe der vorspringenden Gebäudeteile dividiert durch die zugehörige Fassadenlänge.*

*Unter Dachvorsprünge werden die Vorsprünge des Hauptdaches verstanden. Nicht zu verwechseln mit den Vordächern (vgl. Bst. f. vorspringende Gebäudeteile).*

*Vgl. Art. 19 BMBV und Anhang Figur 5.2. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenflucht vorspringen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.*

*Vgl. Art. 16 und 20 BMBV sowie BMBV Anhang Figur 5.3.*

### Normativer Inhalt

- m. Attikageschoss:
- Die besonnte Längsfassade des Attikageschosses ist mind. 1.5 m gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zurückzusetzen.
  - Das Attikageschoss darf max. 60% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses messen.
  - Die Höhe des Attikageschosses darf 3.5 m nicht überschreiten.
  - Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf bei Gebäuden mit Attikas die traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) plus 23.5m nicht überschreiten.
  - Auf der Attika sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:
    - technisch bedingte Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1.2 m
    - Oberlichter
    - Solaranlagen
- 4 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutz- und Strukturhaltungsgebiete.
- 5 Gegenüber der Landwirtschaftszone sind für Gebäude die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten und ungedeckte Parkplätze haben einen minimalen Grenzabstand von 1.0 m einzuhalten.
- 6 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenbreite, jedoch max. 6.0 m beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.
- 7 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 innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen wenigstens 10% beträgt.

### Hinweis

Vgl. Anhang 1 Art. A1.

Die Höhe des Attikageschosses wird ab Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterrassenboden gemessen.

Bei begehbaren Flachdächern wird die traufseitige Fassadenhöhe immer bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung (z.B. Geländer) gemessen.

Vgl. Art. 5 Abs. 1 für jeweilige maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) gemäss entsprechender Bauzone.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zur Dachgestaltung gemäss Art. 33 und Art. 44.

Vgl. Art. 75 BauG; Art. 29 und Art. 46 ff.

Vgl. Art. 5 Abs. 1 und Anhang 1 Art. A7. Gartenanlagen in der LWZ sind nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit «Näherbaurechten» unterschritten werden.

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

<sup>8</sup> Die zulässige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

**2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen**

**Art. 6**

**Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)**

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

*Vgl. Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 30 ff.*

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).
Friedhof Langnau	ZöN 1	Friedhof, Aufbahnhalle	Bebauung bestehend, Neubauten im Rahmen des Nutzungszwecks und im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Wohnzone W3.	II	
Schul- und Sportanlagen	ZöN 2	Schulbauten, Anlagen und Kletterhalle	Bebauung bestehend, Erweiterungen und Neuanlagen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1. Für die <del>bestehende Kletterhalle «Climbox» auf dem Areal der Sekundarschule</del> <a href="#">ZöN 2 am Bleicheweg sowie innerhalb des Sektors a der ZöN 2 am Höheweg</a> gilt eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 17.0-5 m.	II	
ARA Langnau	ZöN 3	Abwasserreinigungsanlage	Bebauung bestehend, Erweiterungen und Neuanlagen für den Betrieb zulässig. Baupolizeiliche Masse gemäss Arbeitszone A1.	IV	
Emme Lodge	ZöN 4	Jugendhaus, Jugendherberge	Bebauung bestehend, Erweiterungen und Neuanlagen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Wohnzone W3.	II	
Spital Emmental	ZöN 5	Regionalspital	Erweiterungen und Neuanlagen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1.	II	
dahlia Lenggen, Behindertenwerke Oberemmental	ZöN 6	Nutzungen, die sich aus dem institutionellen Betrieb der ansässigen Betriebe ergeben, sind zulässig.	Die Gestaltung von neuen Gebäuden (Form und Materialisierung) hat so zu erfolgen, dass diese mit den bestehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung ergeben. Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung und folgenden baupolizeilichen Massen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstände: kA 4.0 m / gA 8.0 m</li> <li>• Gebäudelänge: max. 60.0 m</li> <li>• Gebäudebreite: max. 20.0 m</li> <li>• Traufseitige Fassadenhöhen: Sektor a) max. 22.5 m; Sektor b) max. 23.5 m; Sektor c) max. 17.5 m</li> <li>• Der höchste Punkt der Dachkonstruktion wird mittels maxi-</li> </ul>	II	

## Normativer Inhalt

## Hinweis

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
			malen Höhenkoten pro Sektor definiert und beträgt für den Sektor a) +728.5 m ü. M., den Sektor b) +727.0 m ü. M. und für den Sektor c) +715.5 m ü. M.	
Kirchen und Anlagen	ZöN 7	Kirchliche Bauten und Anlagen	Bebauung bestehend, bauliche Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Mischzone M3. <i>Die Parzelle Nr. 328 ist von der Revision ausgenommen (Es gilt die baurechtliche Grundordnung vom 5. Juli 2013).</i>	II
Parkierung, Bushaltestelle, Wendeplatz	ZöN 8	Parkierung, Bushaltestelle, Wendeplatz	Zugelassen sind nur einzelne, dem Zweck der Anlage dienende Bauten. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone M2. Für die Parzelle Nr. 4093 gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone M3.	III
Freizeitstätte Langnau	ZöN 9	Freizeitstätte	Erweiterungen und Neuanlagen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Mischzone M3.	III
Ilfishalle	ZöN 10	Eishalle, Sporthalle, Unterkünfte, Gastronomie, Parkplätze	Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung und folgenden baupolizeilichen Massen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand: mind. 4.0 m</li> <li>• Fassadenhöhe: max. 17.5 m</li> </ul>	IV
Alte Kupferschmiede	ZöN 11	Mehrzwecknutzung, Kultur	Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Mischzone M3.	III
Amtshaus Langnau	ZöN 12	Amtshaus	Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Mischzone M3.	III
Viehmarktplatz	ZöN 13	Marktwesen, Parkierung Mehrzweckplatz	Zugelassen sind nur einzelne, dem Zweck dienende Bauten. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone K1.	III
Marktplatz und Parkierung	ZöN 14	Marktwesen, Parkierung	Zugelassen sind nur einzelne, dem Zweck dienende Bauten. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone K1.	III
Gemeindeverwaltung	ZöN 15	Verwaltungsgebäude, Mehrzweckgebäude	Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Mischzone M3. <i>Die Parzelle Nr. 56 ist von der Revision ausgenommen (Es gilt die baurechtliche Grundordnung vom 5. Juli 2013, ehem. ZöN 17).</i>	III
dahlia Oberfeld	ZöN 16	Altersheim	Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1.	II
Kniematte	ZöN 17	Schul- und Sportanlagen, Parkierung, Nutzung für öffentliche Anlässe	Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Arbeitszone 1.	III
Wasserversorgung	ZöN 18	Wasserversorgung	Betriebsnotwendige Änderungen und Erweiterungen möglich,	III



*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
			für Neubauten gelten die baupolizeilichen Masse der W2.	
Stiftung LebensART Bärau	ZöN 19	Heime und dazugehörige Anlagen	Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1.	II
Feuerwehr Langnau	ZöN 20	Wehrdienste	Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1.	III
Park / Spielplatz	ZöN 21	öffentlicher Park, Spielplatz, Spielfläche	Nutzung als öffentlicher Park, Spielplatz oder Spielfläche, Bauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.	II

**Art. 7**

**Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)**

In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

*Vgl. Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 30 ff.*

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).
Hallen- und Freibad Moos	ZSF 1	Offene und geschlossene Sport- und Freizeitanlagen	<p>Bauten sind unter Berücksichtigung der folgenden baupolizeilichen Masse zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand: mind. 4.0 m</li> <li>• Gebäudebreite: –</li> <li>• Gebäudelänge: max. 70.0 m</li> <li>• Fassadenhöhe giebelseitig: max. <del>10</del>17.5 m</li> </ul> <p>Spielplätze: Bauten im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BauG sind gestattet. Der Grenzabstand für die Kleinbauten beträgt 2.0 m, sofern die Fassadenhöhe <u>giebelseitig</u> dieser Bauten 4.5 m und ihre anrechenbare Gebäudefläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.</p>	III	
Sportplätze Moos	ZSF 2	Offene und geschlossene Sport- und Freizeitanlagen	<p>Zugelassen sind eingeschossige, nicht unterkellerte Flachdachbauten wie Garderoben, Gerätemagazine, Verpflegungsstätten und dergleichen bis zu einer max. anrechenbare Gebäudefläche von 300.0 m<sup>2</sup>. Baupolizeiliche Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand: mind. 4.0 m</li> <li>• Gebäudebreite: –</li> <li>• Gebäudelänge: max. 30.0 m*</li> <li>• Fassadenhöhe giebelseitig: max. 4.5 m</li> </ul> <p>* Auf der Teilparzelle Nr. 714 ist eine maximale Gebäudelänge von 70.0 m zugelassen, unterteilt in max. 30.0 m lange Baukörper. Das Flachdach kann über die ganze Gebäudelänge</p>	III	

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

			errichtet werden.	
Familiengärten	ZSF 3	Familiengärten mit Garten-/Gerätehaus	<p>Im Zusammenhang mit Familiengärten sind Kleinbauten mit folgenden baupolizeilichen Massen zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand: mind. 2.0 m</li> <li>• anrechenbare Gebäudefläche: max. 10.0 m<sup>2</sup></li> <li>• Fassadenhöhe giebelseitig: max. 3.0 m</li> </ul> <p>In den durch Wassergefahren betroffenen Bereichen sind keine Bauten und Anlagen zulässig, welche dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen.</p>	<p>III</p> <p><i>Vgl. Zonenplan 2 Naturgefahren</i></p>

**2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet**

**Art. 8**

**Zone für Strassenanlagen (ZSA)**

- 1 Die Zone für Strassenanlagen umfasst Teile von innerhalb des Baugebiets genutzten Flächen öffentlicher Strassen und Wege.
- 2 Die Nutzung und das Bauen richten sich nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.
- 3 Für verkehrsfremde Nutzungen gelten die Nutzungsbestimmungen der angrenzenden Bauzonen.

*Bundesgesetz über die Nationalstrassen (NSG), eidg. Nationalstrassenverordnung (NSV), kant. Strassengesetz (SG), kant. Strassenverordnung (SV).*

**Art. 9**

**Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB)**

- 1 Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb des Baugebiets genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.
- 2 Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 5 und die Nutzungen im Sinne der Kernzone. Wohnen ist ausgeschlossen.
- 3 Bei Neubauten und wesentlichen Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen ist der Nachweis zu erbringen, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutz-Verordnung eingehalten werden.

*Dazu gehören die Infrastrukturanlagen, d.h. im Wesentlichen die Geleiseanlagen, Stationen und Umschlagsflächen. Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Bahn dienen (Art. 18 ff. EBG).*

*Nicht bahnbetriebsbedingte Bauten und Anlagen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.*

*Vgl. Art. 4 und Art. 5.*

*Vgl. Art. 43 LSV.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

**Grünzone Iffis (GR)**

**Art. 10**

- <sup>1</sup> Die Grünzone Iffis ist eine Freihaltezone. Sie bezweckt das Freihalten des Uferbereiches der Iffis von Bauten und Anlagen.
- <sup>2</sup> In der Grünzone sind der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung von bestehenden Bauten und Anlagen zugelassen.
- <sup>3</sup> Die Grünzone hat dauernd angemessen mit Sträuchern und Bäumen bestockt zu sein. Reicht die Naturverjüngung dazu nicht aus, so entscheidet die Baukommission über standortsgerechten Ersatz mittels Pflanzung.

*Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).*

*Feldgehölze und Hecken (Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG; Art. 27 Abs. 1 NSchG) sowie Ufergehölze und Ufervegetationen sind geschützt (Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV).*

**2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet**

**Hangschutzzone (HS)**

**Art. 11**

- <sup>1</sup> Die Hangschutzzone dient der Freihaltung prägender Hangkanten, der Sicherung ästhetisch und ökologisch wertvoller Flächen sowie der Gliederung des Baugebiets.
- <sup>2</sup> Die Hangschutzzone 1 kann extensiv genutzt werden (z.B. Obstbäume, Weiden, Reben und Grünland). Für die Hangschutzzone 2 gelten, mit Ausnahme der überlagernden Gewässerräume, keine Bewirtschaftungseinschränkungen.
- <sup>3</sup> Bestehende Gehölze (Hecken, Baumbestände, markante Einzelbäume) sind geschützt und bei Abgang zu ersetzen. Über den Ersatz entscheidet die Baukommission.
- <sup>4</sup> In der Hangschutzzone sind diejenigen Bauten gestattet, die für die Pflege der Hangschutzzone notwendig sind.
- <sup>5</sup> Es gelten die baupolizeilichen Masse der Kleinbauten.

*Hangschutzzonen gliedern die Siedlung, dienen der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslogen.*

*Vgl. Art. 54 Gewässerräume für Fliessgewässer.*

*Feldgehölze und Hecken (Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG; Art. 27 Abs. 1 NSchG) sowie Ufergehölze und Ufervegetationen sind geschützt (Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV).*

*Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).*

*vgl. Art. 5 Abs. 3 Bst. a.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

**Landwirtschaftszone (LWZ)**

**Art. 12**

- 1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.
- 2 Es gelten die Vorschriften der ES III.

*Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 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.*

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).*

**Weilerzone Gohl (WEZ)**

**Art. 13**

- 1 Die Weilerzone Gohl dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.
- 2 Es gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone unter Vorbehalt der nachstehenden Regelungen.
- 3 Es gelten die Vorschriften der ES III.
- 4 Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen.
- 5 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30% der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen zulässig.
- 6 Neue An- und Kleinbauten sowie kleinere Gebäude sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- 7 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.
- 8 Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.
- 9 Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.
- 10 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

*Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen (vgl. Art. 33 RPV, kant. Richtplan MB A\_03). Die Gemeinde ist daher nicht erschliessungspflichtig.*

*Für Vorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde zuständig. Ansonsten sind Bauvorhaben auf der Grundlage von Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen (Entscheid über Zonenkonformität und Ausnahmegesuche durch die Abt. Bauen des AGR).*

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).*

*Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i. S. der Stützpunktfunktion des Weilers.*

*Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 13 Abs. 1) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 13 Abs. 10). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.*

*An- und Kleinbauten vgl. Art. 5 Abs. 3 Bst. a.  
Kleinere Gebäude vgl. Art. 5 Abs. 3 Bst. b.*

*Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.*

*Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.*

*Wird ein Ortsbildschutz-, bzw. Strukturerehaltungsgebiet (Art. 46 und Art. 47) überlagert, erübrigt sich diese Ziffer.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

### 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

#### 3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

##### Art. 14

**ZPP-Grundsätze**

- 1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.
- 2 In Zonen mit Planungspflicht ist ein energietechnisches Gesamtkonzept zu erstellen (Heizung und Warmwasser). Der Gemeinderat entscheidet über die Aufnahme verbindlicher Vorgaben zur Energienutzung in die Überbauungsordnung.

*Vgl. Art. 73 BauG. Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Grossen Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.*

##### Art. 15

**ZPP Nr. I Unterer Hasenknubel**

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. I gelten die folgenden Bestimmungen:
- 2 Es ist eine südorientierte, verdichtete Bebauung zugelassen, die den Graben als natürliches Element aufwertet und Rücksicht auf die Hangkante entlang der Oberfeldstrasse nimmt.

Planungszweck

Art der Nutzung

- 3 Zugelassen sind Nutzungen im Sinne der Mischzone.

*Vgl. Art. 4.*

Mass der Nutzung |

- 4
  - Die GFZo beträgt mind. 0.55 und max. 0.7. Im Übrigen gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone M3.
  - Für die Parzelle Nr. 1006 gelten folgende Bestimmungen:
    - GFZo: max. 0.45
    - Grenzabstand: mind. 4.0 m
    - Gebäudebreite: max. 15.0 m
    - Gebäudelänge: max. 33.0 m
    - Fassadenhöhe traufseitig: max. 12.5 m

*GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (vgl. Anhang 1 Art. A10).*

*Vgl. Art. 5.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

- Höchster Punkt der Dachkonstruktion: max. 705.5 m ü. M.

- Gestaltungsgrundsätze <sup>5</sup>
- Dem Abschluss des Siedlungsgebietes zum Graben hin ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen.
  - Es ist zwingend ein Flachdach vorzusehen. Die Erstellung eines Attikageschosses ist nicht gestattet.

- Erschliessungsgrundsätze <sup>6</sup>
- Die Überbauung wird über den Lenggenweg, die Kreuzstrasse oder entlang des Grabens erschlossen.

- Lärmempfindlichkeitsstufe <sup>7</sup>
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).*

**Art. 16**

- ZPP Nr. II Oberstrasse** <sup>1</sup>
- Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. II gelten die folgenden Bestimmungen:

- Planungszweck <sup>2</sup>
- Die ZPP ermöglicht die Umnutzung und Überbauung des ehemaligen Coop-Areals an der Oberstrasse.

- Art der Nutzung <sup>3</sup>
- Die bestehenden Untergeschosse sind Arbeitsnutzungen im Sinne der Mischzone sowie Einstellhallen für Motorfahrzeuge und Wellness-/Fitness-/Freizeit-Nutzungen vorbehalten. Die Vollgeschosse sind der Wohnnutzung im Sinne der Wohnzone vorbehalten, d.h. stilles Gewerbe und Dienstleistungen i.S. der Baugesetzgebung (Art. 90 BauV) sowie gemeinschaftliche und kulturelle Nutzungen sind zugelassen.

*Vgl. Art. 4.*

- Mass der Nutzung <sup>4</sup>
- Das Mass der Nutzung in den Untergeschossen ergibt sich aus dem bestehenden Raumangebot.
  - Für die oberirdischen Bauten gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:
    - Kleiner Grenzabstand: mind. 5.0 m
    - Grosser Grenzabstand: mind. 8.0 m
    - Gebäudelänge: max. 25.0 m

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

- Fassadenhöhe traufseitig: max. 10.5 m
- Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse plus Attikageschoss
- GFo: max. 3'400 m<sup>2</sup>

*Masse für Attikageschoss vgl. Art. 5 Abs. 3 Bst. m.  
GFo = Geschossfläche oberirdisch (vgl. Anhang 1 Art. A10).*

- Gestaltungsgrundsätze
- 5
- Das Projekt Überbauung Oberstrasse Langnau (Jörg+Sturm Architekten AG, Langnau i.E.), Projekt-stand Dezember 2005, dient der Erläuterung.
  - Prägende Merkmale dieses Überbauungskonzeptes sind:
    - Eine Baumassenverteilung welche in Volumetrie, Körnigkeit und dem Wechselspiel zwischen Baukörper und Aussenräumen dem vorherrschenden Siedlungsmuster entlang diesem Teil der Oberstrasse entspricht.
    - Je ein süd-, ost- und westorientierter, dreigeschossiger Wohnbaukörper, welche zusammen einen kleineren Aussenraum an der Nordgrenze sowie zwei grosszügigere Aussenräume in der Südwest- und in der Südostecke des Areals bilden.
    - Flachdächer mit Attikageschossen, welche je zwei Dachterrassen an den Stirnseiten der scharf geschnittenen, prismatischen und durch Loggien strukturierten Baukörper freilassen.

- Lärmempfindlichkeitsstufe
- 6 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).*

**Art. 17**

- ZPP Nr. III Südliche Marktstrasse**
- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. III gelten die folgenden Bestimmungen:

- Planungszweck
- 2 Die ZPP bezweckt die räumliche Definition und die bauliche Verdichtung entlang der Marktstrasse.

- Art der Nutzung
- 3 Zugelassen sind Nutzungen im Sinne der Kernzone.

*Vgl. Art. 4.*

- Mass der Nutzung
- 4 Sofern nichts anderes bestimmt, gelten die baupolizeilichen Masse der ~~Kernzone K2~~ Mischzone M3:

*Vgl. Art. 5 ~~sowie der Baulinienplan mit Vorschriften.~~*

Normativer Inhalt

Hinweis

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fassadenhöhe traufseitig: <a href="#">Parzellen Nrn. 1013 und 2793 max. 12.5 m</a>; <a href="#">Parzelle Nr. 1118 max. 15.5 m</a>; <a href="#">Parzelle Nr. 1221 max. 12.5 m</a> in einem Abstand von 19.0 m ab Strassenrand der Marktstrasse / <del>Bahnhofstrasse: max. 12.5 m, im Übrigen max. 15.5 m</del></li><li>• <a href="#">Strassenabstand Marktstrasse und Vagantenwägli: 2.0 m</a></li><li>• <a href="#">GFZo: max. 1.1</a></li></ul>	
Gestaltungsgrundsätze	<p>5</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Entlang der Marktstrasse ist eine annähernd geschlossene Bauweise vorzusehen, <del>die das Gebäude Nr. 6 als Solitärbau mit angemessenem Umfeld und die Gartensituation zu Gebäude Nr. 8 (beide an der Dorfstrasse) als Wohnhof bestehen lassen.</del></li><li>• Zum Bahnhof hin muss das Bauvolumen der Platzsituation Rechnung tragen und auf den Bahnhofplatz ausgerichtet sein.</li><li>• Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig in das historische Umfeld einzufügen.</li><li>• Es ist auf ein ruhiges Erscheinungsbild der Bauten und ihrer Dächer zu achten.</li><li>• Neubauten sind in zeitgenössischer Architektursprache zu gestalten.</li><li>• Auf Stufe Überbauungsordnung ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen, um die Schutzziele gemäss ISOS zu berücksichtigen.</li></ul>	Vgl. Art. 5 Abs. 1 Fussnote <sup>3)</sup> .
Erschliessungsgrundsätze	<p>6</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="#">Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.</a></li><li>• <a href="#">Die Erschliessung und Zufahrt erfolgt über eine Stichstrasse ab Bahnhofstrasse (Parzelle Nr. 160) entlang des Vagantenwägli bis und mit Parzelle Nr. 1118. Sie dient des Weiteren einer allfälligen unterirdischen Autoeinstellhalle auf den Parzellen Nrn. 1013, 1221 und 2793, unter Einbezug und Mitbenutzung der Einstellhallenzufahrt auf der Parzelle Nr. 1118.</a></li><li>• <a href="#">Vorbehältlich des Nachweises der technischen Machbarkeit, kann eine unterirdische Einstellhalle auf den Parzellen Nrn. 1013, 1221 und 2793 ab der südlichen Marktstrasse erfolgen.</a></li></ul>	



*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

Lärmempfindlichkeitsstufe

7 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).

Hochwasserschutz

- 8
- Die Gebäude sind vor Überflutungsgefahren zu schützen.
  - Mögliche und zweckmässige Schutzmassnahmen sind in einem Hochwasserschutzgutachten auf Stufe Überbauungsordnung aufzuzeigen und festzulegen.
  - Im Baubewilligungsverfahren ist ein Hochwasserschutzkonzept beizubringen, welches die konkreten Schutzmassnahmen in Abstimmung mit den Abflusskorridoren bezeichnet.

Vgl. Zonenplan 2 Naturgefahren.

**Art. 18**

**ZPP Nr. IV Alleestrasse / Pferdemarktplatz**

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

Planungszweck

2 Die ZPP bezweckt die Nutzungsverdichtung mit breitem Nutzungsspektrum, die städtebauliche Aufwertung des Areals unter Berücksichtigung der historischen Bauten und Aussenräume sowie der Sicherstellung der öffentlichen Interessen bei der Wahrung des historischen Ortsbilds.

Art der Nutzung

3 Zugelassen sind Nutzungen im Sinne der Kernzone.

Vgl. Art. 4.

Mass der Nutzung

- 4 Sofern nichts anderes bestimmt, gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone K2:
- Kleiner Grenzabstand gegenüber Parz. Nr. 1387 und 2308: mind. 3.0 m

Vgl. Art. 5.

Gestaltungsgrundsätze

- 5
- Die Bebauung ist so anzuordnen, dass sie den Strassenraum der Alleestrasse definiert und den Pferdemarktplatz räumlich abschliesst.
  - Bauten und Anlagen haben sich, räumlich wie auch funktional, sorgfältig in das historische Umfeld einzufügen.

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

- Es ist auf ein ruhiges Erscheinungsbild der Bauten und ihrer Dächer zu achten.
- Auf die angrenzenden Baudenkmäler samt ihrem zugehörigen Umfeld ist gebührend Rücksicht zu nehmen.
- Auf Stufe Überbauungsordnung ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen, um die Schutzziele gemäss ISOS zu berücksichtigen.

Erschliessungsgrundsätze

- 6
- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Alleestrasse.
  - Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen.
  - Zwischen Alleestrasse und Pferdemarkplatz sind für den Fussverkehr sichere und durchgängige Verbindungen zu gewährleisten.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- 7 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).*

Energie

- 8 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten. Neubauten sind, soweit zum Zeitpunkt der Baubewilligung vorhanden, an ein Fernwärme- oder Fernkälteverteilnetz anzuschliessen, sofern es technisch möglich ist und nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.

**Art. 19**

**ZPP Nr. V Hang Stiftung LebensART**

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

Planungszweck

- 2 Die ZPP bezweckt die Nutzungsverdichtung mittels einer Überbauung am Hangfuss unter Berücksichtigung einer guten Gestaltung des Siedlungsrandes.

Art der Nutzung

- 3 Zugelassen sind Nutzungen für Pflege und Betreuung, spezielles und betriebsabhängiges Wohnen, Infrastruktur sowie gewerbeähnliche

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

Annexbetriebe (geschützte Arbeitsplätze, Werkstätte).

Mass der Nutzung

4 Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W3.

Vgl. Art. 5.

Gestaltungsgrundsätze

- 5
- Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen.
  - Es ist auf ein ruhiges Erscheinungsbild der Bauten und ihrer Dächer zu achten.
  - Zwecks Wahrung der umgebenden Landschaft ist der Gestaltung des Siedlungsrandes besondere Beachtung zu schenken.
  - Geländeänderungen sind zu minimieren, Aussenraumelemente wie Strassen, Wege und Mauern sind sorgfältig in die Topographie zu integrieren.
  - Für Bauten und Anlagen sind die Gefahrengebiete für Rutschgefahren zu beachten.

Erschliessungsgrundsätze

- 6
- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bäraustrasse (Stichstrasse).
  - Neue Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

7 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).

Energie

8 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten. Neubauten sind an den Wärmeverbund anzuschliessen, sofern es technisch möglich ist und nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.

**Art. 20**

ZPP Nr. VI Viehmarkt

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

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

Planungszweck	2 Die ZPP bezweckt die Umgestaltung der Rückseite der Gebäude zu einer Vorderseite zum Viehmarktplatz hin.	
Art der Nutzung	3 Zugelassen sind Nutzungen im Sinne der Kernzone.	<i>Vgl. Art. 4.</i>
Mass der Nutzung	4 Es gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone K1.	<i>Vgl. Art. 5 und Baulinienplan mit Vorschriften.</i>
Gestaltungsgrundsätze	5 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Erweiterungsbauten sind zur Erweiterung des Platzangebotes des bestehenden Gewerbes vorzusehen und zum Viehmarkt hin auszurichten.</li> <li>• Die Erweiterungsbauten sind als Fassung des Viehmarktplatzes und als Eingangsbereich zu den bestehenden Gebäuden auszugestalten.</li> <li>• Das neue Bauvolumen ist in zeitgenössischer Architektursprache zu gestalten.</li> </ul>	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.	<i>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).</i>
<b>Art. 21</b>		
<b>ZPP Nr. VII Fansrüti</b>	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. VII gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2 Die ZPP bezweckt die qualitätsvolle Neubebauung des sensiblen Gebiets am Siedlungsrand sowie dessen gute Gestaltung, die Erschliessung und Etappierung des Planungspereimeters und die Regelung der Wasserversorgung.	
Art der Nutzung	3 Zugelassen sind Nutzungen im Sinne der Wohnzone.	<i>Vgl. Art. 4.</i>
Mass der Nutzung	4 Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.	<i>Vgl. Art. 5.</i>

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

- Gestaltungsgrundsätze <sup>5</sup>
- Es ist auf ein ruhiges Erscheinungsbild der Bauten und ihrer Dächer zu achten.
  - Besonders zu beachten ist zwecks Wahrung der umgebenden Landschaft die Gestaltung des Siedlungsrandes und Dachlandschaft aus der Fernsicht.
  - Geländeänderungen sind zu minimieren, Aussenraumelemente wie die Strasse und Mauern sind sorgfältig in die Topographie zu integrieren.

- Erschliessungsgrundsätze <sup>6</sup>
- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Fansrütistrasse.
  - Die Parkierung hat gebäudeintegriert zu erfolgen.

- Lärmempfindlichkeitsstufe <sup>7</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)*

**Art. 22**

- ZPP Nr. VIII Bärapark** <sup>1</sup> Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. VIII Bärapark gelten die folgenden Bestimmungen:

*Separates Planerlassverfahren abgeschlossen (Genehmigt am 13.12.2019 und rechtskräftig). Das Zusammenführen von mehreren rechtskräftigen Nutzungsplanungen und deren Änderungen in eine neue Nutzungsplanung wird im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen (vgl. Art. 122 Abs. 6 BauV) vorgenommen. Die Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeinderat.*

- Planungszweck <sup>2</sup> Die ZPP bezweckt die Weiterentwicklung der Stiftung LebensArt, die teilweise Umnutzung und Erneuerung der bestehenden Bauten, die etappenweise Realisierung von Neubauten sowie die Neuorganisation der Erschliessung.

- Art der Nutzung <sup>3</sup> Sektor A:
- Zulässig ist eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung.
- Sektoren B und D:
- Zulässig sind eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung, Gastgewerbe sowie der Verkauf von Produkten der Stiftung LebensArt

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

und von Fremdprodukten aller Art.

Sektor C:

- Zulässig sind Wohnnutzungen, stilles Gewerbe und Dienstleistungen, Parkieranlagen für die Stiftung LebensArt und die Nutzungen im ZPP-Perimeter sowie eine Energiezentrale.

Mass der Nutzung

- 4 • Für die einzelnen Sektoren gelten folgende Nutzungsmasse:

Sektor	GFZo min.	GFZO max.	FH tr	Höhenkote (höchster Punkt der Dachkonstruktion)	GL
A	0.60	0.75	12.0 m	-	60.0 m
B	0.35	0.45	12.0 m	-	95.0 m
C	0.70	0.80	-	714.0 m ü. M.*	60.0 m
D	0.60	0.75	12.0 m	-	60.0 m

\* Für Gebäude deren strassenseitige Fassade weniger als 15 m Abstand ab Fahrbahnrand der Kantonsstrasse aufweist, beträgt die max. Höhenkote in den nördlichsten 60 m 705.0 m ü. M. und in den angrenzenden 60 m 709.0 m ü. M. Für weitere Gebäude an der Bäraustrasse gilt die max. Höhenkote von 714.0 m ü. M. Der untere Referenzpunkt beträgt für alle Bauten im Sektor 698.00 m ü. M.

Gestaltungsgrundsätze

- 5 • Die Gestaltung der neuen Gebäude (Form und Materialisierung) hat so zu erfolgen, dass sie mit der bestehenden Baugruppe und mit den bestehenden Bauten ein verträgliches Ensemble mit guter Gesamtwirkung ergeben. Die Bebauung entlang der Kantonsstrasse soll sich nach dem Strassenverlauf ausrichten und einen klaren Abschluss des Areals bilden. Das an die Zettlerei und die Bäraustrasse angrenzende Gebäude im Sektor C ist zu Gunsten einer besseren Einsehbarkeit auf die Zettlerei vom Fahrbahnrand der Bäraustrasse zurückzusetzen.
- Das massgebende Terrain kann im gesamten Sektor C und westlich der bestehenden Webhalle im Sektor B zum Ausgleich der Trennwirkung durch die bestehende Druckleitung auf ein Niveau von max. 698.0 m ü. M. angehoben werden.

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

- Erschliessungsgrundsätze
- 6
- Der Aussenraum ist mit einer Abfolge von Höfen und Plätzen sowie in die Topografie integrierten, arealverbindenden Langsamverkehrswegen attraktiv und abwechslungsreich zu gestalten. Der Teilbereich West kann mit den gegenüberliegenden Gebäuden unter der Bäraustrasse hindurch unterirdisch verbunden werden.
  - Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bäraustrasse über die bestehenden Zufahrten, mit Stichstrassen zu den verschiedenen Sektoren. Der Anschluss der teilweise öffentlichen Parkieranlage in Sektor C kann direkt ab der Bäraustrasse erfolgen.

- Lärmempfindlichkeitsstufe
- 7
- Sektor A:
- Lärmempfindlichkeitsstufe bis 30 m ab Fahrbahnrand Kantonsstrasse: ES III
  - Lärmempfindlichkeitsstufe im übrigen Sektor: ES II
- Sektoren B und D:
- Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III
- Sektor C:
- Lärmempfindlichkeitsstufe bis 30 m ab Fahrbahnrand Kantonsstrasse: ES III
  - Lärmempfindlichkeitsstufe im übrigen Sektor: ES II

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)*

- Energie
- 8
- Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist sofern technisch möglich vorwiegend durch die Nutzung von Grundwasserwärme zu decken.

**Art. 23**

- ZPP Nr. IX Am Ilfiskreis**
- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. IX Am Ilfiskreis gelten die folgenden Bestimmungen:

*Separates Planerlassverfahren abgeschlossen (Genehmigt am 19.08.2021 und rechtskräftig). Das Zusammenführen von mehreren rechtskräftigen Nutzungsplanungen und deren Änderungen in eine neue Nutzungsplanung wird im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen (vgl. Art. 122 Abs. 6*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*BauV) vorgenommen. Die Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeinderat.*

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| Planungszweck         | <p><sup>2</sup> Die ZPP bezweckt die Neuordnung und Nutzungsverdichtung mit breitem Nutzungsspektrum, die ortsbauliche Aufwertung des Areals und des Zugangs zum Dorfkern sowie den sicheren Betrieb der Bern- und Sägestrasse.</p>  |
| Art der Nutzung       | <p><sup>3</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zugelassen sind Nutzungen im Sinne der Mischzone.</li> <li>• Die dem Verkauf dienenden Flächen sind ausschliesslich im ersten Vollgeschoss zulässig. Dem Detailhandel zugewiesene Nebenräume wie Büros, Garderoben, Toiletten und Aufenthaltsräume können im zweiten Vollgeschoss untergebracht werden. Lagerflächen sind im ersten Vollgeschoss und in den Untergeschossen zulässig.</li> <li>• Wohnnutzungen sind in erster Linie über dem zweiten Vollgeschoss anzuordnen. Im ersten Vollgeschoss sind Wohnnutzungen nicht zulässig.</li> </ul>  |
| Mass der Nutzung      | <p><sup>4</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossflächenziffer oberirdisch: mind. 1.1, max. 1.5</li> <li>• Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.</li> <li>• Geschosszahl: gegenüber Ilfiskreisel mind. 3, max. 4 Vollgeschosse; gegenüber Anrainer Burgdorfstrasse 2 Vollgeschosse.</li> <li>• Fassadenhöhe: Nordostfassade max. 10.5 m (gegenüber Anrainer Burgdorfstrasse), Südwestfassade max. 16.0 m (gegenüber Ilfiskreisel)</li> <li>• Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 1.20 m überragen.</li> </ul> |
| Gestaltungsgrundsätze | <p><sup>5</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Bebauung ist so anzuordnen, dass sie den Eckbereich Bern- / Sägestrasse definiert, einen städtebaulichen Akzent setzt und</li> </ul>  |

Vgl. Art. 4.



*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

südwestseitig gegenüber den umliegenden Strassen einen Vorplatz bildet.

- Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig in das historische Umfeld einzufügen. Es ist auf ein ruhiges Erscheinungsbild der Bauten und ihrer Dächer zu achten.
- Terrainveränderungen sind zulässig, soweit sie zur Klärung der Zugangs- und Aussenraumsituation dienen.
- Es ist auf eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung zu achten und Aussenraumelemente sind sorgfältig in die Topografie zu integrieren.

Erschliessungsgrundsätze

- <sup>6</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Erschliessungsstrasse Parzelle Nr. 99. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nicht zulässig. Für den Fuss- und Veloverkehr sind sichere und durchgängige Verbindungen zu gewährleisten.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- <sup>7</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).*

Energie

- <sup>8</sup> Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten. Der Wärmebedarf ist mit Grundwasser zu decken, sofern es technisch möglich ist und nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.

**Art. 24**

**ZPP Nr. X Am Bärenplatz**

*Separates Planerlassverfahren am Laufen (Genehmigt am 13.07.2022, jedoch noch nicht rechtskräftig).*

**Art. 25**

**ZPP Nr. XI Bahnhof Süd**

- <sup>1</sup> Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. XI Bahnhof Süd gelten die folgenden Bestimmungen:

*Separates Planerlassverfahren abgeschlossen (Genehmigt am 25.10.2022 (inkl. geringfügige Änderung) und rechtskräftig). Das Zusammenführen von mehreren rechtskräftigen Nutzungsplanungen und deren Änderungen in eine neue Nutzungsplanung wird im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen (vgl. Art. 122 Abs. 6 BauV) vorgenommen. Die Beschlussfassung erfolgt*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*durch den Gemeinderat.*

Planungszweck            2 Die ZPP bezweckt die Neuordnung der Bebauung, die Nutzungsverdichtung mit breitem Nutzungsspektrum, die ortsbauliche Aufwertung des Quartiers unter Berücksichtigung der historischen Bauten und Aussenräume, die hohe Durchlässigkeit des Quartiers, den Zugang zum Bahnhof bzw. Dorfkern sowie den sicheren Betrieb der Schmiedenstrasse bzw. des Hohgantwegs.

Art der Nutzung            3

- Zugelassen sind Nutzungen im Sinne der Mischzone.
- Detailhandelseinrichtungen sind ausschliesslich in den Sektoren a und b sowie im Sektor d entlang der Kantonsstrasse (Sägestrasse) zulässig.
- Im Sektor a sind entlang der Kantonsstrasse (Sägestrasse) im Abschnitt zwischen den Einmündungen Reithallenweg und Hohgantweg Wohnnutzungen im ersten Vollgeschoss nicht zulässig.

*Vgl. Art. 4.*

Mass der Nutzung            4

- Geschossflächenziffer oberirdisch: mind. 1.0, max. 1.4. Zusätzlich sind verglaste Balkone und Loggien im Umfang von max. 12 % der realisierten GfO zulässig.
- Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.5 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.
- Detailhandelseinrichtungen mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind nur in den Sektoren a und b zulässig.
- Für Neubauten in den Sektoren b, c und d ist eine Gesamthöhe von max. 18.0 m zulässig.
- Für Neubauten im Sektor a ist eine Gesamthöhe von max. 24.0 m zulässig. Ein einzelner städtebaulicher Akzent darf eine max. Gesamthöhe von 30.0 m aufweisen.
- Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 1.20 m überragen.
- Für die Parzellen Gbbl.-Nr. 538, 2127, 2021, 2022, 2036 und

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

2321 gelten für Ergänzungs- und Erweiterungsbauten die baupolizeilichen Masse der Mischzone M3. Bei Ersatzneubauten gelten die Nutzungsmasse der ZPP Nr. XI Bahnhof Süd.

- Gestaltungsgrundsätze
- 5
- Die Qualität von Bebauung und Gestaltung ist mit einem qualitätssichernden Verfahren nach anerkannten Regeln sicherzustellen.
  - Bei der Anordnung der Bauten und Anlagen muss der bestehende Gewerbekanal als ordnendes Element mitberücksichtigt werden.
  - Gebäude müssen in Volumen, Höhenentwicklung wie auch in der Situation gestaffelt erstellt werden. Es ist auf eine Vielfalt der Gebäudevolumen zu achten.
  - Das schützenswerte ehem. Bauernhaus von 1830 (sog. Sagihof) ist zu erhalten und unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte in die Überbauung zu integrieren. Für bauliche Anpassungen an dessen nördlicher Anbaute (Erhalt, Rück-/Umbau) ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.
  - Bauten und Anlagen haben sich verträglich in das hist. Umfeld einzufügen.
  - Es ist auf ein ruhiges Erscheinungsbild der Bauten und ihrer Dächer zu achten.
  - Der Sektor a hat sich durch öffentlich zugängliche Aussenräume und die Sektoren b, c und d durch gemeinschaftliche Aussenräume auszuzeichnen.
  - Aussenräume müssen unterschiedliche Aufenthalts- und Spielflächen aufweisen sowie durch differenzierte Baumpflanzungen aufgewertet werden.
  - Die grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV ist für die Benutzung und Zugänglichkeit der Bewohnenden der Wohnsiedlung innerhalb der ZPP bestimmt.
  - Es ist auf eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung zu achten und Aussenraumelemente sind sorgfältig in die Umgebung zu integrieren.
  - Die Überbauung einschliesslich unterirdischer Einstellhallen muss

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

in Etappen realisiert werden können.

Erschliessungsgrundsätze

- <sup>6</sup>
- Der Durchgangsverkehr auf der Schmiedenstrasse und dem Hohgantweg soll mit geeigneten Massnahmen unterbunden werden.
  - Erschliessung sowie Zu-/Wegfahrt Einstellhallen für den motorisierten Verkehr:
    - a. Sektor a ab Kantonsstrasse (Sägestrasse) oder Hohgantweg.
    - b. Sektor b ab Kantonsstrasse (Sägestrasse).
    - c. Sektoren c und d ab Kantonsstrasse (Sägestrasse) oder Schmiedenstrasse.
    - d. Gebäude entlang des Hohgantwegs können über diesen erschlossen werden.
  - Neue Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mit Ausnahme von Besucher- und Kundenparkplätzen unterirdisch oder gebäudeintegriert anzuordnen. Pro neu erstellte Wohnung sind durchschnittlich max. 1.3 Abstellplätze zulässig. Die Anzahl Abstellplätze für übrige Nutzungen richtet sich nach der Bauverordnung.
  - Für die Parzellen Gbbl.-Nr. 538, 2127, 2021, 2022, 2036 und 2321 gelten für Ergänzungs- und Erweiterungsbauten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts. Bei Ersatzneubauten gelten die Erschliessungsgrundsätze der ZPP Nr. XI Bahnhof Süd.
  - Es ist auf eine flächensparende Erschliessung sowie dezentrale Anordnung der Besucher- und Kundenparkplätze zu achten.
  - Entlang des Hohgantwegs ist eine Begegnungszone einzuführen und auf die Anordnung von Besucher- und Kundenparkplätzen abzustimmen.
  - In einem Betriebskonzept Mobilität sind Massnahmen zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität aufzuzeigen.
  - Der Bemessung, Anordnung und Ausstattung von Veloabstellplätzen ist besondere Beachtung zu schenken.
  - Für den Fussverkehr ist eine hohe Durchlässigkeit in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung zu gewährleisten. Im Sektor a ist die bestehende Nord-Süd-Achse (Kantonsstrasse – Hohgantweg/Einmündung Bahnhofunterführung) für den Fuss- und Velo-

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

verkehr zu stärken.

- Für den Fuss- und Veloverkehr sind sichere und durchgängige Verbindungen zu gewährleisten.

Lärmschutz

- 7
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.
  - Lärmempfindliche Räume sind möglichst auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen.
  - Entlang der Kantonsstrasse müssen lärmempfindliche Räume mit Fenstern mit schalldämmenden Loggias mit geschlossenen Brüstungen und hochabsorbierenden Deckenverkleidungen oder gleichwertige Massnahmen vorgesehen werden.
  - Erschliessungs- und Logistikverkehr sind betrieblich und technisch so auszulegen, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte eingehalten werden.
  - Die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte ist in einem Lärmgutachten nachzuweisen.
  - Auf die Umsetzung der Massnahmen kann verzichtet werden, wenn
    - a. sich die Lärmverhältnisse nachweislich geändert haben und mittels eines Gutachtens die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ohne diese nachgewiesen werden kann,
    - b. mit anderen Massnahmen und einem Lärmgutachten die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden kann.

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).*

Hochwasserschutz

- 8
- Die Gebäude sind vor Überflutungsgefahren zu schützen.
  - Mögliche und zweckmässige Schutzmassnahmen sind in einem Hochwasserschutzgutachten auf Stufe Überbauungsordnung aufzuzeigen und festzulegen.
  - Im Baubewilligungsverfahren ist ein Hochwasserschutzkonzept beizubringen, welches die konkreten Schutzmassnahmen in Abstimmung mit der Umgebungsplanung sowie den Abflusskorridoren bezeichnet.

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

Energie	<p><sup>9</sup> Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten. Der Wärme- und Kältebedarf ist mit Grundwasser zu decken, sofern es technisch möglich ist und nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.</p>	
<b>ZPP Nr. XII Post-Areal</b>	<p><b>Art. 26</b></p> <p><sup>1</sup> Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. XII gelten die folgenden Bestimmungen:</p>	
Planungszweck	<p><sup>2</sup> Die ZPP bezweckt die Neuordnung und Nutzungsverdichtung mit breitem Nutzungsspektrum, die städtebauliche Aufwertung des Arealauftritts gegenüber der Bahnhofvorfahrt unter Berücksichtigung der historischen Bauten und Aussenräume sowie der Sicherstellung der öffentlichen Interessen bei der Wahrung des historischen Ortsbilds.</p>	
Art der Nutzung	<p><sup>3</sup> Zugelassen sind Nutzungen im Sinne der Kernzone.</p>	<p><i>Vgl. Art. 4.</i></p>
Mass der Nutzung	<p><sup>4</sup> Sofern nichts anderes bestimmt, gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone K2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäudelänge: max. 40.0 m</li> </ul>	<p><i>Vgl. Art. 5 und Baulinienplan mit Vorschriften.</i></p>
Gestaltungsgrundsätze	<p><sup>5</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Bebauung ist so anzuordnen, dass sie den Strassenraum der Bahnhofstrasse definiert.</li> <li>• Bauten und Anlagen haben sich, räumlich wie auch funktional, sorgfältig in das historische Umfeld einzufügen.</li> <li>• Es ist auf ein ruhiges Erscheinungsbild der Bauten und ihrer Dächer zu achten.</li> <li>• Auf die angrenzenden Baudenkmäler samt ihrem zugehörigen Umfeld ist gebührend Rücksicht zu nehmen.</li> <li>• Auf Stufe Überbauungsordnung ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen, um die Schutzziele gemäss ISOS zu be-</li> </ul>	

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

rücksichtigen.

Erschliessungsgrundsätze

- 6
- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bahnhofstrasse.
  - Neue Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mit Ausnahme von Besucher- und Kundenparkplätzen unterirdisch oder gebäudeintegriert anzuordnen.
  - Die Einstellhallenzufahrt~~en~~ zur Überbauung Dorfmühle und zur Parzelle Nr. 1118 sind~~ist~~ jederzeit zu gewährleisten.
  - Zwecks Quartiervernetzung sind sichere und durchgängige Fusswegverbindungen sicherzustellen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- 7 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)*

Hochwasserschutz

- 8
- Die Gebäude sind vor Überflutungsgefahren zu schützen.
  - Mögliche und zweckmässige Schutzmassnahmen sind in einem Hochwasserschutzgutachten auf Stufe Überbauungsordnung aufzuzeigen und festzulegen.
  - Im Baubewilligungsverfahren ist ein Hochwasserschutzkonzept beizubringen, welches die konkreten Schutzmassnahmen in Abstimmung mit den Abflusskorridoren bezeichnet.

*Vgl. Zonenplan 2 Naturgefahren.*

Energie

- 9 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten. Neubauten sind, soweit zum Zeitpunkt der Baubewilligung vorhanden, an ein Fernwärme- oder Fernkälteverteilnetz anzuschliessen, sofern es technisch möglich ist und nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.

**Art. 27**

**ZPP Nr. XIII Dorfmuhle**

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

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

Planungszweck	2	Die ZPP bezweckt die punktuelle Nutzungsverdichtung unter Berücksichtigung der historischen Bauten und Aussenräume sowie der Sicherstellung der öffentlichen Interessen bei der Wahrung des historischen Ortsbilds.	
Art der Nutzung	3	Zugelassen sind Nutzungen im Sinne der Kernzone.	Vgl. Art. 4.
Mass der Nutzung	4	<p>Sofern nichts anderes bestimmt, gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone K2. Für die Parzelle Nr. 1737 gelten folgende baupolizeilichen Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäudelänge: max. 39.0 m</li> <li>• Gebäudebreite: max. 13.5 m</li> <li>• Geschosszahl: ggü. Amtshaus max. 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoss. Im Übrigen max. 4 Vollgeschosse plus Dachgeschoss</li> <li>• Fassadenhöhe traufseitig: gegenüber Amtshaus max. 10.0 m, im Übrigen max. 13.0 m</li> <li>• Dachneigung der Hauptdachfläche für gleich geneigte Satteldächer: max. 45°</li> </ul>	Vgl. Art. 5 und Baulinienplan mit Vorschriften.
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauten und Anlagen haben sich, räumlich wie auch funktional, sorgfältig in das historische Umfeld einzufügen.</li> <li>• Es ist auf ein ruhiges Erscheinungsbild der Bauten und ihrer Dächer zu achten.</li> <li>• Auf die angrenzenden Baudenkmäler samt ihrem zugehörigen Umfeld ist gebührend Rücksicht zu nehmen.</li> <li>• Der bestehende Innenhof ist durch gezielte bauliche Eingriffe aufzuwerten und in seiner Attraktivität zu steigern.</li> <li>• Es ist auf eine ortsbildtypische Formensprache der gewählten baulich / konstruktiven Mittel sowie auf eine sorgfältige Gestaltung des Aussenraumes zu achten.</li> <li>• Auf Stufe Überbauungsordnung ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen, um die Schutzziele gemäss ISOS zu be-</li> </ul>	



*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

rücksichtigen.

Erschliessungsgrundsätze

- <sup>6</sup>
- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bahnhof- und Dorfstrasse.
  - Neue Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mit Ausnahme von Besucher- und Kundenparkplätzen unterirdisch anzuordnen.
  - Eine gemeinsame Einstellhallenerweiterung über die bestehende Zufahrt zur Einstellhalle Überbauung Dorfmühle ist zu prüfen.
  - Zwecks Quartiervernetzung sind sichere und durchgängige Fusswegverbindungen sicherzustellen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- <sup>7</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).*

Hochwasserschutz

- <sup>8</sup>
- Die Gebäude sind vor Überflutungsgefahren zu schützen.
  - Mögliche und zweckmässige Schutzmassnahmen sind in einem Hochwasserschutzgutachten auf Stufe Überbauungsordnung aufzuzeigen und festzulegen.
  - Im Baubewilligungsverfahren ist ein Hochwasserschutzkonzept beizubringen, welches die konkreten Schutzmassnahmen in Abstimmung mit den Abflusskorridoren bezeichnet.

*Vgl. Zonenplan 2 Naturgefahren.*

Energie

- <sup>9</sup> Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten. Neubauten sind, soweit zum Zeitpunkt der Baubewilligung vorhanden, an ein Fernwärme- oder Fernkälteverteilnetz anzuschliessen, sofern es technisch möglich ist und nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.

**Art. 28**

**ZPP Nr. XIV Verladeplatz**

- <sup>1</sup> Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. XIV Verladeplatz gelten die folgenden Bestimmungen:

*Separates Planerlassverfahren abgeschlossen (Genehmigung 14.8.2023 und rechtskräftig). Das Zusammenführen von mehreren rechtskräftigen Nutzungsplanungen und deren Änderungen in eine neue Nutzungsplanung wird im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen (vgl. Art. 122 Abs. 6 BauV) vorgenommen. Die Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeinderat.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

Planungszweck	2 Die ZPP bezweckt die Innenentwicklung und Nutzungsverdichtung des Areals unter Berücksichtigung des historischen Ortsbilds.	
Art der Nutzung	3 Zugelassen sind Nutzungen im Sinne der Mischzone.	Vgl. Art. 4.
Mass der Nutzung	4 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossflächenziffer oberirdisch: mind. 1.0, max. 1.5</li> <li>• Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.5 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.</li> <li>• Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 21.5 m. Die Verträglichkeit der Gesamthöhen der einzelnen Gebäude sind im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens auf Stufe Überbauungsordnung zu prüfen und pro Gebäude festzulegen.</li> </ul>	
Gestaltungsgrundsätze	5 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf Stufe Überbauungsordnung ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.</li> <li>• Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig in das historische Umfeld einzufügen. Es ist auf ein ruhiges Erscheinungsbild der Bauten und ihrer Dächer zu achten.</li> <li>• Das historische Gewerbegebäude (Gerbestrasse Nr. 12) ist nach Möglichkeit zu erhalten.</li> <li>• Es ist auf eine sorgfältige Aussenraumgestaltung zu achten. Strassenabgewandte Aussenräume sind für die gemeinschaftliche Nutzung bestimmt und autofrei zu gestalten.</li> <li>• Terrainveränderungen sind zulässig, soweit sie zur Klärung der Zugangs- und Aussenraumsituation dienen.</li> <li>• Es sind im Areal und an den Gebäuden geeignete Massnahmen zur Biodiversitätsförderung und gegen Hitze umzusetzen. Dazu gehören die Begrünung mit einheimischen, klimaresistenten Pflanzen, unversiegelte und bepflanzte Flächen sowie die Rückhaltung von Regenwasser auf offenen Flächen.</li> </ul>	

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

Erschliessungsgrund-  
sätze

- 6
- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Strasse «Verladeplatz» und/oder ab der Gerbestrasse.
  - Neue Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch oder gebäudeintegriert anzuordnen.
  - Einzelne oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind entlang der Strasse «Verladeplatz» zulässig.

Lärmschutz

- 7
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
  - Gegenüber der Güterstrasse sind folgende Massnahmen umzusetzen:
    - a. Lärmempfindliche Räume sind möglichst auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen.
    - b. Innerhalb der Parzellen Nrn. 799, 1879 und 1453 sind lärmempfindliche Räume im ersten Vollgeschoss mind. 4.0 m von den östlichen Parzellengrenzen zurückzusetzen. Für lärmempfindliche Räume über dem ersten Vollgeschoss erhöht sich die Rückversetzung um ein Mass, welches mit dem auf Stufe Überbauungsordnung beizubringenden Lärmgutachten definiert wird, das die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachweist.
  - Auf die Umsetzung der Massnahmen kann verzichtet werden, wenn
    - a. sich die Lärmverhältnisse nachweislich geändert haben und mittels eines Gutachtens die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ohne diese nachgewiesen werden kann,
    - b. mit anderen Massnahmen und einem Lärmgutachten die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden kann.

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).*

Hochwasserschutz

- 8
- Die Gebäude sind vor Überflutungsgefahren zu schützen.
  - Mögliche und zweckmässige Schutzmassnahmen sind in einem Hochwasserschutzgutachten auf Stufe Überbauungsordnung aufzuzeigen und festzulegen.

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

- Im Baubewilligungsverfahren ist ein Hochwasserschutzkonzept beizubringen, welches die konkreten Schutzmassnahmen in Abstimmung mit den Abflusskorridoren bezeichnet.

Energie

- <sup>9</sup> Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten. Neubauten sind an den Wärmeverbund anzuschliessen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.

## Normativer Inhalt

## Hinweis

## 3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

## Art. 29

Zonen mit besonderen  
baurechtlichen Ordnun-  
gen

Die folgenden baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

UeO = Überbauungsordnung

UeP = Überbauungsplan

SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich)

DEP = Detailerschliessungsplan

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Bezeichnung	Abk.	Datum Genehmigung	Datum Revisionen/Änderungen	ES
Zürchermatte	UeO a	06.12.1989	09.01.1991, 10.04.2000, 10.09.2004, 16.03.2005, 22.12.2008	II
Fankhauserareal + Sägestrasse	UeO b	06.05.2008	-	III
Kirchgasse / Viehmarkt	UeO c	14.02.1994	12.09.1995	III
Schlossstrasse 1-3	UeO d	29.12.1987	09.01.1991	III
Unterer Hasenknubel	UeO e	08.05.1998	28.02.2000	II
Campingplatz Mettlen	UeP mit SBV bzw. UeO f	18.04.1985	19.12.1985, 11.02.1988, 05.11.1999	II
Lindenstrasse	UeO	14.11.1985	-	II
Fansrüti	DEP	29.10.1981	25.11.1982	-
Bärau, Bärapark	UeO	22.05.2020	-	II/III
Am Ilfiskreisel	UeO	19.08.2021	-	III

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

### 4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

#### Art. 30

**Gestaltungsgrundsätze**

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- <sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere 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,
  - 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.
- <sup>3</sup> Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

*Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 31 – Art. 37 setzen 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 Art. 39 ff.*

*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-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15 ff. BewD).*

*Vgl. auch Art. 31.*

*Vgl. auch Art. 32, Art. 33 und Art. 44.*

*Vgl. auch Art. 34 und Art. 44.*

*Vgl. auch Art. 44.*

*Vgl. Art. 46 ff.*

#### Art. 31

**Bauweise, Stellung der Bauten**

- <sup>1</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

- 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.

Vgl. Art. 5 und Anhang 1 Art. A3.

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

*Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 38.*

**Art. 32**

**Fassadengestaltung**

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

*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 bspw. die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 38.*

**Art. 33**

**Dachgestaltung**

- 1 Die Dachform ist in allen Zonen ausser den Strukturerhaltungsgebieten frei.
- 2 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- 3 Dachaufbauten wie Lukarnen, Schleppgauben und dergleichen sind grundsätzlich erlaubt, bedürfen jedoch einer guten architektonischen Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche. Der Dachfuss (Traufe) ist durchzuziehen.
- 4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt für die erste Nutzungsebene max. 40% der Fassadenlänge des darunterliegenden Vollgeschosses. Für die zweite Nutzungsebene beträgt die Gesamtbreite max. 20% der Fassadenlänge des darunterliegenden Vollgeschosses. Die zweite Nutzungsebene hat sich der ersten Nutzungsebene in Form und Gestaltung deutlich unterzuordnen. Technisch bedingte Dachaufbauten bleiben unberücksichtigt.

*Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen in besonderen baurechtlichen Ordnungen (vgl. Art. 15 ff. und Art. 29). Vgl. auch Art. 44 Siedlungsökologie.*

*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 bspw.:*

- Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche zwischen 30° und 50°
- Satteldächer mit Dachbruch und einer Dachneigung der Hauptdachfläche zwischen 30° und 55°
- Firstrichtung parallel zur Gebäudelänge

*Dadurch wird eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

- 5 In den Ortsbildschutzgebieten, Strukturierungsgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern sind Dachaufbauten und Dachflächenfenster nur auf der untersten Nutzungsebene über dem darunterliegenden Vollgeschoss zulässig. Die Gesamtbreite darf 30% der Fassadenlänge des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind in Strukturierungsgebieten und bei K-Objekten nicht zulässig.
- 6 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche beträgt zusammen max. 10% der jeweiligen Dachfläche. Die Gesamtlänge darf max. 30% der jeweiligen Firstlänge betragen.
- 7 Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit einer betroffenen Fachstelle (z.B. Fachberatung, Kantonale Denkmalpflege), Abweichungen von den Bestimmungen gemäss Abs. 4 und Abs. 5 zustimmen, sofern damit eine insgesamt gute Gesamtwirkung erzielt werden kann.

*Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 46. Strukturierungsgebiet vgl. Art. 47. K-Objekte vgl. Erläuterungen Beilage B1.3.*

*Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 38.*

**Art. 34**

**Aussenraumgestaltung**

- 1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugänge – 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 Gestaltungselementen einzureichen. Dieser Plan muss die zum Baugesuch gehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und zum Strassenraum enthalten.
- 3 Es sind überwiegend standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Insbesondere ist das Anpflanzen von Neophyten verboten.
- 4 Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

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

*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, Terrain, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 38.*

*Vgl. auch Art. 44 Siedlungsökologie.*



*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

- 5 Stein- und Schottergärten sind nur bis zu einer Grösse von 10 m<sup>2</sup> zulässig. Für die Realisierung grösserer Flächen ist der ökologische Nutzen nachzuweisen.

**Art. 35**

**Abstellplätze für Fahrzeuge**

- 1 Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in einer maximalen Entfernung von 300 m Fusswegdistanz desselben eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten.
- 2 Die Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden. Bei Erstellung der Abstellplätze auf fremdem Grund sind diese vor Erteilung der Baubewilligung anzahls- und bestimmungsgemäss grundbuchlich sicherzustellen.
- 3 Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen; bei Vorliegen besonderer Gründe (Mehrfachnutzung, Waschplatz usw.) kann die Baubewilligungsbehörde andere zweckmässige Lösungen gestatten.
- 4 Falls die Erstellungspflicht gemäss Absatz 1 oder eine Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen nicht möglich oder nicht zumutbar ist, befreit die Baubewilligungsbehörde den Bauherrn von der Erfüllung der Parkplatzerstellungspflicht.
- 5 Für die Anzahl Abstellplätze, von deren Erstellung der Bauherr befreit wurde, ist eine Ersatzabgabe für Verkehrsmassnahmen (Finanzierung öffentlicher Parkplätze, Verkehrssicherheit in Quartieren, öffentlicher Verkehr) zu entrichten. Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 10'000.-.
- 6 Die Ersatzabgabe wird spätestens mit Baubeginn zur Zahlung fällig. Geleistete Ersatzabgaben werden auf schriftliches Gesuch hin bei nachträglicher Erstellung der Abstellplätze innert 5 Jahren ab Baubeginn vollumfänglich, ab dem 6. Jahr um jeweils 20% je angebrochenes Jahr reduziert, zurückerstattet (ohne Verzinsung).

*Vgl. Art. 16 und Art. 17 BauG.*

*Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze gilt Art. 49 ff. BauV*

*Vgl. Art. 55 BauV, tatsächlichen oder rechtlichen Gründe (topographische Verhältnisse, Schutz der Landschaft oder des Ortsbildes, unzulässige Inanspruchnahme von Innenhöfen oder Vorgärten, Notwendigkeit der Verkehrsberuhigung).*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

**Reklamen und Plakatierung**

**Art. 36**

- 1 Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 2 Fremdreklamen sind ausschliesslich entlang der Kantonsstrassen in den Arbeitszonen gestattet.
- 3 Fremdreklamen innerhalb des Ortsbildschutzgebiets sind untersagt.
- 4 Reklamen auf Dächern sind untersagt.
- 5 Leuchtreklamen sind untersagt. Ausgenommen sind Leuchtreklamen für Eigenreklamen in den Misch-, Kern- und Arbeitszonen sowie für Restaurants und Läden, sofern sie sich gut in die Baugestaltung einordnen.
- 6 Die Beleuchtungsdauer sowie allfällige Ausnahmen werden in der kantonalen Energiegesetzgebung geregelt.
- 7 Ausserhalb der Bauzonen sind ausschliesslich Reklamen für Eigenreklamen gestattet.

*Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV).*

*Vgl. Art. 4.*

*Vgl. Art. 46.*

*Vgl. KEnG und KEnV.*

**Antennen**

**Art. 37**

- 1 Als Antennenanlagen (Antennen) gelten baubewilligungspflichtige Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.
- 2 Unter Abs. 3 bis 5 fallen alle baubewilligungspflichtigen Antennen mit Ausnahme der Antennen für nichtkommerzielle Funkdienste (z.B. Blaulichtorganisationen oder Amateurfunk), ~~die in unmittelbarer funktioneller Beziehung zum Ort stehen, wo sie errichtet und betrieben werden.~~
- 3 Visuell wahrnehmbare Antennen haben sich in allen Zonen gut in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild zu integrieren. In Ortsbildschutz- und Strukturerhaltungsgebieten, auf und innerhalb Schutzobjekten gemäss Bauinventar sowie in Landschaftsschutz- und Land-

*Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen bleiben vorbehalten.*

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

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

schaftsschongebieten sind Antennen nicht zugelassen. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit einer betroffenen Fachstelle (z.B. Fachberatung, Kantonale Denkmalpflege), dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn diese zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar sind. Es ist ein entsprechender Bedarfsnachweis zu erbringen.

4 ~~Grundsätzlich sind Antennenstandorte der Betreiber zu koordinieren, zu konzentrieren und unauffällig zu gestalten.~~ Antennenanlagen sind in erster Linie in den Arbeitszonen sowie in folgenden Nutzungszonen zu erstellen:

- Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 3, 10 und 11
- Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal

5 Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort gemäss Abs. 4 möglich ist und diese zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar sind. Es ist ein entsprechender Bedarfsnachweis zu erbringen.

6 Für die Antennenstandorte gemäss Abs. 4 und 5 ist eine Koordination mit bestehenden Antennen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage an einem bestehenden Standort zu erstellen.

**Art. 38**

**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 abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

*Vgl. Kap. 4.1 und Kap. 4.2; Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 30 entsprechen.*

Normativer Inhalt

Hinweis

## 4.2 Qualitätssicherung

### Art. 39

Fachberatung

- 1 Die zuständige Baubewilligungs- oder Planungsbehörde kann in Gestaltungsfragen, die für das Landschaft- und Ortsbild von Bedeutung sind oder besondere baurechtliche und gestalterische Fragen betreffen, ausgewiesene Fachleute beiziehen.
- 2 Die Fachberatung setzt sich aus unabhängigen Fachpersonen mit Wohn- und Geschäftssitz ausserhalb der Gemeinde zusammen. Sie wird durch den Gemeinderat bestimmt.
- 3 Sie beurteilt Bauvoranfragen, Baugesuche sowie Planungsgeschäfte, die für das Landschafts-, Orts- und Strassenbild von Bedeutung sind oder spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen.
- 4 Die Kompetenz für die Einberufung der Fachberatung liegt auf Antrag der Bauverwaltung beim ~~m den~~ zuständigen Kommissionen ~~präsidiumen~~.
- 5 Die Fachberatung erstellt zuhanden der zuständigen Behörde eine Stellungnahme.
- 6 Der Gemeinderat regelt die Detailbestimmungen in einer separaten Verordnung.

*Die Fachberatung ist ein ständiger Fachausschuss, der bei Bedarf tagt und durch die Verwaltung beigezogen werden kann. Die Auswahl der Fachpersonen erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachpersonen gelten Fachleute der Architektur, Landschaftsarchitektur, Denkmalpflege und der Raumplanung. Die Stellungnahme berücksichtigt auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränkt sich auf Gestaltungsfragen.*

*Die Zuständigkeiten der Kommissionen regelt das «Reglement über die Organisation der Kommissionen und der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Langnau im Emmental».*

*Vgl. Verordnung über die Fachberatung.*

### Art. 40

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 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachterverfahren.*

*Bspw. Beizug Ortsplanungsbüro für die Verfahrensberatung.*

Normativer Inhalt

Hinweis

### 4.3 Energie und Siedlungsökologie

#### Art. 41

Erneuerbarer  
Energieträger

- <sup>1</sup> Bei Gebäuden, die neu erstellt ~~oder so umgebaut oder umgenutzt~~ werden (Neubauten) oder deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden, ~~dass die Energienutzung beeinflusst wird,~~ ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.
- <sup>2</sup> ~~Sofern es technisch möglich ist und nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird, sind an Neubauten, Umbauten oder Umnutzungen, die die Energienutzung beeinflussen, Photovoltaikanlagen für die Eigenstromerzeugung anzubringen.~~

Vgl. kommunaler Richtplan Energie.

#### Art. 42

Anschlusspflicht

- <sup>1</sup> Innerhalb des im Zonenplan 1 Siedlung bezeichneten Fernwärmeperimeters sind ~~unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung~~ alle Neubauten an das Fernwärmenetz anzuschliessen. sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird.
- <sup>2</sup> ~~Bestehende Bauten sind an bestehende Fernwärmenetze anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird.~~ Wenn die Voraussetzungen von Abs. 1 gegeben sind, gilt die Anschlusspflicht auch für bestehende Gebäude, deren Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt wird.
- <sup>3</sup> ~~Die Anschlusspflicht gemäss Abs. 1 und 2 gilt, sofern zum Zeitpunkt der Baubewilligung ein Anschluss technisch möglich ist und nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.~~

Vgl. Art. 13 und Art. 16 KEnG.

Die Nutzung eigener erneuerbarer Energien ist weiterhin möglich und richtet sich nach dem übergeordneten Recht.

Bei K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

~~Bei K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.~~

#### Art. 43

Gemeinsames Heiz-  
oder Heizkraftwerk

- <sup>1</sup> Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

- 2 Vorbehalten bleiben die übergeordnete Gesetzgebung, die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie.
- 3 Keine gemeinsame Anlage erstellt werden muss für Vorhaben mit mehr als 6 Wohnungen, wenn das/die Gebäude bereits an ein Fernwärmenetz angeschlossen ist/sind.

Vgl. Art. 42 sowie Art. 13, 15 und Art. 16 KEnG.

*Die Nutzung eigener erneuerbarer Energien ist weiterhin möglich und richtet sich nach dem übergeordneten Recht.*

**Art. 44**

**Siedlungsökologie**

- 1 Bauten, Anlagen und private Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich innerhalb des Siedlungsgebiets leisten, indem
  - a. die Flächen- bzw. Bodenversiegelung auf ein Minimum beschränkt wird;
  - b. bestehende Bäume nach Möglichkeit erhalten werden;
  - c. zur Aufwertung und für eine natürliche Beschattung soweit sinnvoll und verhältnismässig, die Neupflanzung von standortgerechten Bäumen vorgenommen wird;
  - d. nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 40 m<sup>2</sup> übersteigt, begrünt werden, sofern sie nicht technisch genutzt werden;
  - e. künstlich angelegte Böschungen, sofern möglich, begrünt werden;
  - f. die Materialisierung bzw. Oberflächenbeschaffenheit dem Hitzeinseleffekt entgegenwirkt;
  - g. Regenwasser versickert, zurückgehalten oder wiederverwendet wird.
- 2 Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

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

*Unter ökologischem Ausgleich wird die Erhaltung resp. Schaffung von naturnahen Lebensgrundlagen innerhalb des Siedlungsgebiets und die Vernetzung von Biotopen (Lebensräumen) verstanden.*

Vgl. Art. 17 KEnG; keine unnötige Behinderung von Solaranlagen.

*Als Hitzeinseleffekt wird die Erwärmung des Siedlungsraums gegenüber dem Umland bezeichnet. Versiegelte Flächen verstärken den Hitzeinseleffekt. Jede Entsiegelung trägt daher unmittelbar zu einem angenehmeren Siedlungsklima bei.*

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

**Art. 45**

**Nachhaltige Baumaterialien**

- Um- oder Neubauten werden umweltfreundlich realisiert, wenn dies technisch möglich ist und nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand entsteht. Dies wird erreicht, indem beispielsweise
- a. umweltfreundliche und regional verfügbare Materialien verwendet

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

- werden;
- b. Baumaterialien so eingesetzt werde, dass sie später wiederverwendet werden können.

Normativer Inhalt

Hinweis

## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

### 5.1 Ortsbildpflege

#### Art. 46

Ortsbildschutzgebiete

- <sup>1</sup> Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.
- <sup>2</sup> Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.
- <sup>3</sup> Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ( Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
- <sup>4</sup> Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

*Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Langnau i.E., bzw. die Beschriebe im ISOS.*

*Vgl. Art. 10c BauG*

- <sup>5</sup> [Sofern nicht die kantonale Fachstelle zuständig ist, sind ortsbildprägende Bauvorhaben in Ortsbildschutzgebieten der Fachberatung vorzulegen.](#)

*Vgl. Art. 39 [und Verordnung über die Fachberatung.](#)*

#### Art. 47

Strukturerhaltungsgebiete

- <sup>1</sup> Die Strukturerhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägen.

*Grundlage für die Ausscheidung bilden die Strukturgruppen des Bauinventars der Gemeinde Langnau i.E. Auch Strukturerhaltungsgebiete sind Gebiete, welche mit einem Schutzgebiet gemäss Art. 86 BauG überlagert sind. Wichtig bei ihrer Erneuerung und Entwicklung ist primär die Erhaltung des quartiertypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen, Stellung und Fassadengestaltung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.*

- <sup>2</sup> [Ortsbildprägende Bauvorhaben in Strukturerhaltungsgebieten sind der Fachberatung vorzulegen.](#)

*Vgl. Art. 39 [und Verordnung über die Fachberatung.](#)*

- <sup>23</sup> In den einzelnen Gebieten gelten die folgenden, der Regelbauzone überlagerten, Zielsetzungen und Vorschriften zur Gestaltung:



*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

<b>Bezeichnung</b>	<b>Abk.</b>	<b>Zielsetzungen / Gestaltungsvorschriften</b>
Untere Hansenstrasse	A	Die Häuser entlang der unteren Hansenstrasse dürfen durch Bauten mit gleicher Lage und gleichem Volumen ersetzt werden. Sie dürfen nord-, west- und ostseitig durch An- und Kleinbauten erweitert werden. Anbauten dürfen eine Fassadenhöhe von 4.5 m nicht überschreiten und können bis 3.0 m, mit Zustimmung des Nachbarn bis 2.5 m, an die Grenze gebaut werden. Parkierungsanlagen und Pergolen dürfen parallel der Südgrenze bis zu einer Tiefe von 7.0 m angeordnet werden. Schleppdachaufbauten sind untersagt.
Gerbe-/Hinterdorfstrasse	B	Entlang der Gerbe- und Hinterdorfstrasse ist die annähernd geschlossene Bauweise beizubehalten. Mit Zustimmung des Nachbarn können demnach geringere als die vorgeschriebenen Grenzabstände realisiert werden. Die Stellung der Hauptgebäude bezüglich Fassade, Firstrichtung und Strassenflucht ist beizubehalten. Die Dachneigung beträgt für Hauptdächer entlang der Strasse zwischen 30 und 45°. 15.0 m ab strassenseitiger Fassadenflucht kann mit max. 6.5 m hohen (Fassadenhöhe) Flachdachbauten geschlossen gebaut werden. Wenn nicht geschlossen gebaut wird, gilt der Grenzabstand.
Widerbergstrasse	C	Entlang der Widerbergstrasse können die Gebäude an die Strasse gestellt werden, wenn die Durchfahrts- und Durchgangsverhältnisse im bestehenden Rahmen aufrechterhalten werden können. Gebäudestellung und Firstrichtung sind situationsgerecht zu übernehmen. Zufahrten und Abstellplätze sind nach Möglichkeit seitlich zu den Hauptgebäuden anzuordnen.
Oberstrasse	D	Die klare Gebäudestruktur ist erhaltenswert. Veränderungen sind so vorzunehmen, dass sie sich als Prinzip für solche in der ganzen Zone eignen. Dies gilt insbesondere für Ergänzungen mit Kleinbauten (Garagen), Fassaden- und Dachausbauten sowie den seitlichen Ausbau der Hauptgebäude.
Schrattenweg	E	Die Gebäude der ehem. Wohnbaugenossenschaft entlang des Schrattenwegs dürfen durch Bauten mit gleicher Lage und gleichem Volumen ersetzt werden. Die Firstausrichtung und Dachgestaltung sind beizubehalten. An- und Kleinbauten sind nordostseitig zugelassen. Der dazugehörige Platz am Schrattenweg ist zu erhalten.
Pfaffenbach / Siedlung Bad	F	Die drei Reiheneinfamilienhäuser im Gebiet Pfaffenbach / Siedlung Bad dürfen durch Bauten mit gleicher Lage und gleichem Volumen ersetzt werden. Die Firstausrichtung ist beizubehalten. Auf Anbauten ist möglichst zu verzichten. Kleinbauten sind südwestseitig zugelassen.

**Art. 48**

**Freihaltefläche**

- Die Freihaltefläche dient der Freihaltung wichtiger und identitätsstiftender Freiräume im Baugebiet.
- Es sind nur Kleinbauten zugelassen, die zur bestehenden Aussensituation gehören.

*Freihalteflächen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslogen.*

*Vgl. Art. 5 Abs. 3 Bst. a.*

*Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

- <sup>3</sup> Es ist auf eine sorgfältige Umgebungsgestaltung zu achten, welche die umgebende Bebauung berücksichtigt.

**Art. 49**

**Geschäftsgebiet**

Nachfolgende Bauzonen gelten als Geschäftsgebiet im Sinne der Bau-gesetzgebung:

- Kernzonen
- Arbeitszone A3
- Mischzonen, welche mit dem entsprechend bezeichneten Gebiet überlagert werden.

*Unter «Geschäftsgebiet» werden Gebiete verstanden, welche bereits überwie-gend mit Dienstleistungsbetrieben belegt sind (Art. 20 Abs. 3 BauG). Vgl. Räumliches Entwicklungskonzept (REK), Karte und Massnahmenblatt MB 8 «Geschäftsgebiete».*

*Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von mehr als 1'000 m<sup>2</sup> in einem Geschäftsgebiet, gelten nicht als besondere Bauten und bedürfen somit – sofern die baupolizeilichen Masse der entsprechenden Zone einge-halten werden – keiner Überbauungsordnung.*

**5.2 Pflege der Kulturlandschaft**

**Art. 50**

**Baudenkmäler**

- <sup>1</sup> Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und er-haltenswerten Baudenkmäler.
- <sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

*Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Langnau i.E.; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Zonenplan 3 Landschaft hinwei-send dargestellt.*

*Vgl. Art. 10a–10e BauG, Art. 24d Abs. 2 RPG*

**Art. 51**

**Historische Verkehrswege**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan 3 Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitenden Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.
- <sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewähr-leistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfor-dern den Beizug der zuständigen Fachstelle.

*Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung bilden das Bundesin-ventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetz-es über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.*

*Im Kanton Bern richtet sich der Schutz der Objekte von regionaler und lokaler Bedeutung nebst den Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz zusätzlich nach Art. 9a BauG. Auf diese Objekte ist in besonderem Masse Rücksicht zu nehmen.*

*Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das kantonale Tiefbauamt Oberingeni-eurkreis IV.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

**Archäologische Schutzgebiete**

**Art. 52**

- 1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.
- 2 Innerhalb des im Zonenplan 3 Landschaft festgelegten Perimeters ist bei der Planung von Bauvorhaben (insb. bei Leitungsgräben, Ufersicherungen und Terrainveränderungen aller Art), spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

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

**Einzelbäume, Baumreihen / -gruppen**

**Art. 53**

- 1 Die im Zonenplan 3 Landschaft festgelegten Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.
- 2 Mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.
- 3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen sind angemessene Pflanzgruben sowie pro Baum 6 m<sup>2</sup> unversiegelte Bodenfläche vorzusehen.

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

*Vgl. Inventar Anhang 2 Art. A16.*

*Vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG*

**Gewässerraum für Fliessgewässer**

**Art. 54**

*Separates Planerlassverfahren am Laufen (In Genehmigung und noch nicht rechtskräftig).*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

**Landschaftsschongebiete**

**Art. 55**

- 1 Die im Zonenplan 3 Landschaft 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 oder zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.

*Vgl. Art. 9, 9a und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten (Art. 53).*

*Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u. a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen. Art. 34a BauV bleibt vorbehalten.*

**5.3 Schutz der naturnahen Landschaft**

**Landschaftsschutzgebiete**

**Art. 56**

- 1 Die im Zonenplan 3 Landschaft bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerterte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.
- 2 Betrieblich notwendige Bauten und Anlagen sowie landwirtschaftliche An- und Kleinbauten sind gestattet, sofern deren Standort und Gestaltung dem Schutzzweck untergeordnet werden und eine sorgfältige Abstimmung mit den bestehenden Gebäuden erfolgt.
- 3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

*Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 9 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.*

*Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV).*

**Lebensräume**

**Art. 57**

Für die im Zonenplan 3 Landschaft bezeichneten Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:

Lebensräume	Abk.	Schutzziele	Besondere Vorschriften
Trockenstandort	L1	Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenvegetation	Im Minimum gelten die Anforderungen an die Qualitätsstufe I der <i>Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG; Art. 20</i>

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

		als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Direktzahlungsverordnung (DZV).	und 22 NSchG; DZV
Feuchtgebiet	L2	Erhalten und Aufwerten der Feuchtgebiete als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Im Minimum gelten die Anforderungen an die Qualitätsstufe I der Direktzahlungsverordnung (DZV). Weiter sind Veränderungen im Bereich des Lebensraumes und des Wasserhaushaltes untersagt.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 <sup>bis</sup> NHG; Art. 20 und 22 NSchG und Art. 8 FiG; DZV.

**Art. 58**

**Geologisches Schutzobjekt**

- <sup>1</sup> Das im Zonenplan 3 Landschaft bezeichneten geologische Objekt ist geschützt. *Vgl. Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG.*
- <sup>2</sup> Das geologische Schutzobjekt und ihre unmittelbare Umgebung dürfen weder beseitigt, beschädigt noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden. *Geschütztes geologische Objekt «Findling im Schwarzenbach, Grauer Stein»*

**5.4 Ersatz- und Fördermassnahmen**

**Art. 59**

**Ersatzmassnahmen**

- <sup>1</sup> 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. 1<sup>ter</sup> NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.*
- <sup>2</sup> Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle. *Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalteramt für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).*

**Art. 60**

**Fördermassnahmen Landschaft**

Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumreihen / -gruppen, Hecken, Hochstammobstgärten und dergleichen) fördern und unterstützen. *Weitere Fördermassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

**Bedingte Einzonung**

**Art. 61**

- 1 Die im Zonenplan 1 Siedlung entsprechend bezeichneten Flächen sind innerhalb der folgenden Fristen zu überbauen:
  - Wohn-, Misch- und Kernzonen: 10 Jahre
  - Arbeitszonen: 15 Jahre
- 2 Die Frist läuft ab dem Tag nach der Publikation der Genehmigung der bedingten Einzonung.

*Wird innerhalb der Frist nicht mit der Überbauung begonnen, fällt das bedingt eingezonte Land von Gesetzes wegen entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu (Art. 126c Abs. 2 BauG).*

*Das Verfahren richtet sich nach Art 126c Abs. 3 BauG.*

**5.5 Naturgefahren, Lärmschutz und Störfallvorsorge**

**Bauen in  
Gefahrengebieten**

**Art. 62**

- 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten 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 Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

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

*Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan 2 Naturgefahren verbindlich eingetragen.*

*Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.*

*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 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).*
- *Einstellhallen ab 10 Fahrzeugen.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

**Lärmvorbelastetes Gebiet**

**Art. 63**

In den im Zonenplan 1 Siedlung entsprechend bezeichneten Gebieten innerhalb der Wohnzonen W2 und W3, denen in der Regel die Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet wird, gilt infolge der Lärmvorbelastung die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

*Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).*

**Störfallvorsorge**

**Art. 64**

- <sup>1</sup> In dem im Zonenplan 1 Siedlung entsprechend bezeichneten Gebiet sind aufgrund der potenziellen Gefährdung durch Störfälle bei Neu- und Erweiterungsbauten mit empfindlichen Einrichtungen Abklärungen bezüglich Störfallgefährdung zu tätigen und allenfalls Massnahmen vorzusehen.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen sowie Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personengruppen sind nicht zulässig.
- <sup>3</sup> Bauten und Anlagen sowie Nutzungen mit hohem Personenaufkommen sind so zu planen und zu gestalten, dass sie gegenüber der risikoreichen Anlage einen wirksamen Schutzbeitrag leisten können.

*Massgebend ist Art. 11a der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung (StFV)). Zusätzliche Informationen beinhaltet die von verschiedenen Bundesämtern ausgearbeitete Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» vom Oktober 2013 sowie die kantonale Arbeitshilfe Koordination Störfall in der Raumplanung (Amt für Gemeinden und Raumordnung März 2018).*

*Zu den empfindlichen Einrichtungen gehören Bauten und Anlagen mit schwer evakuierbaren Personengruppen (z.B. Spitäler, Altersheime, Schulen, Kindergärten) oder mit einem hohen Personenaufkommen (z.B. Einkaufszentren, Sportstadien).*

*Mögliche Schutzmassnahmen:*

- *Dichte Gebäudehülle (massive Bauweise).*
- *Fassadenöffnungen möglichst anlagenabgewandt anordnen oder möglichst wenige und kleine erstellen.*
- *Rück- und vorspringende Gebäudeteile (Balkone, Loggias) sowie private Aussenräume anlagenabgewandt erstellen.*
- *Gebäudezugänge sollten die natürlichen Fluchtwege sein. Fluchtwege kurz und anlagenabgewandt erstellen. Sammelplätze weit von risikoreichen Anlagen vorsehen.*
- *Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten anlagenabgewandt sowie möglichst ausserhalb des Ausbreitungspfadens einer möglichen Ammoniakwolke (nicht auf dem Dach) zu platzieren.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

## 6 Straf- und Schlussbestimmungen

<b>Widerhandlungen</b>	<p><b>Art. 65</b>                  Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.</p>	<p>Vgl. Art. 50 ff. BauG.</p>
<b>Inkrafttreten</b>	<p><b>Art. 66</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> Der Zonenplan 2 Naturgefahren (Teil Nord und Teil Süd) ist seit dem 12. Januar 2018 in Kraft.</li> <li><sup>2</sup> Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement, den Zonenplänen 1 Siedlung und 3 Landschaft sowie der Detailvermessung Zonenplan 1 Siedlung, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.</li> <li><sup>3</sup> Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.</li> </ol>	<p>Vgl. Art. 110 BauV.</p>
<b>Aufhebung von Vorschriften</b>	<p><b>Art. 67</b>                  Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. die baurechtliche Grundordnung vom 5. Juli 2013, mit Ausnahme des Zonenplans 2 Naturgefahren (Teil Nord und Teil Süd) sowie der mit «von der Revision ausgenommen» bezeichneten Gebiete bzw. Baureglementsteile,</li> <li>b. die Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone vom 21.12.1987,</li> <li>c. die Zonenplanänderung Schärischachen (Parz. Nr. 3965) vom 15.11.2013,</li> <li>d. die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung vom 10.07.2014 (ZPP V Hang Stiftung LebensART), 13.12.2019 (ZPP VIII Bärapark), 19.08.2021 (ZPP IX Am Ilfiskreisel), 25.10.2022 (ZPP Bahnhof Süd) und 14.08.2023 (ZPP XIV Verladeplatz).</li> </ol>	<p>Vgl. Zonenplan 1 Siedlung, Inhalt «Von der Revision ausgenommene Gebiete».</p>



## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom	27. Juni bis zum 30. August 2019
Kantonale Vorprüfung	vom	23. Oktober 2020 und 29. September 2021
Publikation im Amtsblatt	vom	7. Dezember 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	8. und 15. Dezember 2022
Öffentliche Auflage	vom	8. Dezember 2022 bis 6. Februar 2023
Einspracheverhandlungen	am	29. Juni, 11. Juli und 16. August 2023
Erledigte Einsprachen		1
Unerledigte Einsprachen		7
Rechtsverwahrungen		keine

**Beschlossen durch den Gemeinderat** am [25. September 2023](#)

**Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat** am [11. März 2024](#)

Namens der Einwohnergemeinde Langnau i.E.:

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber:

Langnau i.E., .....

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



Normativer Inhalt

Hinweis

## Anhang

### Anhang 1 Begriffe und Messweisen

*Die meisten Begriffe und Messweisen sind in der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.*

#### A1.1 Attikageschoss

Attikageschoss

##### Art. A1

- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässigen Höhen und die maximale Geschossfläche nicht übersteigt sowie bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss um das festgelegte Mass zurückversetzt ist.
- 2 Die zulässige Höhe des Attikageschosses ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterrasenboden und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses.
- 3 Attikageschosse werden nicht an die Geschosszahl angerechnet.
- 4 Bei Attiken mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.

*Vgl. Art. 5 Abs. 3 Bst. m für die zulässigen Höhen, die maximale Geschossfläche und die minimale Zurückversetzung.*

#### A1.2 Gebäudelänge

Gebäudelänge (GL)

##### Art. A2

- 1 Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet.
- 2 Sind zwei Hauptgebäude durch Anbauten miteinander verbunden (Zusammenbau) und wird der Gebäudeabstand der Hauptgebäude eingehalten, so wird die Gebäudelänge für beide Hauptgebäude separat gemessen und beurteilt. Ansonsten wird die Gebäudelänge über die Gesamtausdehnung gemessen und beurteilt.

*Anbauten enthalten nur Nebennutzflächen vgl. Art. 5 Abs. 3 Bst. a. Maximale Gebäudelänge vgl. Art. 5 Abs. 1.*

*Zusammenbau vgl. Art. 31 und Art. A3. Gebäudeabstand vgl. Art. A6.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

**A1.3 Bauabstände**

**Abstand gegenüber  
nachbarlichem Grund,  
Vereinbarungen**

**Art. A3**

- 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.

*Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 5) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (Art. A6) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (Art. A3 Abs. 2).*

**Kleiner  
Grenzabstand (kA)**

**Art. A4**

- 1 Der kleine Grenzabstand (kA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.
- 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

**Grosser  
Grenzabstand (gA)**

**Art. A5**

- 1 Der grosse Grenzabstand (gA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.
- 2 Der grosse Grenzabstand soll bei derjenigen (Längs-)Fassade zu liegen kommen, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen aufweist.
- 3 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (bspw. annähernd quadratische Gebäude, bestimmt die Baubewilligungsbehörde auf Antrag der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

*Unter annähernd quadratisch werden Gebäude verstanden, bei welchen die lange Seite nicht mehr als 10% länger ist, als die kurze Seite.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

**Gebäudeabstand**

**Art. A6**

- 1 Der mindestens einzuhaltende Gebäudeabstand muss wenigstens der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.
- 2 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

Vgl. Art. 23 BMBV

**Abstand gegenüber Zonengrenzen**

**Art. A7**

Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand vgl. Art. A4 und Art. A5.

**Gewässerraum für Fliessgewässer**

**Art. A8**

*Separates Planerlassverfahren am Laufen (In Genehmigung und noch nicht rechtskräftig).*

**Abstand gegenüber Hecken und Feld- und Ufergehölzen**

**Art. A9**

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

Vgl. Art. 21 und Anhang 1 Ziffer 9 DZV

*Definition der Gehölzgrenzen:*

- 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.

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

**A1.4 Nutzungsziffer**

**Art. A10**

**Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)**

- <sup>1</sup> Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).
- <sup>2</sup> Zur oberirdischen Geschossfläche (GFo) werden sämtliche Vollgeschosse sowie Dach- und Attikageschosse angerechnet. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.5 m liegt.
- <sup>3</sup> Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFo bzw. GFZo angerechnet, sofern sie die festgelegten Baumasse über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie überschreiten.

Vgl. Art. 27 und Art. 28 BMBV; Art. 11c BauV.

Vgl. Art. 5 Abs. 3 Bst. c für Unterniveaubauten.

Vgl. Art. 5 Abs. 3 Bst. k für Untergeschosse.

**A1.5 Altrechtliche Nutzungsziffern**

*Die altrechtlichen Nutzungsbestimmungen kommen nur bei Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG zur Anwendung, in denen die BMBV noch nicht umgesetzt wurde.*

**Art. A11**

**Ausnutzungsziffer (AZ)**

Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (aLF).

Vgl. aArt. 93 Abs. 1 BauV.

$$AZ = \frac{BGF}{aLF}$$

**Art. A12**

**Bruttogeschossfläche (BGF)**

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

Vgl. aArt. 93 Abs. 2 BauV.

- a. zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (aArt. 63 BauV) verwendbar sind;
- b. eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c. Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

- d. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e. allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;
- f. Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von aArt. 63 BauV enthält;
- g. mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
- h. offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- i. unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- j. in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

**Art. A13**

**Anrechenbare  
Landfläche (aLF)**

- <sup>1</sup> Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von Detailerschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht angerechnet werden:
- a. die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;
  - b. Wald und Gewässer;
  - c. einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile.
- <sup>2</sup> Grünzonen, die der Freihaltung dienen sind anzurechnen.

*Vgl. aArt. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach aArt. 96 Abs. 2 BauV entspricht der anrechenbaren Landfläche (aLF).*

*Vgl. Art. 10.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

**Altrechtliche Überbauungsziffer (ÜZ)**

**Art. A14**

- 1 Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Teil eines Grundstücks mit oberirdischen Gebäuden (An- und Nebenbauten eingeschlossen) belegt werden darf. Sie kann für Hauptgebäude und für Nebenbauten gesondert bestimmt werden.
- 2 Die massgebende Grundstückfläche wird nach aArt. 93 Abs. 3 BauV ermittelt.
- 3 Grundstückteile mit unterirdischen Bauten gelten als nicht überbaut, sofern diese das umliegende Terrain nicht überragen und im Wesentlichen nicht mehr als Zu- und Einfahrt sichtbar sind.

Vgl. aArt. 96 BauV.

$$\text{ÜZ} = \frac{\text{GbF}}{\text{aLF}}$$

Die massgebende Grundstücksfläche entspricht der anrechenbaren Landfläche (vgl. Art. A13).

**Gebäudefläche (GbF)**

**Art. A15**

- 1 Die Gebäudefläche (GbF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.
- 2 Vordächer bis zur zulässigen Ausladung werden nicht angerechnet.

Vgl. aArt. 96 Abs. 1 und 3 BauV.



Normativer Inhalt

Hinweis

**Anhang 2 Inventar schützenswerter Bäume, Baumreihen / -gruppen****Art. A16**Schützenswerte Bäume,  
Baumreihen / -gruppen

Nr.	Baumart	Gr. 1 [cm]	Gr. 2 [cm]	Ortsbezeichnung	Parz. Nr.	Gr. 1 = Umfang auf Augenhöhe Oktober 1992 Gr. 2 = Umfang auf Augenhöhe Mai 2008
1	Linde	195	220	Burgdorstr. b. Rest. Turm	527	
2	Linde	288	328	Oberstrasse 9	715	
2a	Linde	200	221	Oberstrasse 9	715	
3	Linde	390	420	Bernstr. / Marktstr. b. Migros	110	
4	Linde	315	340	Dorfstrasse 16	998	
6	Eibe	140	197	Haldenstrasse 11 westlich	419	
7	Eibe	140	221	Haldenstrasse 11 östlich	419	
8	Blutbuche	412	460	Aentelipark	52	
8a	Blutbuche	315	360	Aentelipark	52	
9	Linde	349	400	Altersheim	3027	
9a	Linde	240	320	Altersheim	3027	
10	Kastanie	335	377	Hotel Emmental	94	
11	Blutbuche	394	445	Steiner Schule	1847	
12	Hängebuche	253	264	Schlossstrasse / Migros	281	
13	Blutbuche	290	320	Länghusplatz	93	
15	Linde	200		Lehn	1145	
16	Linde	245	253	Drogerie Dreieangel	927	
17	Linde	245	351	Bäraustrasse 72 E	668	
18	<del>7</del> Eichen	372	428	Dorfbergstrasse	996, <a href="#">3504</a>	
19	Baumgruppe			Kurhaus Dorfberg	3279	
20	Baumgruppe (Ahorn, Linde, Föhre)			Areal Stämpfli AG	3794	
21	Baumgruppe (Blutbuche, Eibe)			Oberstrasse 2 Sänglerhaus	1541	
<u>22</u>	<u>Linde</u>			<u>Ecke Haldenstrasse/Halde</u>	<u>2702</u>	

## Beilage

### B1 Erläuterungen zum übergeordneten Recht / hinweisende Ergänzungen

Im Zonenplan 3 Landschaft sind als hinweisende Ergänzungen Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümerverbindlich in Instrumenten, welche in einem anderen Verfahren erlassen wurden, bzw. behördenverbindlich in Planungen und Inventaren geregelt sind. *Vgl. Zonenplan 3 Landschaft*

#### B1.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (behördenverbindlich)

Der Dorfkern von Langnau i.E. ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Ziel des ISOS ist es, die Qualitäten, die zum nationalen Wert der bezeichneten Ortsbilder führen, zu erhalten und zu vermeiden, dass ihnen irreversibler Schaden zugefügt wird. *Vgl. Art. 5 NHG*  
*Ortsbild «Langnau im Emmental», Kategorie «Verstädtertes Dorf»*

#### B1.2 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (behördenverbindlich)

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) bezeichnet die wertvollsten Landschaften der Schweiz. Es hat zum Ziel, die landschaftliche Vielfalt der Schweiz zu erhalten, und sorgt dafür, dass die charakteristischen Eigenheiten dieser Landschaften bewahrt werden. *Vgl. Art. 5 NHG*  
*BLN-Gebiet «Napfbergland», Objekt-Nr. 1311*  
*Das BLN-Gebiet «Napfbergland» ist deckungsgleich mit dem Geotop Schweiz Nr. 29 «Napfbergland Nagelfluh Schuttfläche».*

#### B1.3 Bauinventar (behördenverbindlich)

Das Bauinventar der Gemeinde Langnau i.E. ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar bzw. die Einstufung, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen. *Vgl. Art. 10a bis 10e BauG.*

Schützenswertes Objekt	<p>Wertvolles Objekt von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.</p> <p>«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist.»</p>	<p><i>Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.</i></p>
Erhaltenswertes Objekt	<p>Ansprechendes oder charakteristisches Objekt von guter Qualität, das erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.</p> <p>«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.»</p>	<p><i>Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.</i></p>
Baugruppe	<p>Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.</p>	

**Strukturgruppe** Die Strukturgruppen bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägen. Wichtig bei ihrer Erneuerung und Entwicklung ist primär die Erhaltung des quertiypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen, Stellung und Fassadengestaltung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.

**K-Objekt** Alle als «schützenswert» eingestufteten Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören oder in einem Ortsbildschutzgebiet liegen werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen.

*Vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 36.*

#### **B1.4 Archäologisches Inventar (behördenverbindlich)**

Das archäologische Inventar der Gemeinde Langnau i.E. ist ein Inventar der geschichtlichen und archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar richtig ist.

*Vgl. Art. 10d Abs. 1 lit. b bzw. Abs. 2 und 2a BauG.*

*Die im Zonenplan 3 Landschaft dargestellten archäologischen Schutzgebiete sind grundeigentümerverbindlich geschützt.*

**Archäologische Gebiete und Fundstellen**

In den im Zonenplan 3 Landschaft entsprechend bezeichneten Gebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden; Baugesuche sind der zuständigen Fachstelle des Kantons zur Stellungnahme vorzulegen. Treten, namentlich im Zuge von Arbeiten an Bauten oder im Erdreich, archäologische Mauerreste, Scherben, Münzen oder andere Bodenfunde zutage, sind diese unverändert zu lassen und sofort der zuständigen Fachstelle zu melden.

*Vgl. Art. 9a Abs. 1 lit. e und 10 ff. BauG.*

*Die zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.*

#### **B1.5 Wanderrouen im Sachplan (behördenverbindlich)**

Die im kantonalen Sachplan des Wanderrouennetzes aufgeführten Wanderrouen bzw. Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) ins Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

*Die zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt Oberingenieurkreis IV des Kantons Bern. Vgl. Art. 44 SG und Art. 25 ff. SV.*

### **B1.6 Geschützte Objekte (grundeigentümergebunden)**

Das geologische Objekt «Findling im Schwarzenbach, Grauer Stein» ist durch die Verfügung der Forstdirektion (VFO) geschützt. *VFO vom 10. April 1978*

### **B1.7 Bedeutende Lebensräume (grundeigentümergebunden)**

Die folgenden Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt. *Vgl. Art. 9 und 15 Naturschutzgesetz (NSchG).*

Trockenwiesen von nationaler Bedeutung	Die Objekte sind ungeschmälert zu erhalten. Ein Abweichen vom Schutzziel ist nur zulässig für unmittelbar standortgebundene Vorhaben, die dem Schutz des Menschen vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse von nationaler Bedeutung dienen.	<i>Vgl. Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TwwV). Trockenwiese «Ober Langenegg», Objekt-Nr. 13270</i>
Ufergehölze	Ufergehölze (inkl. Auenvvegetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	<i>Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV). Im Zonenplan 3 Landschaft nicht hinweisend dargestellt. Vgl. hierfür Landschaftsinventar – Inhalt Gemeinde.</i>
Hecken und Feldgehölze	Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.	<i>Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG) und Art. 27 NSchG. Im Zonenplan 3 Landschaft nicht hinweisend dargestellt. Vgl. hierfür Landschaftsinventar – Inhalt Gemeinde.</i>
Trockenstandorte von regionaler Bedeutung	Trockenstandorte von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.	<i>Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV).</i>
Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung	Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.	<i>Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV).</i>
Naturschutzgebiete	Naturschutzgebiet Nr. 84 «Napf»	<i>Regierungsratsbeschluss vom 19. Dezember 1979</i>

### **B1.8 Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümerverbindlich)**

Stehende und fliessende Gewässer	Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurbiologischen Methoden zu erstellen.	Vgl. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG); Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau; Art. 18 Abs. 1 <sup>bis</sup> und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF).  Vgl. Gewässerraumpläne I bis VI und Art. 54.
Ufervegetation	Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenv egetation etc.) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	Vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV.  Im Zonenplan 3 Landschaft nicht hinweisend dargestellt.

### **B1.9 Grundwasserschutzzonen (grundeigentümerverbindlich)**

Für die im Zonenplan 3 Landschaft dargestellten Grundwasserschutzzonen gelten die Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und die Schutzmassnahmen gemäss den Schutzzonenreglementen:

- a. Zone S1 (Fassungsbereich)
- b. Zone S2 (Engere Schutzzone)
- c. Zone S3 (Weitere Schutzzone)

### **B1.10 Wald (grundeigentümerverbindlich)**

Waldrodungen, der Naturschutz im Wald sowie die Nutzung und Pflege des Waldes richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald und dem kantonalen Waldgesetz mit den entsprechenden Ausführungsbestimmungen. Waldfeststellungen können auch ausserhalb der Bauzone und beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen, in Gebieten in denen der Kanton die Zunahme des Waldes verhindern will, erfolgen.

Vgl. Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG.