

# **Baureglement**

**der Gemeinde Langnau im Emmental**

**05. März 2013**

# INHALTSVERZEICHNIS

Artikel      Seite

## A Nutzungszonen

Art der Nutzung	1	9
Mass der Nutzung	2	11
Zonen für öffentliche Nutzungen	3	13
Strukturerhaltungsgebiete	4	19
Weilerzone Gohl	5	21
Landwirtschaftszone	6	23
Zone für Sport- und Freizeitanlagen Moos	7	23
Zonen mit Planungspflicht	8	25
Rechtsgültige Überbauungsordnungen	9	31

## B Qualität des Bauens und Nutzens

### Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Grundsatz	10	31
Dachgestaltung	11	31
Attika	12	33
Aussenraumgestaltung	13	35
Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder	14	35
Reklamen und Plakatierung	15	37
Antennen	16	39
Lärmschutz	17	39
Fachberatung	18	39
Energie	19	41

### Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Baudenkmäler	20	45
Grünzone Ilfis	21	43
Hangschutzzone	22	43
Archäologisches Schutzgebiet	23	45
Einzelbäume, Baumgruppen	24	45
Gewässer	25	47
Hecken und Feldgehölze	26	47
Ufergehölz	27	47
Bauen in Gefahrengebieten	28	47

## C Masse und Messweisen

Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	29	49
Gebäudeabstand	30	49



Gebäudehöhe	31	<b>51</b>
Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden	32	<b>53</b>
Bauabstand von Gewässern	33	<b>55</b>
Bauabstand von öffentlichen Strassen	34	<b>57</b>
Bauabstand vom Wald	35	<b>57</b>

## **D Übergangs- und Schlussbestimmungen**

Mehrwertabschöpfung	36	<b>59</b>
Widerhandlungen	37	<b>59</b>
Übergangsbestimmungen	38	<b>59</b>
Inkrafttreten	39	<b>59</b>
Aufhebung von Vorschriften	40	<b>61</b>

Genehmigungsvermerke		<b>63</b>
Genehmigungsvermerke (geringfügige Änderungen)		<b>63</b>
Berechnung der Ausnützungsziffer		<b>65</b>
Berechnung der Ueberbauungsziffer		<b>65</b>
Abkürzungen		<b>67</b>
Verzeichnis wichtiger Web-Adressen		<b>69</b>

## **Erläuterungen zum Baureglement**

*Das Baureglement lässt Spielräume bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu. Daher ist es umso wichtiger, die Behörden frühzeitig über die Bauabsichten zu informieren und in das Verfahren einzubeziehen.*

*Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Planers hat einen wichtigen Einfluss auf ein qualitativvolles Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der umgebenden Landschaft sollte selbstverständlich sein. Bestehende Inventare, die Ziele der Gemeinde sowie weitere Grundlagen müssen berücksichtigt werden.*

*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:*

*Telefon 034 409 31 31*

*E-Mail: [bauverwaltung@langnau-ie.ch](mailto:bauverwaltung@langnau-ie.ch)*

*Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.*

*Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung. Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten, wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m im Art. 67 BauV.*

## **Zum Einstieg**

### **Lesehilfe**

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Einzig im Kapitel C Masse und Messweisen sind die Skizzen in der linken Spalte verbindlich.

### **Nicht alles ist regelbar:**

#### **a. Fairnessgrundsatz**

Der Gebrauch der vorliegenden Vorschriften richtet sich nach folgendem Grundsatz: «Offene und freie Meinungsäußerung, Akzeptieren anderer Meinungen, gegenseitige Rücksichtnahme, Hilfsbereitschaft, Ehrlichkeit, Konfliktbereitschaft, rechtzeitige Information, Respekt vor Menschen, Tieren und Pflanzen.»

#### **b. Qualitätssicherung**

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

#### **c. Voranfrage**

Den Bauwilligen wird empfohlen, bei der Bauverwaltung eine Voranfrage einzureichen. Damit kann frühzeitig geprüft werden, ob die Bauabsichten den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

### **Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement:**

#### **d. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement**

Das Baureglement mit dem Zonenplan bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

#### **e. Übergeordnetes Recht**

Das übergeordnete Recht ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons und des Bundes.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung.

## **Erläuterungen zum Baureglement**

*Es gibt unterschiedliche Baubewilligungsverfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten. Kleinere Bauvorhaben können baubewilligungsfrei sein. Die Bauverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:*

*Telefon 034 409 31 31; E-Mail: [bauverwaltung@langnau-ie.ch](mailto:bauverwaltung@langnau-ie.ch)*

*siehe Art. 3 und Art. 82 BauG*

*Des Weiteren gilt das Hofstattrecht gemäss Art. 79d EGZGB: «Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden».*

#### **f. Baubewilligung**

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht, insbesondere im Baubewilligungsdekret, abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

#### **g. Besitzstandsgarantie**

Bestehende 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.

#### **h. Zuständigkeit**

Die Zuständigkeiten sind im Reglement über die Organisation der Kommissionen und der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Langnau vom 1. März 2010 und im Organisationshandbuch der Gemeinde Langnau geregelt.

## **Erläuterungen zum Baureglement**

### **Art. 1**

*In den **Wohnzonen W** sind ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen) nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich stille Kleingewerbe (Coiffeur, Künstleratelier, Arztpraxis, Büro und dgl.) gestattet (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV).*

**Mässig störende Gewerbe:** *Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe. Sie dürfen das gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen.*

Der Grosse Gemeinderat der Einwohnergemeinde Langnau im Emmental erlässt gestützt auf die Bestimmungen des Baugesetzes des Kantons Bern vom 09. Juni 1985 und Art. 44 Bst. b der Verfassung der Gemeinde Langnau im Emmental vom 10. Juni 2001 folgendes

## Baureglement

### A Nutzungszonen

#### Art. 1

Art der Nutzung

Für die Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	Abkürzung	ES	Nutzungsart
Wohnzone	W2/W3	II	Wohnen, stilles Gewerbe
Mischzone	M2/M3	III	Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Gastgewerbe, Verkauf
Arbeitszone 1	A1	IV	Arbeitsnutzungen; Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet
Arbeitszone 2	A2	IV	Arbeitsnutzung (Gewerbe, Dienstleistung), Verkauf ist ausschliesslich für vor Ort hergestellte Produkte („Eigenproduktion“) im Umfang von max. 200 m <sup>2</sup> BGF pro Betrieb gestattet  Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet  Im Baubewilligungsverfahren ist der Bezug der Neubauten zu den bestehenden Bauten aufzuzeigen
Sonderzonen			siehe Art. 3-8 GBR

## **Erläuterungen zum Baureglement**

### **Art. 2**

*kGA = minimaler kleiner Grenzabstand*

*gGA = minimaler grosser Grenzabstand*

*GH = maximale Gebäudehöhe, siehe auch Art. 31 und 32 GBR (Messweise der GH)*

*GL = maximale Gebäudelänge*

*AZ = maximale Ausnutzungsziffer, siehe auch Art. 22 GBR (Hangschutzzone), zur Berechnung siehe Anhang S. 67*

*UeZ = Überbauungsziffer (gibt an, welcher Teil eines Grundstücks mit oberirdischen Gebäuden belegt werden kann, zur Berechnung siehe Anhang S. 69)*

*Der minimale Bauabstand von Gewässern (siehe Art. 33 GBR), von öffentlichen Strassen (siehe Art. 34 GBR), und dem Wald (siehe Art. 35 GBR) geht den Grenzabständen vor.*

*Art. 75 BauG: Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten können die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände, die Anordnung der Bauten und die Gebäudelänge unter bestimmten Voraussetzungen frei bestimmt werden (Gestaltungsfreiheit).*

*Für nachbarrechtliche An- und Nebenbauten, Einfriedungen, Bepflanzungen, Stützmauern und Böschungen gelten des Weiteren die Regelungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZGB).*

## Art. 2

Mass der Nutzung

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

Zone	Abk.	kGA	gGA	GH	GL	AZ**	UeZ
		in m	in m	in m	in m		
Wohnzone	W2	4.00	8.00	7.00	30.00*	0.5****	-
Wohnzone	W3	4.00	10.00	9.00	40.00*	0.7	-
Mischzone	M2	4.00	8.00	7.50	30.00*	0.6	-
Mischzone	M3	4.00	10.00	9.00	45.00*	0.8	-
Arbeitszone 1	A1	4.00	-	14.00	-	-	80%
Arbeitszone 2	A2	4.00/ 8.00***	-	14.00	-	-	80%
Sonderzonen		siehe Art. 3-9 GBR					

\* ohne unbewohnte An- und Nebenbauten

\*\* Volumen, die vor Inkrafttreten dieses Reglementes erstellt wurden, können unabhängig von der AZ ausgebaut werden.

Wird ein Energielabel angestrebt, das höher ist als der Minergiestandard, so müssen die zusätzlich notwendigen Wandanteile nicht der AZ angerechnet werden. Bei bestehenden Bauten, die auf Minergielabel nachgerüstet werden, müssen die zusätzlich notwendigen Maueranteile ebenfalls nicht der AZ angerechnet werden

\*\*\* Ausschliesslich gegenüber den Parzellen Nrn. 554, 946, 1641, 1138

\*\*\*\* Kommt Art. 75 BauG zur Anwendung, fällt die AZ weg (Gestaltungsfreiheit)

<sup>2</sup>Zudem gelten die folgenden Masse für:

a) Unbewohnte An- und Nebenbauten:

- Grenzabstand GA min. in m 2.00
- Gebäudehöhe GH max. in m 4.00
- Gebäudefläche GF max. in m<sup>2</sup> 60.00

b) Unterirdische Bauten:

- Grenzabstand GA min. in m 1.00

Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain innerhalb des reglementarischen Grenzabstandes (bis OK fertiges Terrain gemessen) nicht mehr als 1.20 m überragen und bei denen höchstens eine Fassade frei gelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist.

<sup>3</sup>Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

# Erläuterungen zum Baureglement

## Art. 3

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.

Masterplanung  
dahlia Lenggen  
20. August 2010

	Planungsperimeter		Zone Parkierung oberirdisch/ unterirdisch
	Westbau Aufstockung 2 Geschosse		Verkehrerschliessung
	Ostbau Aufstockung 1 Geschoss		Grünzonen/ Freihaltezonen
	Zimmertrakt Aufstockung 1 Geschoss		Bestehende Bauten
	Aufstockung 2 Geschosse		Mögliche Bauten
	Zone 3- geschossig		



<sup>4</sup>Für gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Wintergärten, offene Schwimmbecken und Schwimmhallen gilt der kleine Grenzabstand.

<sup>5</sup>Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte) dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m, mit Zustimmung des Nachbarn höchstens 1.50 m, in den Grenzabstand hinein ragen.

### **Art. 3**

Zonen für öffentliche Nutzungen

<sup>1</sup>Zonen für öffentliche Nutzungen sind für im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen bestimmt. Bestehende Bauten und Anlagen anderer Nutzung dürfen nur zeitgemäss unterhalten werden.

<sup>2</sup>In den Zonen für öffentliche Nutzung gelten die folgenden Bestimmungen:

1) Friedhof

Bebauung bestehend, Neubauten im Rahmen des Nutzungszwecks «Friedhof» und im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Wohnzone W3 zulässig.  
Lärmempfindlichkeitsstufe II

2) Schulbauten, Anlagen und Kletterhalle

Bebauung bestehend, Erweiterungen und Neuanlagen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1.  
Für die bestehende Kletterhalle «Climbox» auf dem Areal der Sekundarschule gilt eine maximale Gebäudehöhe von 16.50 m.  
Lärmempfindlichkeitsstufe II

3) Abwasserreinigungsanlage

Bebauung bestehend, Erweiterung und Neuanlagen für den Betrieb zulässig. Baupolizeiliche Masse gemäss Arbeitszone A1.  
Lärmempfindlichkeitsstufe IV

4) Jugendhaus, Jugendherberge

Bebauung bestehend, Erweiterungen und Neuanlagen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Wohnzone W3.  
Lärmempfindlichkeitsstufe II

5) Regionalspital

Erweiterungen und Neuanlagen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1.  
Lärmempfindlichkeitsstufe II

6) dahlia Lenggen, Behindertenwerke Oberemmental

Nutzungen, die sich aus dem institutionellen Betrieb dahlia Lenggen ergeben: Pflege / Betreuung, Wohnen, gewerbeähnliche Annexbetriebe (Gärtnerei, Werkstätten etc.) sind zulässig



Die Gestaltung der neuen Gebäude (Form und Materialisierung) hat so zu erfolgen, dass diese mit den bestehenden Bauten ein verträgliches Ensemble mit guter Gesamtwirkung ergeben.

Aufstockungen: Für Aufstockungen, gemäss Masterplan vom 20. August 2010 (verbindliche Grafik mit möglichen Bauten siehe S. 12), gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Max. Gebäudehöhe pro Geschoss 3.50 m

Zone 3- geschossig: Für Neubauten, gemäss Masterplan vom 20. August 2010 (verbindliche Grafik siehe S. 12), gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Max. Gebäudelänge: 60.00 m

Max. Gebäudebreite: 20.00 m

Max. Gebäudehöhe: 11.00 m (exkl. Attika gemäss GBR)

Grenzabstände: 4.00 m / 8.00 m (klein / gross)

- 7) kirchliche Bauten und Anlagen  
Bebauung bestehend, bauliche Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Mischzone M3.  
Lärmempfindlichkeitsstufe II
- 8) Parkplätze, Bushaltestelle, Wendeplatz  
Zugelassen sind nur einzelne, dem Zweck der Anlage dienende Bauten. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone M2.
- 9) Freizeitstätte  
Erweiterungen und Neuanlagen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Mischzone M3.  
Lärmempfindlichkeitsstufe III
- 10) Reithalle  
Gewerbenutzung, Erweiterungen und Neuanlagen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1.  
Lärmempfindlichkeitsstufe IV
- 11) Eishalle, Sporthalle, Unterkünfte, Gastronomie, Marktweissen, Parkplätze Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung und folgenden baupolizeilichen Massen:  
Grenzabstand: 4.00 m  
Gebäudehöhe: 14.50 m  
Lärmempfindlichkeitsstufe IV
- 12) Mehrzwecknutzung, Kultur  
Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Mischzone M3.  
Lärmempfindlichkeitsstufe III
- 13) Post  
Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Mischzone M3.  
Lärmempfindlichkeitsstufe III




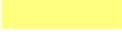


# Erläuterungen zum Baureglement

## Art. 3



Masterplanung  
Areal Heimstätte Bärau West

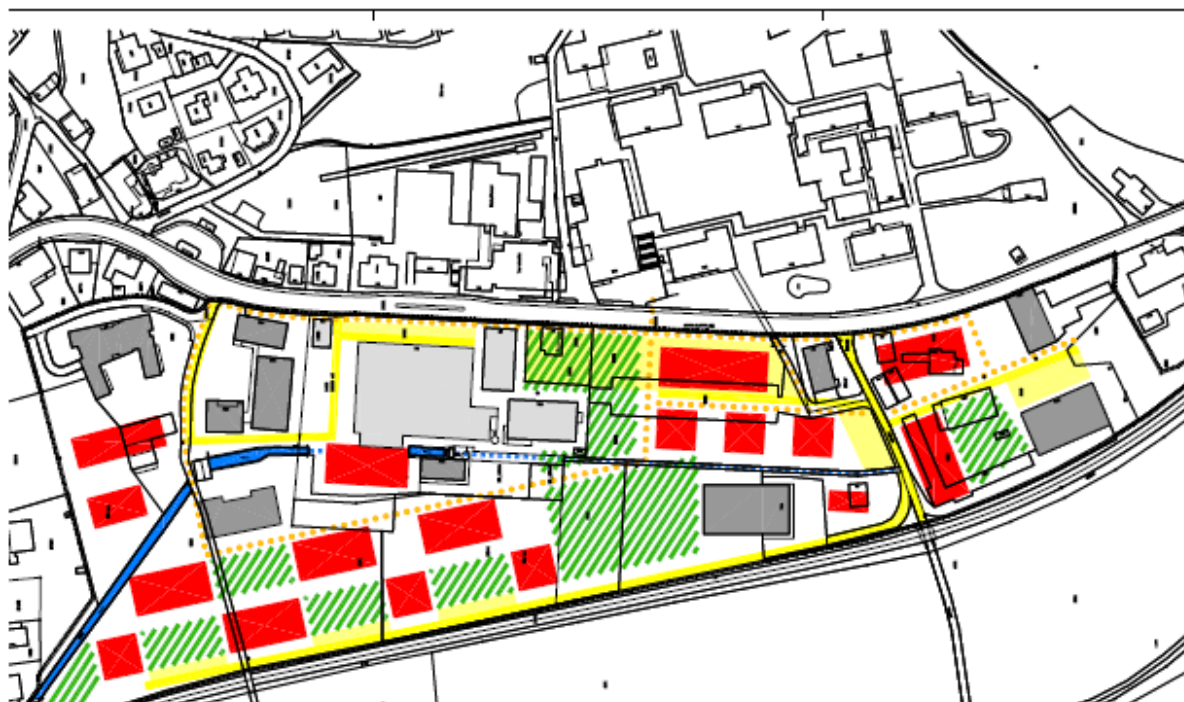
17. September 2007 / Lanzrein + Partner Architekten AG

### Legende der Sektoren:

-  Baufelder
-  Grünzonen/Freihaltezonen
-  Verkehrserschliessung
-  Parkierung (oberirdisch, gedeckt oder unterirdisch)
-  Fussgänger
-  Gewässer

### Bestehende Bauten:

-  neu/renoviert (kein Rückbau in den nächsten 15 Jahren)
-  Im Inventar der kantonalen Denkmalpflege



- 14) Amtshaus  
Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Mischzone M3.  
Lärmempfindlichkeitsstufe III
- 15) Viehmarktplatz  
Mehrzweckplatz. Zugelassen sind nur einzelne, dem Zweck dienende Bauten. Es gelten die baupolizeilichen Masse der M3.
- 16) Marktwesen  
Zugelassen sind nur einzelne, dem Zweck dienende Bauten. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1.  
Lärmempfindlichkeitsstufe III
- 17) Verwaltungsgebäude, Mehrzweckgebäude  
Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Mischzone M3.  
Lärmempfindlichkeitsstufe III
- 18) Altersheim  
Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1.  
Lärmempfindlichkeitsstufe II
- 19) Kniematte  
Folgende Nutzungen sind zugelassen: Schul- und Sportanlagen, Parkierung, Nutzung für öffentliche Anlässe. Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Arbeitszone 1.  
Lärmempfindlichkeitsstufe III
- 20) Wasserversorgung  
Betriebsnotwendige Änderungen und Erweiterungen möglich, für Neubauten gelten die baupolizeilichen Masse der W2.
- 21) Heimstätte Bärau Teilbereich West mit zugehöriger Gewerbe- und Wohnnutzung  
Nutzungen, die sich aus dem Betrieb der Institution Heimstätte Bärau ergeben: Pflege / Betreuung, spezielles Wohnen, gewerbeähnliche Annexbetriebe (Gärtnerei, Werkstätten, geschützte Arbeitsplätze etc.) sind zulässig. Für Neubauten gemäss Masterplan vom 17.9.2007 (verbindliche Grafik siehe S. 16) gelten folgende baupolizeilichen Masse:  
max. Gebäudelänge: 50.00 m  
max. Gebäudehöhe: 11.00 m  
Grenzabstand: 5.00 m  
Die Gestaltung der neuen Gebäude (Form und Materialisierung) hat so zu erfolgen, dass sie mit den bestehenden Bauten ein verträgliches Ensemble mit guter Gesamtwirkung ergeben.  
Lärmempfindlichkeitsstufe II



- 22) Heimstätte Bärau Teilbereich Ost  
Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1.  
Lärmempfindlichkeitsstufe II
- 23) Wehrdienste  
Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Mischzone M2.  
Lärmempfindlichkeitsstufe III
- 24) öffentlicher Park / Spielplatz  
Nutzung als öffentlicher Park / Spielplatz, Bauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.

#### **Art. 4**

#### Strukturerhaltungsgebiete

In den folgenden Gebieten gelten die nachfolgenden, der Grundzone überlagerten Vorschriften zur Gestaltung:

- A) Untere Hansenstrasse  
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 Nebenbauten erweitert werden. Anbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 4.00 m nicht überschreiten und können bis 3.00 m, mit Zustimmung des Nachbarn bis 2.50 m an die Grenze gebaut werden. Parkieranlagen und Pergolen dürfen parallel der Südgrenze bis zu einer Tiefe von 7.00 m angeordnet werden. Schleppdachaufbauten sind untersagt.
- B) Gerbe-/ Hinterdorfstrasse  
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°. 15.00 m ab strassenseitiger Gebäudeflucht kann mit max. 6.00 m hohen Flachdachbauten geschlossen gebaut werden. Wenn nicht geschlossen gebaut wird, gilt der Grenzabstand.
- C) Schlossstrasse  
Die bestehende Strassenflucht, die Hauptfassadenorientierung und die Satteldächer senkrecht zur Strasse sind die bestimmenden Merkmale, die in dieser Zone beizubehalten sind. Eingeschossige Nebenbauten können auf dem Schlossstrassenniveau bis in den Hang gebaut werden. Pro 500 m<sup>2</sup> Landfläche ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

## **Erläuterungen zum Baureglement**

### **Art 5**

*Art. 33 RPV, kant. Richtplan Massnahmenblatt A\_03: Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, neue Wohnbauten sind nicht zugelassen.*

*Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16 ff. und 24 ff. RPG, Art. 34 ff. und 39 ff. RPV sowie Art. 80 BauG zu beurteilen.*

*Zu den zugelassenen Nutzungen gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers.*

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

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

- D) Wiederbergstrasse  
Entlang der Wiederbergstrasse 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.
- E) Oberstrasse  
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 Nebenbauten (Garagen), Fassaden- und Dachausbauten sowie den seitlichen Ausbau der Hauptgebäude.

#### **Art. 5**

Weilerzone Gohl

<sup>1</sup>Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.

<sup>2</sup>Es gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone unter Vorbehalt der nachstehenden Regelungen.

<sup>3</sup>Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

<sup>4</sup>Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.

<sup>5</sup>Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30% der bestehenden BGF zulässig.

<sup>6</sup>Neue unbewohnte An- und Nebenbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

<sup>7</sup>Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

<sup>8</sup>Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftliche Ersatzbauten zur Folge haben.

<sup>9</sup>Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.

<sup>10</sup>Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

## **Erläuterungen zum Baureglement**

### **Art. 6**

*Art. 16 f und 24 ff RPG, Art. 34 ff und 39 ff RPV sowie Art. 80 ff BauG.*

*Für die landwirtschaftlichen Bauten gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sogenannte ART-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.*

## Art. 6

Landwirtschaftszone

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

<sup>2</sup>Neubauten sind, sofern es funktionell zumutbar ist, in bestehende Gebäudegruppen einzugliedern oder bestehenden Einzelhöfen zuzuordnen.

<sup>3</sup>Für reine Wohnbauten gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.

<sup>4</sup>Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

## Art. 7

Zone für Sport- und Freizeitanlagen Moos

Zugelassen sind offene und geschlossene Sport- und Freizeitanlagen.

Bereich a: Hochbauten sind unter Berücksichtigung der folgenden baupolizeilichen Masse zugelassen:

- Grenzabstand: 4.00 m
- Gebäudehöhe: 10.00 m
- Gebäudebreite: -
- Gebäudelänge: 50.00 m

### Spielplätze

Bauten im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BauG sind gestattet. Der Grenzabstand für die Nebenbauten beträgt 2.00 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.00 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Bereich b: Zugelassen sind eingeschossige, nicht unterkellerte Flachdachbauten wie Garderoben, Gerätemagazine, Verpflegungsstätten und dergleiche bis max. 300.00 m<sup>2</sup>. Baupolizeiliche Masse:

- Grenzabstand: 4.00 m
- Gebäudehöhe: 4.00 m
- Gebäudebreite: -
- Gebäudelänge: 30.00 m \*

\* Auf der Teilparzelle Nr. 714 ist eine maximale Gebäudelänge von 70.00 m zugelassen, unterteilt in max. 30.00 m lange Baukörper. Das Flachdach kann über die ganze Gebäudelänge errichtet werden.



## Art. 8

Zonen mit Planungspflicht

<sup>1</sup>Die Zonen mit Planungspflicht sind Zonen nach Art. 93/94 BauG.

<sup>2</sup>Für die einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

### ZPP Nr. I Unterer Hasenknubel

Es ist eine südorientierte, verdichtete Bebauung zugelassen, die den Graben als natürliches Element aufwertet und Rücksicht auf die Hangkante entlang der Oberfeldstrasse nimmt. Die Überbauung wird über den Lenggenweg, die Kreuzstrasse oder entlang des Grabens erschlossen. Dem Abschluss des Siedlungsgebietes zum Graben hin ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die Ausnützung beträgt mindestens 0.5 und maximal 0.6; es gelten im Übrigen die baupolizeilichen Vorschriften der Zone M3.

Für die Parzelle Nr. 1006 gelten folgende Bestimmungen:

Maximale AZ: 0.4  
Gebäuelänge: 33.00 m  
Gebäudebreite: 15.00 m  
Gebäudehöhe: 12.00 m  
max. Höhenkote: 705.50 m.ü.M.  
allseitige Grenzabstände: 4.00 m

Es ist zwingend ein Flachdach vorzusehen. Die Erstellung eines Attikageschosses ist nicht gestattet.

### ZPP Nr. II Oberstrasse

Die ZPP Nr. II Oberstrasse ermöglicht die Umnutzung und Überbauung des ehemaligen Coop-Areals an der Oberstrasse. Die bestehenden Untergeschosse sind Arbeitsnutzungen im Sinne der Mischzone sowie Einstellhallen für Motorfahrzeuge und Wellness-/Fitness-/ Freizeit-Nutzungen vorbehalten. Die oberirdischen Geschosse sind der Wohnnutzung im Sinne der Wohnzone vorbehalten, d.h. stilles Gewerbe und Dienstleistungen im Sinn der Baugesetzgebung (Art. 90 BauV) sowie gemeinschaftliche und kulturelle Nutzungen sind zugelassen.

Das Mass der Nutzung in den Untergeschossen ergibt sich aus dem bestehenden Raumangebot. Für die oberirdischen Bauten gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

kGA: 5.00 m  
gGA: 8.00 m  
GH: 10.00 m  
GL: 25.00 m  
Geschosszahl: 3 + Attika  
Attikafläche: max. 60% des darunterliegenden Vollgeschosses  
max. BGF: 3'100 m<sup>2</sup>  
Lärmempfindlichkeitsstufe III

## ***Erläuterungen zum Baureglement***

### **Art. 8**

*ZPP Nr. IV Hubel: sistiert*

*ZPP Nr. V Hang Heimstätte Bärau: sistiert*

Das Projekt Überbauung Oberstrasse Langnau (Jörg+Sturm Architekten AG, Langnau i.E.), Projektstand 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 Areal bilden.
- Flachdächer mit Attikageschossen, welche je zwei Dachterrassen an den Stirnseiten der scharf geschnittenen, prismatischen und durch Loggien strukturierten Baukörper freilassen.

### **ZPP Nr. III Südliche Marktstrasse**

Die ZPP bezweckt die räumliche Definition und die bauliche Verdichtung entlang der Marktstrasse. Es sind Detailhandel, Restaurants, Gewerbenutzungen und/oder Wohnnutzungen zugelassen.

Gebäudehöhe für die 1. Bautiefe

ab Marktstrasse / Bahnhofstrasse: 12.00 m

Gebäudehöhe für die 2. Bautiefe: 15.00 m

Strassenabstand: 2.00 m

Ausnutzungsziffer: 1.0

Weitere baupolizeiliche Masse gemäss der Mischzone M3.

Ein Bauvolumen muss direkt an die südliche Marktstrasse platziert werden, um den Strassenraum zu schliessen. Zum Bahnhof hin muss das Bauvolumen der Platzsituation Rechnung tragen und auf den Bahnhofplatz ausgerichtet sein. Neubauten sind in zeitgenössischer Architektursprache zu gestalten.

Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### **ZPP Nr. VI Viehmarkt**

Die ZPP bezweckt die Umgestaltung der Rückseite der Gebäude zu einer Vorderseite zum Viehmarktplatz hin.

Art der Nutzung: Die Zone dient der Mischnutzung gemäss Art. 1 GBR (Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Gastgewerbe, Verkauf).

Gestattet ist die Erstellung von Anbauten an die bestehenden Gebäude. Die Anbauten sind zur Erweiterung des Platzangebotes des bestehenden Gewerbes vorzusehen und zum Viehmarkt hin auszurichten. Für die bestehenden Gebäude gelten die Vorschriften der Überbauungsordnung Dorfkern.

Gebäudehöhe: 9.00 m



kGA: 3.00 m, mit Zustimmung des Nachbars 2.00 m, sofern die Bauten den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen

Die Anbauten sind als Fassung des Viehmarktplatzes und als Eingangsbereich zu den bestehenden Gebäuden auszugestalten. Das neue Bauvolumen ist in zeitgenössischer Architektursprache zu gestalten.

#### **ZPP Nr. VII Fansrüti**

Die ZPP bezweckt die Erschliessung und Etappierung des Planungssperimeters, die Regelung der Wasserversorgung sowie eine gute Gestaltung des Siedlungsrandes.

Art der Nutzung: Die Zone dient dem Wohnen und dem stillen Gewerbe gemäss Art. 1 GBR.

Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.

Es ist auf ein ruhiges Erscheinungsbild der Bauten und ihrer Dächer zu achten. Geländeänderungen sind zu minimieren, Aussenraumelemente wie die Strasse und Mauern sind sorgfältig in die Topographie zu integrieren.

## **Erläuterungen zum Baureglement**

### **Art. 10**

*Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung*

## Art. 9

Rechtsgültige Überbauungsordnungen

Für die nachstehend aufgeführten Gebiete gelten die jeweils genehmigten Überbauungsordnungen:

- |    |  |            |
|----|--|------------|
| a) | Zürchermatte                           | 06.12.1989 |
| b) | Fankhauserareal + Sägestrasse          | 06.05.2008 |
| c) | Kirchgasse                             | 14.02.1994 |
| d) | Schlossstrasse                         | 29.12.1987 |
| e) | Unterer Hasenknubel                    | 08.05.1998 |
| f) | Camping Mettlen                        | 28.01.1981 |
| g) | Überbauungsordnung Dorfkernschutzzzone | 21.12.1987 |

## B Qualität des Bauens und Nutzens

### Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

#### Art. 10

Grundsatz

<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:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

#### Art. 11

Dachgestaltung

<sup>1</sup>Die Dachform ist in allen Zonen ausser den Strukturerhaltungsgebieten frei.

<sup>2</sup>Dachaufbauten wie Lukarnen, Schleppegauben und dergleichen sind grundsätzlich erlaubt, bedürfen jedoch einer guten architektonischen Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche. Der Dachfuss (Traufe) ist durchzuziehen.

## **Erläuterungen zum Baureglement**

### **Art. 11 Abs. 6**

*Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie bedürfen keiner Baubewilligung, wenn sie an Gebäuden angebracht oder als kleine Nebenanlage zu Gebäuden installiert werden und den kantonalen Richtlinien entsprechen (Art. 6 BewD)*

*Für weitere Informationen und Richtlinien: siehe kant. Amt für Umweltkoordination und Energie*

<sup>3</sup>Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen bei einer ersten Nutzungsebene über dem Dachgeschoss max. 30%, bei zwei Ebenen zusammengezählt max. 50% der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen.

<sup>4</sup>In den Strukturerhaltungsgebieten sowie auf Schutzobjekten dürfen diese auch auf zwei Ebenen zusammengezählt nur 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. In den Strukturerhaltungsgebieten sowie auf Schutzobjekten sind keine Dacheinschnitte zugelassen.

<sup>5</sup>In der Landwirtschaftszone können bestehende Aufbauten wie eine Hocheinfahrt oder eine vorhandene Deichsellukarne zur Belichtung verwendet und entsprechend verglast werden.

<sup>6</sup>Nicht begehbare Flachdächer, die eine Fläche von mehr als 40 m<sup>2</sup> aufweisen, sind zu begrünen. Für den Einbau von Solaranlagen kann von dieser Vorschrift abgewichen werden.

## **Art. 12**

### Attika

<sup>1</sup>Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.

<sup>2</sup>Die besonnte Längsseite des Attikageschosses ist mind. 1.50 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

<sup>3</sup>Das Attikageschoss darf maximal 60% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Geschosses messen.

<sup>4</sup>Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.20 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht mitgezählt.

<sup>5</sup>Auf der Attika sind nur folgende Aufbauten gestattet:

- technisch bedingte Aufbauten
- Oberlichter
- Lifteinbauten bis zu einer Höhe von 4.20 m, gemessen von oberkant Flachdach des obersten Normalgeschosses bis oberkant Abdeckung des Liftaufbaus
- Solaranlagen

## **Erläuterungen zum Baureglement**

### **Art. 13**

*Der Aussenraum kann - zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen - auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Abstellflächen für Fahrräder, Hauszüge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern kommt neben den ästhetischen Aspekten auch den funktionalen Aspekten sehr hohe Bedeutung zu.*

*Als Neophyten werden Pflanzen bezeichnet, die seit der Entdeckung Amerikas eingeführt wurden und sich seither erfolgreich in der heimischen Flora etabliert haben. In der Schweiz sind dies rund 300 Arten (z.B. Goldrute, Sommerflieder), welche vor allem als Zier- und Gartenpflanzen verbreitet sind. Eine kleine Gruppe dieser Pflanzen hat jedoch nicht nur den Sprung über den Gartenzaun erfolgreich gemeistert, sondern ist dank effizienten Verbreitungsstrategien auch in starker Ausbreitung begriffen. Diese so genannt „invasiven“ Arten stellen nur geringe Ansprüche an den Standort, verfügen über eine hohe Regenerationsfähigkeit und sind sehr konkurrenzstark. Diese Eigenschaften ermöglichen es ihnen, eine dominante Stellung innerhalb der heimischen Pflanzenwelt einzunehmen. Für weitere Informationen: <http://www.vol.be.ch/site/merkblatt-neophyten.pdf>*

### **Art. 13**

Aussenraumgestaltung

<sup>1</sup>Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Dieser Plan muss die zum Baugesuch gehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und zum Strassenraum enthalten.

<sup>2</sup>Es sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Insbesondere ist das Anpflanzen von Neophyten verboten.

<sup>3</sup>Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

### **Art. 14**

Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder

<sup>1</sup>Wird durch die Erstellung, die Zweckänderung, die Erweiterung oder den Umbau von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Baugrund oder in einer maximalen Entfernung von 300 m Fusswegdistanz desselben eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen zu erstellen. Für deren Bemessung gelten die Vorschriften von Art. 49 ff BauV.

<sup>2</sup>Die Parkplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden. Bei Erstellung der Abstellplätze auf fremdem Grund sind diese vor Erteilung der Baubewilligung anzahl- und bestimmungsgemäss grundbuchlich sicherzustellen.

<sup>3</sup>Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen; bei Vorliegen besonderer Gründe (Mehrfachnutzung, Waschplatz usw.) kann die Baubewilligungsbehörde andere zweckmässige Lösungen gestatten.

<sup>4</sup>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.

<sup>5</sup>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.-.



<sup>6</sup>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).

#### **Art. 15**

Reklamen und Plakatierung <sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Fremdreklamen sind ausschliesslich entlang der Kantonsstrassen in den Arbeitszonen gestattet.

<sup>3</sup>Fremdreklamen im Bereich der Überbauungsordnung Dorfkern sind untersagt.

<sup>4</sup>Reklamen auf Dächern sind untersagt.

<sup>5</sup>Leuchtreklamen sind untersagt. Ausgenommen sind Leuchtreklamen in den Mischzonen, den Arbeitszonen sowie für Restaurants und Läden.

<sup>6</sup>Ausserhalb der Bauzonen sind ausschliesslich Reklamen für Eigenwerbung gestattet.

## **Erläuterungen zum Baureglement**

### **Art. 16**

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

### **Art. 18**

*Die Fachleute - Architekten/-innen, Landschaftsarchitekt/-innen, Bauberater/-innen des Berner Heimatschutzes, Ortsplaner - werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.*

*Bei K-Objekten ist zwingend die kant. Denkmalpflege beizuziehen.*

### **Art. 18 Abs. 2**

*Im Bereich der UeO Dorfkern, den Erhaltungsgebieten und bei K- Objekten ist die kant. Denkmalpflege zwingend beizuziehen.*

## **Art. 16**

Antennen

<sup>1</sup>Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.

<sup>2</sup>Unter Art. 16 Abs. 3 bis 5 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

<sup>3</sup>Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen «A» zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

<sup>4</sup>Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Arbeitszone möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

<sup>5</sup>Im Bereich der Überbauungsordnung Dorfkern, den Strukturierungsgebieten und in den Landschaftsschutzgebieten sind Antennen nicht zugelassen. Die Baubewilligungsbehörde kann in Absprache mit einer Fachstelle dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und gut in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert sind.

## **Art. 17**

Lärmschutz

Bei Bebauungen auf der Parzelle Nr. 495 muss bei sämtlichen lärmempfindlichen Räumen mindestens ein Fenster, das geöffnet werden kann, in der lärmabgewandten Fassade vorgesehen werden.

## **Art. 18**

Fachberatung

<sup>1</sup>Die Baukommission zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.

<sup>2</sup>Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in folgenden Fällen Antrag:

- Abweichung von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung,
- Bauten und Anlagen im Bereich der Überbauungsordnung Dorfkern und den Strukturierungsgebieten,
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungs-

## **Erläuterungen zum Baureglement**

### **Art. 19**

*Erneuerbare Energien:*

*Sammelbegriff für Energiequellen, die ohne Rohstoffquellen auskommen und nach menschlichem Zeitmassstab gerechnet unbegrenzt zur Verfügung stehen. Darunter fallen die Nutzung der Wasserkraft, Sonnenenergie, Umweltwärme, Biomasse, Windenergie, erneuerbaren Anteile aus Abfall sowie der Energie aus Abwasserreinigungsanlage (Definition des Bundesamtes für Statistik BfS).*

*Biotreibstoffe aus Nahrungsmitteln (biogene Treibstoffe) sind unerwünscht und zählen für die Gemeinde Langnau i.E. nicht zu den erneuerbaren Energien.*

- freiheit in Anspruch nehmen,
- bei ästhetisch umstrittenen Bauvorhaben,
- bei erhaltenswerten Gebäuden, die nicht einer Baugruppe zugehören.

#### **Art. 19**

<sup>1</sup>Im Bereich von Fernwärmenetzen sind alle Neubauten und neubauähnlichen Erweiterungs-, Aus- und Umbauten an diese anzuschliessen, sofern die erforderliche Lieferkapazität gewährleistet werden kann, und zwar:

- a) bei Neubauten für die Heizung, Warmwasseraufbereitung sowie zu gewerblichen Zwecken;
- b) beim Ersatz von wesentlichen Teilen der haustechnischen Anlagen in Wohnbauten und Gewerbebetrieben, sofern nicht wesentlich höhere Umstellungs- und Erneuerungskosten zu erwarten sind als bei einer netzunabhängigen Anlage.

<sup>2</sup>Nicht an das Fernwärmenetz anzuschliessen sind Gebäude,

- a) welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken;
- b) welche ein Minergie-Label tragen.

<sup>3</sup>Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist ein gemeinsames Werk für Heizungen und Warmwasser zu erstellen. Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz.

<sup>4</sup>Kein gemeinsames Heizwerk erstellt werden muss für Vorhaben mit mehr als 6 Wohnungen, welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken oder ein Minergie-Label tragen.

<sup>5</sup>In Zonen mit Planungspflicht ist ein energietechnisches Gesamtkonzept zu erstellen (Heizung und Warmwasser). Der Gemeinderat entscheidet über die Aufnahme des Konzeptes in die Überbauungsordnung.

## **Erläuterungen zum Baureglement**

### **Art. 20**

*Siehe das Bauinventar der Gemeinde Langnau i.E. der Denkmalpflege des Kantons Bern. Das Bauinventar ist behördenverbindlich.*

*siehe Art. 10a - 10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG*

### **Art. 21 und 22**

*Zur Gestaltung der Grünzone Ilfis und der Hangschutzzone siehe auch Konzept Siedlungsgrün und Richtplan Landschaft*

## **Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden**

### **Art. 20**

Baudenkmäler

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

<sup>2</sup>Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

### **Art. 21**

Grünzone Ilfis

<sup>1</sup>Die Grünzone bezweckt das Freihalten des Uferbereiches der Ilfis von Bauten und Anlagen.

<sup>2</sup>Wenn nicht im Zonenplan anders festgelegt, beträgt die Breite der Grünzone mindestens 10.00 m gemessen ab Böschungsoberkante.

<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.

<sup>4</sup>In der Grünzone ist der Unterhalt und die zeitgemässe Sanierung von Bauten und Anlagen zugelassen.

<sup>5</sup>Neubauten und Anlagen für den Unterhalt der Grünzone, für Nutzungen im öffentlichen Interesse oder für die Nutzung des Erholungsraums sind gestattet.

### **Art. 22**

Hangschutzzone

<sup>1</sup>Die Hangschutzzone dient als ästhetisch und ökologisch wertvolles Gebiet zur Gliederung des Baugebietes. Sie kann extensiv genutzt werden (z.B. Obstbäume, Weiden, Reben und Grünland).

<sup>2</sup>Bestehende Gehölze (Hecken, Baumbestände, markante Einzelbäume) sind geschützt und bei Abgang zu ersetzen. Über den Ersatz entscheidet die Baukommission.

<sup>3</sup>Grenzt die Hangschutzzone an eine Bauzone, kann diese dem Baugrundstück bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer innerhalb der Parzelle angerechnet werden.

<sup>4</sup>In der Hangschutzzone sind diejenigen Bauten gestattet, die für die Pflege der Hangschutzzone notwendig sind.

## **Erläuterungen zum Baureglement**

### **Art. 24**

#### *Schützenswerte Bäume*

*Gr. 1 = Umfang auf Augenhöhe Oktober 1992*

*Gr. 2 = Umfang auf Augenhöhe Mai 2008*

	<b>Baumart</b>	<b>Gr. 1</b>	<b>Gr. 2</b>	<b>Ortsbezeichnung</b>	<b>Parzelle</b>
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
5	Zeder	377		Oberfeldstr. 4 Pfarrgarten	55
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 Dreiangel	927
17	Linde	245	351	Bäraustrasse 72 E	668
18	7 Eichen	372	428	Dorfbergstrasse	996
19	Baumgruppe			Kurhaus Dorfberg	3279
20	Baumgruppe (Ahorn, Linde, Föhre)			Areal Stämpfli AG	3794
21	Baumgruppe (Blutbuche, Eibe)			Oberstrasse 2 Sängershaus	1541

### **Art. 23**

Archäologisches Schutzgebiet

<sup>1</sup>Treten archäologische Bodenfunde zu Tage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde der Gemeinde Langnau und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

<sup>2</sup>Bei der Prüfung von Bauvorhaben (insbesondere auch Leitungsräben, Ufersicherungen und Terrainveränderungen aller Art) im Bereich des im Zonenplan eingezeichneten Perimeters ist der archäologische Dienst des Kantons Bern im Baubewilligungsverfahren beizuziehen.

### **Art. 24**

Einzelbäume, Baumgruppen

<sup>1</sup>Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind geschützt.

<sup>2</sup>Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefahr darstellt.

<sup>3</sup>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.

## **Erläuterungen zum Baureglement**

### **Art. 25**

*Siehe Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG); Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG); Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> und Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG); Art. 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF)*

*Bauabstände vom Gewässer siehe Art. 33 GBR*

### **Art. 26**

*Siehe Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG); Art. 18 Abs. 1g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (Jagdgesetz, JSG)*

### **Art. 27**

*Siehe Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV)*

### **Art. 28**

*Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren verbindlich eingetragen.*

*Ausserhalb des Perimeters A des Zonenplans Naturgefahren bestehen praktisch flächendeckend Gefahrenhinweise. Bei Baugesuchen in diesem Gebiet sind die kantonalen Naturgefahrenfachstellen beizuziehen.*

*Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.*

*Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 Baugesetz 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, Trinkwasserversorgung, Kläranlage)*
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen)*

## **Art. 25**

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 ingenieurbioologischen Methoden zu erstellen.

## **Art. 26**

Hecken und Feldgehölze

<sup>1</sup>Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

<sup>2</sup>Bauabstände: Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mind. 6.00 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mind. 3.00 m einzuhalten.

## **Art. 27**

Ufergehölz

<sup>1</sup>Ufergehölze sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

<sup>2</sup>Bauabstände: für Hochbauten ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mind. 6.00 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mind. 3.00 m einzuhalten.

## **Art. 28**

Bauen in Gefahrengebieten

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

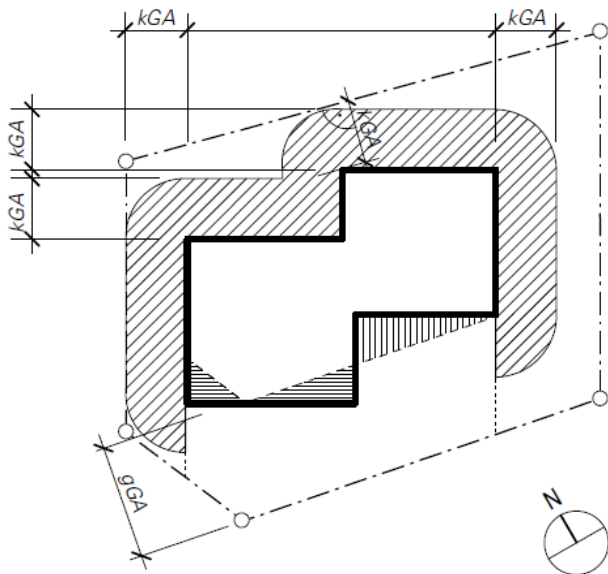
<sup>2</sup>Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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




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

# Erläuterungen zum Baureglement

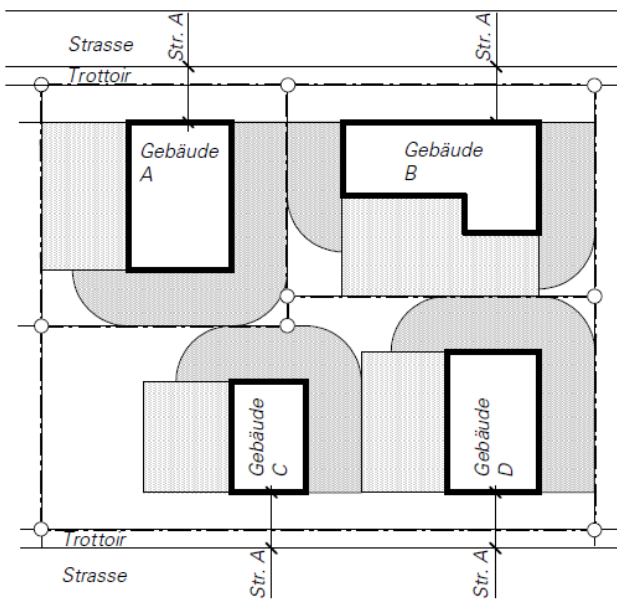
## Art. 29







Fläche A = Fläche B

-  Fläche A
-  Fläche B
-  mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)
- kGA* kleiner Grenzabstand
- gGA* grosser Grenzabstand

## Art. 30



-  Fläche kleiner Grenzabstand *kGA*
-  Fläche grosser Grenzabstand *gGA*
- Str. A* Strassenabstand
-  mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)
-  Parzellengrenze

## C Masse und Messweisen

### Art. 29

Bauabstände gegenüber  
nachbarlichem Grund

<sup>1</sup>Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 2 festgesetzten Grenzabstände zu wahren. Bestehende Bauten haben nach Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie.

<sup>2</sup>Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

<sup>3</sup>Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Gebäudelänge des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Er kann bei gestaffelten Gebäuden ausgemittelt werden. Kann die besonnte Gebäudelänge nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände auf Antrag des Baugesuchstellers.

<sup>4</sup>Der grosse Grenzabstand kann bei gestaffelten Gebäuden gemäss nebenstehender Skizze ausgemittelt werden; der kleine Grenzabstand ist in jedem Fall einzuhalten.

### Art. 30

Gebäudeabstand

<sup>1</sup>Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

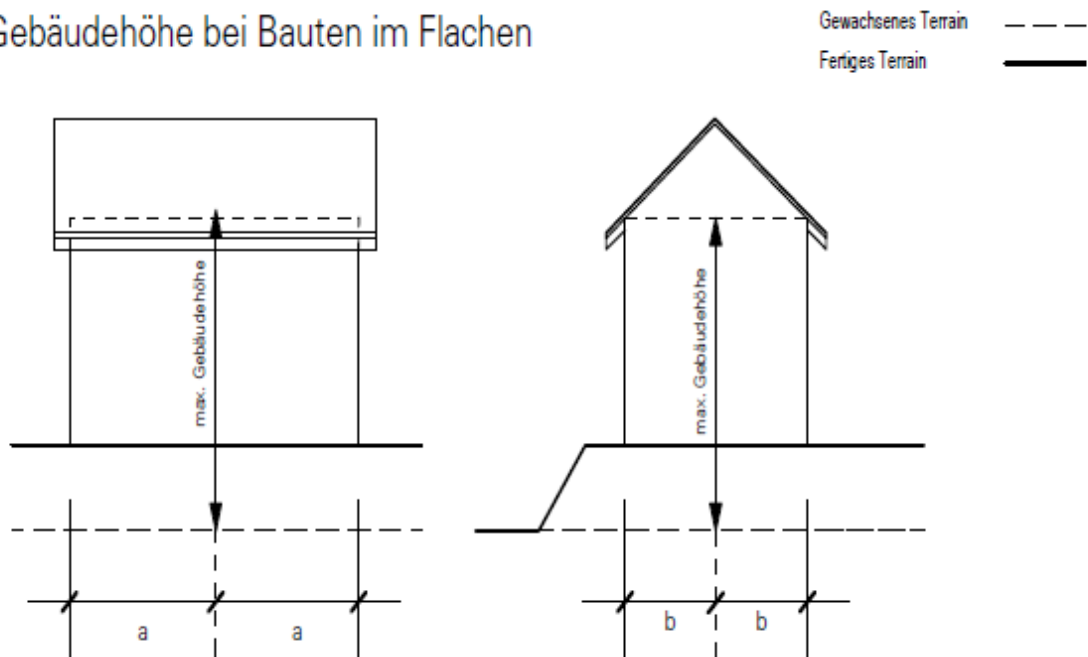
<sup>2</sup>Für unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss Art. 2 Abs. 2 GBR kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup>Gegenüber Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Reglementes gebaut wurden und den vorgeschriebenen kleinen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

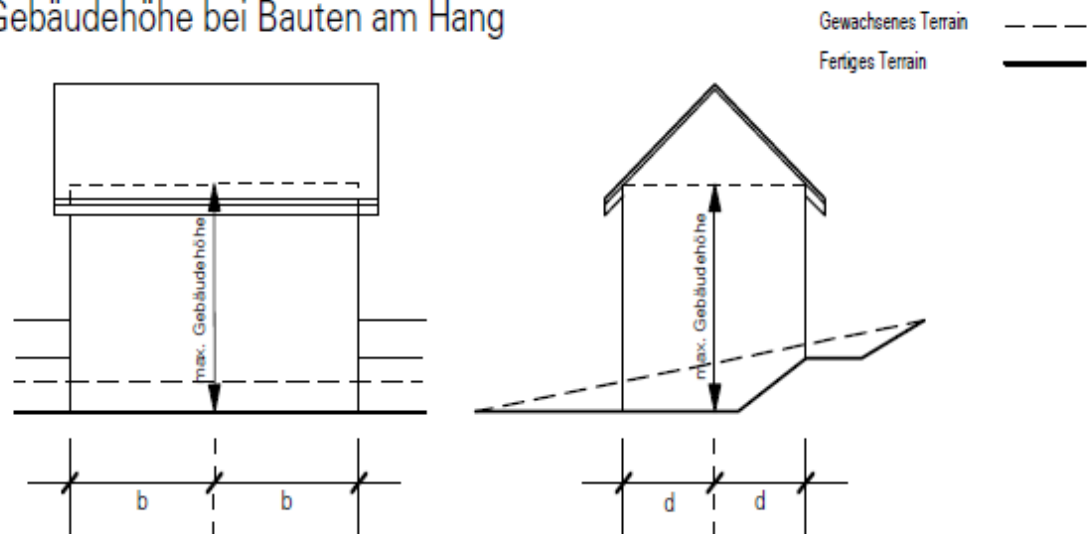
# Erläuterungen zum Baureglement

## Art. 31

### Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen



### Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



Siehe auch Art. 12 GBR Attika

## Art. 31

### Gebäudehöhe

<sup>1</sup>Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant Dachfläche.

<sup>2</sup>Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenbreite, jedoch max. 6.00 m beträgt, und Giebelfelder werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

<sup>3</sup>Quergiebel und kreuzfirstartige Vorbauten werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet, wenn sie gesamthaft nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge messen und an der Fassade nicht mehr als 2.00 m vorstehen.

<sup>4</sup>Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen wenigstens 10% beträgt.

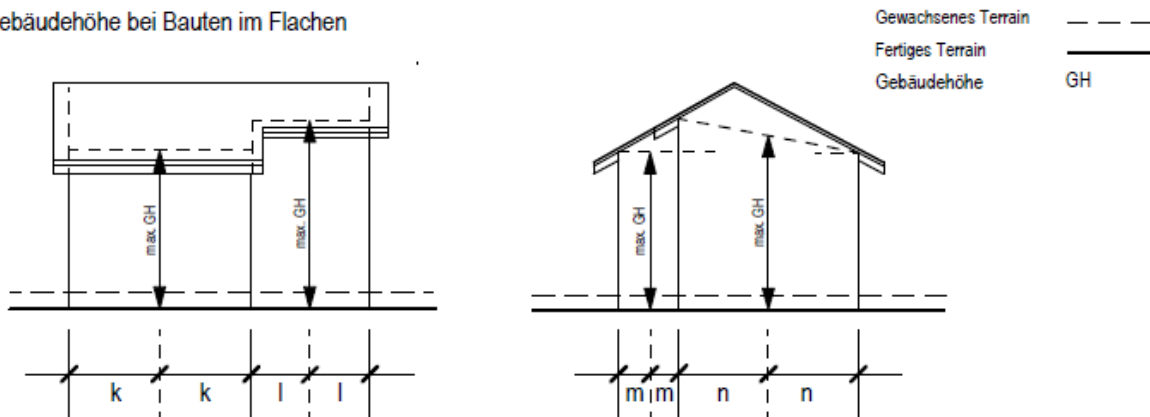
<sup>5</sup>Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

# Erläuterungen zum Baureglement

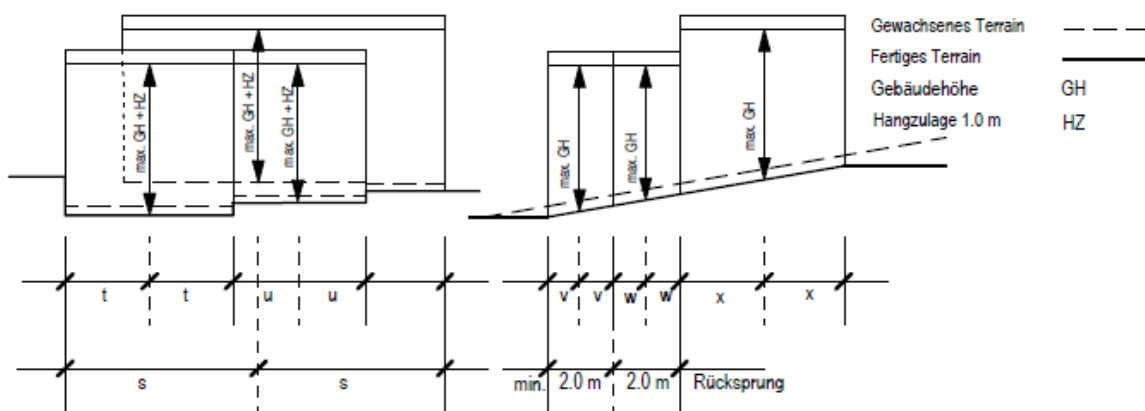
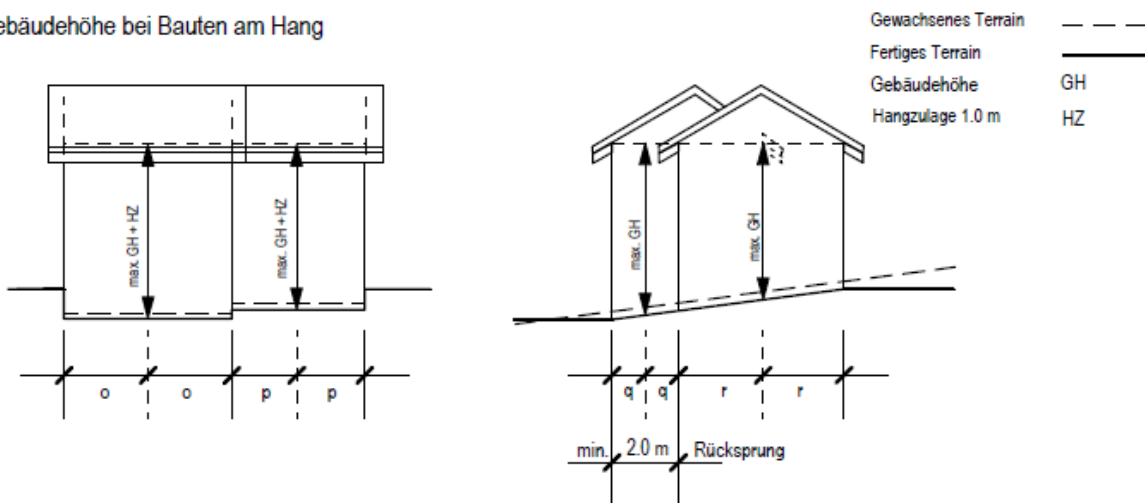
## Art. 32

### Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen



Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



## Art. 32

Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

<sup>1</sup>Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten oberkant Dachfläche) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

<sup>2</sup>Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2.00 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Wintergärten, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

## Erläuterungen zum Baureglement

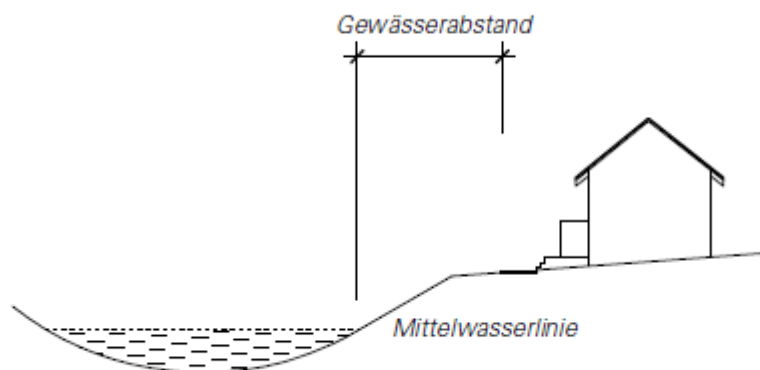
### Art. 33

Vgl. AHOP «Raumbedarf Fließgewässer», 2010.

Für Bauten an Gewässern gilt Art. 4a und 48 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG), Art. 2b der Wasserbauverordnung (WBV) sowie Art. 38 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG).

Zum geschützten Uferbereich vgl. Art. 4a WBG

Begriffe, Messweisen und Berechnungsbeispiele finden sich im Anhang der Wasserbauverordnung WBV.



Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.

### Art. 33

#### Bauabstand von Gewässern

<sup>1</sup>Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche - bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie - Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen die folgenden Bauabstände:

	innerhalb der Bauzone	ausserhalb der Bauzone
Ilfis	15 m	15 m
Gohl	10 m	15 m
Oberfrittenbach	7 m	15 m
Löffelgraben	5 m	7 m
Schützengraben	5 m	8 m
Dorfberggraben	5 m	8 m
Ramserengraben	6 m	8 m
Hüenerbach	6 m	8 m
Mühlebachgraben	6 m	8 m
Ilfisgraben	6 m	8 m
alle übrigen und eingedolte Fliessgewässer	5 m	5 m

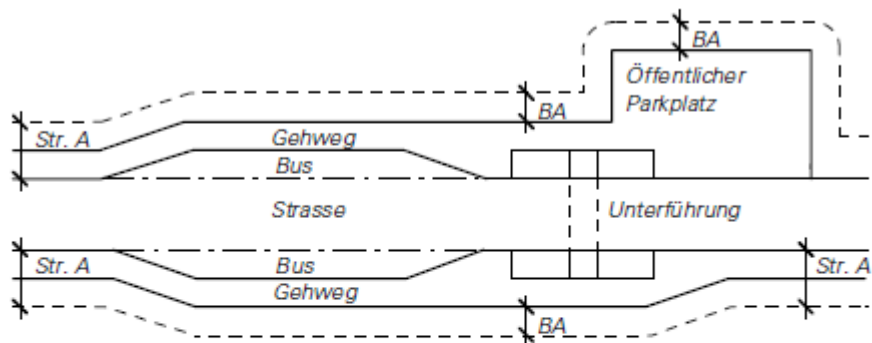
<sup>2</sup>Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten ein solcher von 6 m zu wahren.

<sup>3</sup>Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

<sup>4</sup>Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

## Erläuterungen zum Baureglement

### Art. 34



- Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
- - - - Bauabstandslinie
- Str. A Strassenabstand 5.00 m, resp. 3.60 m
- BA Bauabstand

Des Weiteren gilt das Strassengesetz sowie die Strassenverordnung und die Normen des VSS.

Siehe auch Strassenreglement der Gemeinde Langnau i.E.

### Art. 35

Art. 25 Kantonales Waldgesetz (KWaG), Art. 34 / 35 Kantonale Waldverordnung (KWaV)

#### **Art. 34**

Bauabstand von öffentlichen Strassen      Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, gilt auf Kantonsstrassen ein Abstand von 5.00 m. Auf dem übrigen Verkehrsnetz der Gemeinde gilt ein Abstand von 3.60 m.

#### **Art. 35**

Bauabstand vom Wald      <sup>1</sup>Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt für bewohnte Bauten grundsätzlich mindestens 30.00 m.

<sup>2</sup>Ausnahmen können aus wichtigen Gründen von der zuständigen kantonalen Behörden bewilligt werden.

## ***Erläuterungen zum Baureglement***

### **Art. 37**

*Siehe Art. 50 ff BauG*

## C Übergangs- und Schlussbestimmungen

### Art. 36

Mehrwertabschöpfung

<sup>1</sup>Der Gemeinderat verpflichtet sich, mit Grundeigentümern und -eigentümerinnen, denen durch Planungsmassnahmen Nutzungsvorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen zu führen mit dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes von 20% für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen. Richtlinien stellen die Gleichbehandlung aller Betroffenen sicher.

<sup>2</sup>Vertragsabschlüsse sind vor der Beschlussfassung über die Planungsmassnahme zu unterzeichnen.

### Art. 37

Widerhandlungen

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

### Art. 38

Übergangsbestimmungen

Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt.

### Art. 39

Inkrafttreten

Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.



## **Art. 40**

Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- die baurechtliche Grundordnung vom 12. Juni 1994
- der Schutzzonenplan vom 12. Juni 1994
- UeO Brüggschachen vom 21.07.1981
- UeO Dorfmühle vom 1.2.1987
- Ueo Nr. XI Heimstätte Bärau vom 24.07.2003
- UeO Nr. XV Moos vom 24.6.2003
- UeO Nr. XII Mühlegarage vom 30.12.1987
- UeO Nr. XIII Obere Beichlen West vom 16.09.1988
- UeO Nr. XIII Obere Beichlen Ost vom 11.11.1991
- UeO Nr. VI Sonnegg vom 28.3.1994
- UeO Nr. IX Sonnenfeld I vom 23.2.1982
- UeO Nr. IX Sonnenfeld II vom 23.6.1988

Langnau, 12. Dezember 2011

### **Im Namen des Grossen Gemeinderates**

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Johann Sommer

Samuel Buri



## **Genehmigungsvermerke (Ortsplanungsrevision)**

Mitwirkung vom 6. August 2009 bis 20. September 2009

Vorprüfung vom 19. Mai 2011

Publikation im Amtsanzeiger am 18. August 2011 und 25. August 2011  
Publikation im Amtsblatt am 17. August 2011

1. Öffentliche Auflage vom 17. August 2011 bis 16. September 2011  
Einspracheverhandlungen am 20., 21. und 25. Oktober 2011

Erledigte Einsprachen	12
Unerledigte Einsprache	12
Rechtsverwahrungen	2

Publikation im Amtsanzeiger am 22. und 29. Dezember 2011

2. Öffentliche Auflage vom 22. Dezember 2011 bis 21. Januar 2012

Einspracheverhandlungen:	keine
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14. November 2011

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 12. Dezember 2011

## **Genehmigungsvermerke (geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 6 BauV)**

Publikation im Amtsanzeiger am 8. und 15. November 2012

Öffentliche Auflage vom 8. November 2012 bis 10. Dezember 2012

Einspracheverhandlungen am 15. Januar 2013

Erledigte Einsprachen	4
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 04. Februar 2013

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 05. Juli 2013



## Anhang

### 1. Berechnung der Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

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:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume 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;
- 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 Artikel 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;
- k) in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

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.

### 2. Berechnung der Ueberbauungsziffer

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.

Die massgebende Grundstückfläche wird analog zur Ausnützungsziffer berechnet (siehe oben). 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.



### 3. Abkürzungen

A	=	Arbeitszone
ART	=	Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon
AZ	=	Ausnützungsziffer
BauG	=	Baugesetz
BauV	=	Bauverordnung
BewD	=	Dekret über das Baubewilligungsverfahren
BGF	=	Bruttogeschossfläche
EGZGB	=	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
ES (LSV)	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung
GBR	=	Gemeindebaureglement
GH	=	Gebäudehöhe
GL	=	Gebäuelänge
GschG	=	Gewässerschutzgesetz
gGA	=	grosser Grenzabstand
GZ	=	Grünzone
HS	=	Hangschutzzone
kGA	=	kleiner Grenzabstand
KWaG	=	kantonales Waldgesetz
kWaV	=	kantonale Waldverordnung
LWZ	=	Landwirtschaftszone
M	=	Mischzone
NHG	=	Natur- und Heimatschutzgesetz
RPG	=	Raumplanungsgesetz
RPV	=	Raumplanungsverordnung
SG	=	Strassengesetz
SV	=	Strassenverordnung
UeO	=	Ueberbauungsordnung
UeZ	=	Überbauungsziffer
W	=	Wohnzone
WBG	=	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau
ZöN	=	Zone für öffentliche Nutzung
ZPP	=	Zone mit Planungspflicht
ZSF	=	Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen



## 4. Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

Stand April 2014

### Langnau i.E.

Gemeinde Langnau

[www.langnau-ie.ch](http://www.langnau-ie.ch)

### Region

Region Emmental

[www.region-emmental.ch](http://www.region-emmental.ch)

### Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung

[www.be.ch/agr](http://www.be.ch/agr)

Amt für Wasser und Abfall

[www.be.ch/awa](http://www.be.ch/awa)

Volkswirtschaftsdirektion

[www.vol.be.ch](http://www.vol.be.ch)

Amt für Wald

[www.be.ch/kawa](http://www.be.ch/kawa)

beco Berner Wirtschaft

[www.be.ch/beco](http://www.be.ch/beco)

Kantonale Denkmalpflege

[www.be.ch/denkmalpflege](http://www.be.ch/denkmalpflege)

Amt für Umweltkoordination und Energie

[www.be.ch/ae](http://www.be.ch/ae)

Tiefbauamt

[www.be.ch/tba](http://www.be.ch/tba)

Portal Naturgefahren

[www.be.ch/naturgefahren](http://www.be.ch/naturgefahren)

Bernische Systematische Gesetzessammlung

[www.sta.be.ch/belex/d/](http://www.sta.be.ch/belex/d/)

### Bund/weitere Stellen

Bundesamt für Raumentwicklung

[www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)

Bundesamt für Umwelt

[www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)

Staatssekretariat für Wirtschaft

[www.seco.admin.ch](http://www.seco.admin.ch)

Fachverband Schweizer RaumplanerInnen

[www.f-s-u.ch](http://www.f-s-u.ch)

Kantonale Planungsgruppe Bern

[www.planning.ch](http://www.planning.ch)

Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein

[www.sia.ch](http://www.sia.ch)

Schweiz. Vereinigung für Landesplanung

[www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)

Schweiz. Verband der Umweltfachleute

[www.svu-asep.ch](http://www.svu-asep.ch)

Bund Schweizerischer Landschaftsarchitekten  
und Landschaftsarchitektinnen

[www.bsla.ch](http://www.bsla.ch)

Systematische Sammlung des Bundesrechts

[www.admin.ch/ch/d/sr/70.html#70](http://www.admin.ch/ch/d/sr/70.html#70)