

ORTSPLANUNGSREVISION DIESSBACH BEI BÜREN BAUREGLEMENT

Einwohnergemeinde Diessbach bei Büren | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar vom 12. November 2020

ZP Siedlung und Landschaft | ZP Gewässerräume und Langsamverkehr | **Gemeindebaureglement** |

Erläuterungsbericht

Auftraggeberin

Gemeinde Diessbach
Dorfstrasse 31
3624 Diessbach

Planungsbüro

Panorama
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

Landschaftsplanung

Suzanne Albrecht
Landschaftsarchitektin FH BSLA FSU
Seestrasse 24
3600 Thun

INHALTSVERZEICHNIS

ZUM EINSTIEG	7
A GELTUNGSBEREICH	13
Art. 1 Geltungsbereich sachlich	13
Art. 2 Geltungsbereich räumlich	13
Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen	13
B NUTZUNGSZONEN	15
Art. 4 Art der Nutzung	15
Art. 5 Mass der Nutzung	15
Art. 6 Näherbau	19
Art. 7 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)	19
Art. 8 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	21
Art. 9 Sonderzone Reithof	23
Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ)	25
Art. 11 Hofstatt- und Weidezone	25
C BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	27
Art. 12 ZPP "Angel"	27
Art. 13 ZPP "Feld"	29
Art. 14 ZPP "Dorf"	29
Art. 15 ZPP "Schmiedgasse"	31
Art. 16 ZPP "Schwerzi"	33
Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	35
Art. 17 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	35
D QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	37
Art. 18 Gestaltungsgrundsatz	37
Art. 19 Bauweise, Stellung der Bauten	37
Art. 20 Fassadengestaltung	37
Art. 21 Dachgestaltung	39
Art. 22 Dachausbau	41
Art. 23 Abstellplätze	41

Qualitätssicherung	41
Art. 24 Fachberatung	41
Energie und Ökologie	43
Art. 25 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	43
Art. 26 Historische Verkehrswege	43
E BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	45
Ortsbildpflege	45
Art. 27 Ortsbildschutzgebiete	45
Art. 28 Baudenkmäler	45
Art. 29 Archäologische Schutzgebiete	45
Art. 30 Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen	47
Art. 31 Fliessgewässer	47
Art. 32 Landschaftsschongebiete	49
Art. 33 Landschaftsschutzgebiete	49
Art. 34 Lebensräume	49
Art. 35 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	51
Ersatz- und Förderungsmassnahmen	51
Art. 36 Ersatzmassnahmen	51
Art. 37 Bauen in Gefahrengebieten	51
Art. 38 Fuss- und Wanderwege	51
F STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	53
Art. 39 Widerhandlungen	53
Art. 40 Inkrafttreten	53
Art. 41 Aufhebung von Vorschriften	53
G GENEHMIGUNGSVERMERKE	55
ANHANG	56

*vgl. Arbeitshilfe "Landschaftsplanung"
Art. 1 – 3 und Art. 17 RPG; Art. 86 BauG; Art. 19 und 41 NSchG.
Der Inventarplan dient als Grundlage für die grundeigentümergebundene Umsetzung der schutzwürdigen Gebiete und Objekte
im Zonenplan und – je nach Ausgestaltung – zusätzlich als Grundlage für die Baubewilligungsbehörde.*

*Die Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen können auch in einem
separaten Schutzonenplan dargestellt sein.*

Vgl. Kapitel E

ZUM EINSTIEG

LESEHILFE

a. Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Diessbach bei Büren bildet zusammen mit dem Zonenplan "Siedlung und Landschaft" sowie "Gewässerräume und Langsamverkehr" die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

b. Inventarplan

Im Inventarplan werden alle Gebiete und Objekte abgebildet, die, gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen, unmittelbar geschützt bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen.

c. Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP) das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

d. Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglements dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.

*Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;
Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand;
Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG*

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

*Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und Art. 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung "Baubewilligungsfreie
Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG" (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).*

Vgl. Art. 7 BewD

Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

Vgl. Art. 3 BauG

e. Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement 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.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

f. Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt. Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

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

g. Besitzstandsgarantie

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.

Vgl. Art. 66 BauG und Art. 56 ff. OGR

h. 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 Siedlungsqualität und die architektonische Qualität gewährleistet sind. Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

i. Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht und im Organisationsreglement der Gemeinde Diessbach bei Büren geregelt.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortschaftsreglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 17 BR).

A GELTUNGSBEREICH

Art. 1 Geltungsbereich sachlich

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

Art. 2 Geltungsbereich räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV).

Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und Art. 62-69 BauV).

*Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG.
Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.*

kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A1)

gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A1)

GL = Gebäudelänge (s. Anhang A1)

Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig (s. Anhang A1)

VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

B NUTZUNGSZONEN

WOHN-, MISCH- UND ARBEITSZONEN

Art. 4 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Dorfzone	D *	> Wohnen > Gewerbebetriebe ohne rein gewerbliche Lagerbauten > Dienstleistungsbetriebe > Landwirtschaftsbetriebe, nicht zugelassen sind Neuanlagen und die Erweiterung von nichtbäuerlichen und industriellen Zucht- und Mastbetrieben	III
Wohnzone	W2	> Wohnen > stille Gewerbe	II
Mischzone	M3	> Wohnen > mässig störende Gewerbe **	III
Arbeitszone	A	> Gewerbe ohne besonders nachteilige Emissionen (z.B. Rauch, Gas, Staub) > Bürobauten > Wohnen ist nur für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal gestattet	III

* Integration der Bauten ins traditionell gewachsene Ortsbild.

** Untersagt sind Betriebe, welche das gesunde Wohnen oder das ruhige Arbeiten wesentlich beeinträchtigen.

Art. 5 Mass der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	FH tr (m)	VG *
Dorfzone **	D	3.0	6.0	40.0	8.0	2
Wohnzone	W2	5.0	8.0	30.0	8.0	2
Mischzone	M3	6.0	10.0	40.0	9.5	3
Arbeitszone	A	5.0	-	-	12.0	-

* Neue Hauptbauten haben die vorgegebene Geschosshöhe aufzuweisen.

** Die (Teil-)Parzellen Nr. 860 und 3.81 haben eine minimale GFZo von 0.50 einzuhalten.

*vgl. Art. 3 und 30 Abs. 2 BMBV
Kleinbauten sind unbewohnt, d.h., es handelt sich insbesondere um Garagen, Geräteschuppen,
Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.*

*vgl. Art. 4 und 30 Abs. 2 BMBV
Wie Kleinbauten gelten auch Anbauten als unbewohnt. Wintergärten gelten als bewohnt und
sind deshalb keine An- oder Kleinbauten.*

Vgl. Art. 6 BMBV

Vgl. Art. 5 BMBV

Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand)

Ausgenommen davon sind Dachvorsprünge

Vgl. Art. 79b Abs. 1 EG ZGB

Vgl. Art. 11 BMBV

*Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringen-
de Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt
es sich um Unterniveau- oder unterirdische Bauten.*

Vgl. Art. 16 und 20 BMBV sowie Anhang A1

Vgl. Art. 75 BauG; Art. 17 und 27 ff. BR

² Zudem gelten die folgenden Masse für

a. Kleinbauten:

- > Grenzabstand (A) min. 2.0 m
- > anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60.0 m²
- > traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 3.0 m

b. Anbauten:

- > Grenzabstand (A) min. 2.0 m
- > anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60.0 m²
- > traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 3.0 m

c. Unterniveaubauten:

- > über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m
- > Grenzabstand (A) min. 1.0 m

d. Unterirdische Bauten:

Grenzabstand (A): mind. 1.0 m

e. Vorspringende Gebäudeteile:

- > zulässige Tiefe max. 3.0 m
- > zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnittes max. ein Drittel
- > dürfen max. 1.2 m in den Grenzabstand hineinragen

f. Rückspringende Gebäudeteile

- > zulässige Tiefe max. 3.0 m
- > zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnittes max. 30%

g. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:

- > in der Höhe: min. 1.2 m
- > in der Situation: min. 0.0 m

h. Geschosse:

- > Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden des darüberliegenden Vollgeschosses darf im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragen. Abgrabungen für Hauseingänge oder Garageneinfahrten, die insgesamt nicht mehr als 5.0 m betragen, werden nicht angerechnet.
- > Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.5 m

³ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutz- und Strukturierungsgebiete.

⁴ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

In speziellen Fällen sollte es möglich sein, Grenzabstände unter genau definierten Bedingungen unterschreiten zu können.

Die zivilrechtlichen Bauabstände sind in Art. 79 ff EG zum ZGB geregelt.

ZOEN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 18 ff BR.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

Oberirdisch ist die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschoss darstellen

Art. 6 Näherbau

- ¹ Die Unterschreitung der reglementarischen Grenzabstände bedarf einer Ausnahmebewilligung.
- ² Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn ist ein Näherbau von Hochbauten bis zum zivilrechtlichen Bauabstand ohne Ausnahmebewilligung gestattet.
- ³ Wenn die betroffenen Nachbarn dem Bauvorhaben mit dem im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeitsvertrag zustimmen (Näherbaurecht), ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes ohne Ausnahmebewilligung möglich.
- ⁴ Durch die Erteilung von Ausnahmebewilligungen oder die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 5.0 m, oder wenn ein grosser Grenzabstand vorhanden ist, als 9.0 m, reduziert werden. Die Beschattungstoleranzen gemäss Bauverordnung müssen eingehalten werden. Die Bestimmungen über An- und Kleinbauten sowie unterirdische Bauten bleiben vorbehalten.

ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN SOWIE FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN

Art. 7 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)

- ¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.
- ² In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Abk.	Grundzüge der Überbauung	Grundzüge der Gestaltung	ES
1 "Friedhof"	ZOEN 1	Zweckgebundene Erweiterung der bestehenden Gräberfelder	> Ergänzungsanlagen entsprechende der bestehende Anlage > Oberirdische anrechenbare Gebäudefläche: max. 100.0 m ² > Fassadenhöhe traufseitig: max. 6.5 m	II
2 "Schiessanlage"	ZOEN 2	Zweckgebundene Anpassung der bestehenden Anlage	> Weitgehende Integration der Bauten und Anlagen in die Umgebung > Es gelten folgende baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2	IV
3a "Schulanlage"	ZOEN 3a	Zweckgebundene Erweiterung der bestehenden Anlage	> Ergänzungsbauten entsprechend der bestehenden Überbauung unter Berücksichtigung der schützens- und erhaltenswerten Bauten > Gebäudelänge: max. 50.0 m > Fassadenhöhe traufseitig: max. 9.0 m	III

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

In der Zone für Sport- und Freizeit können Sport- und Freizeitanlagen auf privater Basis (Vereine/Private) erstellt werden.

Bezeichnung	Abk.	Grundzüge der Überbauung	Grundzüge der Gestaltung	ES
3b "Turnhalle mit Aussen-sportanlage, Feuerwehr, Mehrzweck-halle, Zivil-schutz sowie Sportanlagen öffentlicher und privater Trägerschaf-ten"	ZOEN 3b	Erweiterung der bestehenden Anlagen und Ergänzung mit neuen Anlagen	> Gebäudelänge: max. 50.0 m > Gebäudebreite: max. 30.0 m > Fassadenhöhe traufseitig: max. 10.5 m > Grenzabstand: min. 5.0 m	III
4 "Pfarrhaus, Pfrundscheu-ne"	ZOEN 4	Zweckgebundene Anpassung und Erweiterung der bestehen-den Anlage	> Detailgetreue Erhaltung der bestehenden Bausubstanz. Ergänzungsbauten entsprechend der bestehenden Überbauung unter Berücksichtigung der schützens- und erhaltenswerten Bauten > Es gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfzone.	II
5 "Reformierte Kirche"	ZOEN 5	Keine neuen Hauptgebäude	Detailgetreue Erhaltung der be-stehenden Bausubstanz	II
6 "Evangelische Täufer-gemeinde"	ZOEN 6	Zweckgebundene Anpassung und Erweiterung der bestehen-den Anlagen (Kirchenraum, Mehrzweckanlage mit Saal, Auf-enthaltsräume, Räume für die Jugendarbeit, Nebenräume, ein-zelne Gastzimmer für Übernach-tungen während Kursen, Woh-nungen im bisherigen Umfang und Parkplätze). Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung kann weitergeführt werden.	> Erhaltung und Umnutzung (LW-Gebäude) der bestehenden Bausubstanz. Ergänzungsbauten entsprechend der bestehenden Überbauung. > Es gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfzone.	III

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

¹ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen dürfen Spiel- und Sportfelder, Familiengärten, Vereinsbauten und dergleichen mit einem Vollgeschoss angelegt werden. Campingplätze sind untersagt.

² Gartenhäuser dürfen max. 12.0 m², Vereinsbauten max. 120.0 m² anrechenbare Gebäudefläche aufweisen. Die traufseitige Fassadenhöhe beträgt max. 4.0 m. Die Dachform ist frei wählbar und muss sich in das Landschaftsbild einfügen.

Die Sonderzone Reithof dient dem Erhalt und der zeitgemässen, geordneten Erneuerung der bestehenden Pferdezuchtanlage.

WEITERE NUTZUNGSZONEN IM BAUGEBIET

Art. 9 Sonderzone Reithof

¹ In der Sonderzone Reithof darf eine Pferdezuchtanlage betrieben, erneuert und ausgebaut werden. Zulässig sind Bauten und Anlagen, die für den Betrieb, für die tiergerechte Haltung der Pferde und für die Wohnbedürfnisse nötig sind. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

Mit dem ersten Baugesuch für neue Bauten oder Anlagen ist ein genereller Gestaltungsplan vorzulegen. Dieser beinhaltet die Lage der geplanten Bauten, Anlagen, internen Wege und Zäune, die Terrainveränderungen, die Bepflanzung mit standortgerechten einheimischen Arten sowie ein Beleuchtungskonzept.

Die Spezialzone wird in die Sektoren A, B und C mit den folgenden Nutzungs- und Bauvorschriften eingeteilt.

² Im Sektor A ist die Erweiterung und die Neuanlage der nötigen Gebäude wie Pferdeställe, Neben- und Lagerräume für Stroh, Futter und Zaumzeug, nötige Anlagen für die Ver- und Entsorgung (Mistplatz), Unterstände für Fahrzeuge, Trainingshalle (Reithalle) sowie Verkehrsflächen und Parkplätze zulässig. Die bestehende Wohnnutzung darf bis zu einer maximalen Geschossfläche von 750 m² in drei Gebäuden erweitert werden und umfasst ein neues Wohngebäude für die Betreiberin/Besitzerin und die Anpassung der bestehenden Personalwohnräume in der bestehenden Halle und im bestehenden Wohnhaus. Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- > Gebäudelänge: max. 25.0 m für Wohnbauten, unbeschränkt für Betriebsbauten
- > traufseitige Fassadenhöhe: max. 7.5 m
- > Grenzabstand: Die Bauten dürfen auf die Sektorengrenze gestellt werden.

Die Anzahl Parkplätze richtet sich nach der Bauverordnung. Sie sind in diesem Sektor zu konzentrieren. Die Gebäude sind möglichst als Baugruppe längs der Strasse zusammenzufassen. Gegen die Kantonsstrasse sind eine Baumreihe und allenfalls die Pflanzung einzelner Büsche vorzusehen. Soweit der Sektor A nicht durch Betriebsanlagen genutzt wird, sind Nutzungen gemäss Abs. 3 und 4 zulässig.

³ Im Sektor B ist die Anlage eines Allwetterplatzes in der Grösse von 30 x 65 m mit einer umlaufenden Galoppbahn, einem offenen oder gedeckten Pferdekarussell und Dressurvierecken zulässig. Im schraffierten Bereich sind keine gedeckten Anlagen (Gebäude) gestattet. Alle Anlagen sind landschaftsgerecht ins massgebende Terrain einzufügen. Die Bepflanzung gegen das südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet B ist im Bereich der Böschungen als Abfolge von Heckenabschnitten vorzusehen. Entlang der Staatsstrasse ist zur Abschirmung der Weiden eine Heckenpflanzung gestattet. Soweit der Sektor B nicht durch Aussenanlagen genutzt wird, sind Nutzungen gemäss Abs. 4 zulässig.

Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeiliche Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Bei Bauten und Anlagen, die keine gebäudeähnlichen Bauteile aufweisen (z. B. baubewilligungspflichtige Obst- und Beerenkulturen), gelten für die Bemessung anstelle der Fassadenhöhe die Bestimmungen nach Art. 18 Abs. 4 NBRD.

Vgl. Art. 43 LSV

Die Hofstatt- und Weidezone dient der Erhaltung und dem Schutz von betriebsnahen, extensiv genutzten Weiden und Hofstätten. Es gilt ein strenges Bauverbot.

⁴ Im Sektor C sind nur Weiden mit einer nicht weissen Umzäunung bis zu einer Höhe von 1.8 m zugelassen. Entlang den an die Reithalle angrenzenden Weiden (max. 10.0 m ab der bestehenden Reithallenfassade) ist ein interner Erschliessungsweg (Mistentsorgung, Heu- und Strohanlieferung) zulässig. Als Bepflanzung sind einzelne Hochstammbäume vorzusehen.

NUTZUNGSZONEN IM NICHTBAUGEBIET

Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ)

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

² Bauten und Anlagen haben zu Bauzonen einen Abstand einzuhalten. Er berechnet sich aus der doppelten Fassadenhöhe, mindestens jedoch 5.0 m.

³ Es gelten die Vorschriften der ES III.

Art. 11 Hofstatt- und Weidezone

Die Hofstatt- und Weidezone ist als betriebsnahe Weide und Hofstattfläche freizuhalten und natürlich zu erhalten. Mit Ausnahme von Weidzäunen sind Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen nicht zugelassen.

Vgl. Art. 43 LSV

C BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNINGEN

ZONEN MIT PLANUNGSPFLICHT (ZPP)

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

Art. 12 ZPP "Angel"

¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP "Angel" gelten die folgenden Bestimmungen:

² Planungszweck

- a. Rationelle Nutzung und Erschliessung der Arbeitszone „Angel“
- b. Einbezug und Ergänzung der vorhandenen Erschliessung für die gemeinsame Nutzung durch mehrere Betriebe
- c. Sicherstellung des Gewässerraums
- d. Einsatz der Grünbereiche zur Auflockerung und als Trenngürtel gegenüber angrenzenden Wohn- bzw. Landwirtschaftszonen und Schutzgebieten
- e. Offenhalten späterer Erweiterungsmöglichkeiten des Gebietes in nordwestlicher Richtung mit minimalen zusätzlichen Erschliessungseinrichtungen
- f. Ansprechende Gestaltung der Bauten und des Siedlungsrandes

³ Art und Mass der Nutzung

Art und Mass der Nutzung gemäss den Vorschriften der Arbeitszone. Jedoch sind Gebäudelänge und interne Abstände frei und die Fassadenhöhe darf max. 12.0 m betragen. 15% der Grundstücksfläche sind als Grünfläche zu erhalten und zu bepflanzen.

Die minimal zu erreichende Überbauungsziffer beträgt 0.5. Mit der Überbauung ist zu gewährleisten, dass das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur beanspruchten Landfläche mindestens 50% beträgt und die nicht beanspruchte Landfläche weiterhin zusammenhängend ackerbaulich bewirtschaftet werden kann. Mindestens 60% der mit Hochbauten belegten Flächen sind mehrgeschossig oder mit einer Fassadenhöhe von mindestens 7.5 m zu erstellen.

⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III

Oberirdisch ist die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen

Vgl. Art. 43 LSV

Oberirdisch ist die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen

Art. 13 ZPP "Feld"

- ¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP "Feld" gelten die folgenden Bestimmungen:
- ² Planungszweck
 - a. Rationelle Nutzung des weitgehend erschlossenen Baulandes
 - b. Aufheben der Nachteile der nicht veränderbaren, spitzwinkligen Form des Baulandes durch angepasste Bauformen (Zusammenbau) und zweckmässige, platzsparende Anordnung gemeinschaftlicher Anlagen (Garagierung und Parkierung, Quartierplätze usw.)
 - c. Sicherstellung der ungehinderten landwirtschaftlichen Benutzung des "Feldweges" inkl. Unterhaltsregelung
 - d. Realisierung der Überbauung in zwei Etappen
- ³ Art der Nutzung
Wohnen und Arbeiten im Sinne der Wohnzone W2.
- ⁴ Mass der Nutzung
 - a. Vollgeschosse VG: 2
 - b. Fassadenhöhe FH: traufseitig max. 8.0 m
 - c. oberirdische Geschossfläche GFo: min. 1'300 m² / max. 1'600 m²
- ⁵ Gestaltungsgrundsätze
 - a. Durchsicht und Aussicht in Richtung Jura sind zu gewährleisten.
 - b. Bepflanzungen und Einfriedungen haben auf den teilweise direkten Anstoss an die Landwirtschaftszone und deren ungehinderte Bewirtschaftung Rücksicht zu nehmen.
- ⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe: ES II

Art. 14 ZPP "Dorf"

- ¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP "Dorf" gelten die folgenden Bestimmungen:
- ² Planungszweck
 - a. Sicherstellung einer den dörflichen Verhältnissen angepassten Überbauung der unabhängigen Baulandreserve im Dorfzentrum
 - b. Einheitliche Grundsätze für Funktion und Gestaltung
 - c. Freihaltung des Arealinnern von motorisiertem Verkehr
 - d. Sicherung der Fusswegverbindung Dorfstrasse-Laugnen
- ³ Art der Nutzung
Wohnen und Arbeiten im Sinne der Dorfzone D.
- ⁴ Mass der Nutzung
 - a. Vollgeschoss VG: 2
 - b. Fassadenhöhe FH: traufseitig max. 7.5 m
 - c. oberirdische Geschossfläche GFo: min. 1'200.0 m² / max. 1'382.0 m²

Vgl. Art. 43 LSV

Oberirdisch ist die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen

Vgl. Art. 43 LSV

⁵ Gestaltungsgrundsätze

- a. Es sind einfache Gebäudevolumen und Dachformen zu wählen.
- b. Erwartet wird eine zeitgemässe Architektur, die auf Struktur, Proportionen und Aussenräume der Altbauten eingeht.
- c. Dörfliche Aussenraumgestaltung, Naturwiese, hofstattähnliche Bepflanzung
- d. Unterirdische Parkieranlagen sind mit Platzgestaltung im Zentrum der Überbauung zu kombinieren.

⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III

Art. 15 ZPP "Schmiedgasse"

¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP "Schmiedgasse" gelten die folgenden Bestimmungen:

² Planungszweck

- a. Rationelle Nutzung des erschlossenen Baulandes
- b. Durchmischung Wohnen und Arbeitsplätze, minimaler Wohnflächenanteil 30%, minimaler Gewerbeflächenanteil 30%
- c. Etappierung der Überbauung, Realisierung erste Etappe ab 1995

³ Art der Nutzung

Wohnen und Arbeiten in der Mischzone.

⁴ Mass der Nutzung

- a. Vollgeschoss VG: 2
- b. Fassadenhöhe FH: traufseitig max. 8.5 m
- c. oberirdische Geschossfläche GFo: min. 1'400.0 m² / max. 1'700.0 m²

⁵ Gestaltungsgrundsätze

- a. Ländliche Bauweise (zweieinhalbgeschossig, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach usw.)
- b. Die Anordnung der Autoabstellplätze für die Bewohner hat unterirdisch zu erfolgen. Erwartet wird eine zeitgemässe Architektur, die auf Struktur, Proportionen und Aussenräume der Altbauten eingeht.
- c. Dörfliche Aussenraumgestaltung, Naturwiese, hofstattähnliche Bepflanzung
- d. Unterirdische Parkieranlagen sind mit Platzgestaltung im Zentrum der Überbauung zu kombinieren.

⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III

Vgl. Art. 92 Abs. 2 BauG

Oberirdisch ist die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen

Vgl. Art. 43 LSV

Art. 16 ZPP "Schwerzi"

¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP "Schwerzi" gelten die folgenden Bestimmungen:

² Verfahren

Das Überbauungskonzept ist in einem wettbewerbsähnlichen Verfahren zu ermitteln.

³ Planungszweck

Die ZPP "Schwerzi" bezweckt die geordnete, dichte und einheitliche Überbauung des Areals, welche dem Dorf angepasst ist. Die Ortsbauliche Setzung und die Gestaltung der Gebäude sowie die Gestaltung des Aussenraums sind die Inhalte, welche mit der Überbauungsordnung koordiniert und planerisch festgelegt werden sollen.

⁴ Art der Nutzung

Wohnen und Arbeiten im Sinne der Dorfzone D.

⁵ Mass der Nutzung

a. Vollgeschoss VG: 2

b. Fassadenhöhe traufseitig FH tr: max. 8.0 m

c. Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo: 0.50

⁶ Gestaltungsgrundsätze

Alle Gebäude und Anlagen haben sich bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung gut ins Ortsbild einzufügen. Die zuständige kantonale Fachstelle ist in jedem Fall, d.h. auch im wettbewerbsähnlichen Verfahren, einzubeziehen.

⁷ Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III

UeO = Überbauungsordnung
DeP = Detailerschließungsplan

BESTEHENDE BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN

Art. 17 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Abk.	Datum Beschluss / Genehmigung / ES
Maurer	UeO	10. Juni 2008 mit gen. Baugesuch für eine Biogasanlage und Erweiterung der Gewächshausanlage Revision/Änderung 11. Mai 2017
Dorf	UeO	17. Mai 1999
Schmiedegasse	UeO	14. Dezember 1998
Feld	UeO	30. März 1993
Im Angel	DeP 1	20. Januar 1982

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 19–21 BR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Art. 24 f. BR

Gesamtwirkung bedeutet hier nicht in erster Linie Kompromiss, sondern Mut und Verantwortung für das Ganze. Dass es letztlich verschiedene Aspekte geben kann, die sich auch widersprechen können, ist klar. Folgende Fragen können dies illustrieren:

- Blick auf das Bestehende: Was befindet sich schon hier, was kommt zum Ausdruck?*
- Welches sind die wesentlichen Elemente des Quartiers? Was macht es lebenswert? Welches sind seine Strukturen?*
 - Was kann das Projekt in dieser Umgebung beitragen? Wie kommt es zum Ausdruck? Wie geht es weiter?*
- Kann das Projekt prägende Elemente aus der Nachbarschaft aufnehmen? Kann die Gestaltung des Platzes oder der Strasse fortgeführt werden? Welche Freiheiten stehen offen (Farbe, Gestaltung, Materialwahl)?*
- Welchen Einfluss haben Aussenräume auf das Gesamtbild? Kann sich das Projekt in die bestehende Umgebung integrieren?*
 - Wie verbindet sich das Projekt mit der Aussenwelt: Zufahrt, Tore, Zäune, Vorgärten?*

Vgl. Art. 27 BR

Dazu gehört u.a. die Darstellung der Umgebungsgestaltung und der Nachbarbauten in Situations-, Grundriss-, Schnitt- und Fassadenplänen und eventuell eines Studienmodells. Es empfiehlt sich auf jeden Fall, nicht nur das eigene Objekt, sondern auch die Geländeanschlüsse der Nachbarbauten miteinzubeziehen.

Vgl. Art. 5 BR

Nach Art. 15a BauV bezeichnen die Gemeinden die ortsbildprägenden Bauten im Sinne von Art. 9 des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes vom 20. März 2015 (ZWG, SR 702) i.V.m. Art. 6 der eidgenössischen Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZWW, SR 702.1) im Nutzungsplanverfahren.

D QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

BAU- UND AUSSENRAUMGESTALTUNG

Art. 18 Gestaltungsgrundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- > Die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes
- > Die Möglichkeiten und Eigenheiten des Quartiers
- > Die Wohn- und Lebensqualität
- > 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 Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern
- > Die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum
- > Die Aspekte der Sicherheit (subjektives Sicherheitsgefühl)
- > Die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge

³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

⁴ Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung der Gesamtwirkung erlauben.

Art. 19 Bauweise, Stellung der Bauten

¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. D.h., die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

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

³ Die Stellung der Bauten hat sich nach den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

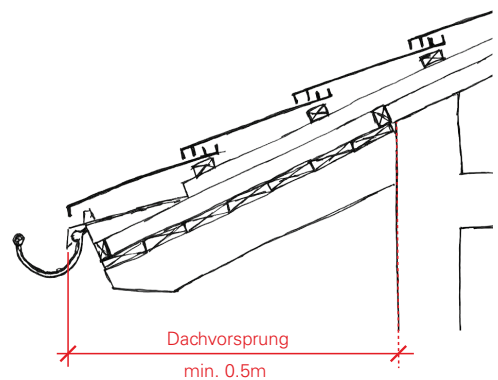
Art. 20 Fassadengestaltung

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

Für die Beurteilung dieser Situation ist die Fachstelle (Art. 24 BR) beizuziehen. Als Beurteilungsgrundlage ist nebst den üblichen Plänen (Art. 17 BR) ein einfaches Studienmodell einzuzeichnen.

In allen übrigen Fällen gilt das Firstoblicht als Dachaufbau und muss an dessen Gesamtmass angerechnet werden.

Der Dachvorsprung wird bis zum Dachende (exkl. Rinne) gemessen.



Art. 21 Dachgestaltung

- ¹ Die Dächer der Gebäude sind dem Quartier- und Strassenbild entsprechend zu gestalten. Erfordert es die Einheitlichkeit von Gebäudegruppen oder des Strassenbildes, so können Dachform und -farbe durch den Gemeinderat vorgeschrieben werden.
- ² Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° in der Dorfzone, mindestens 12° in der Landwirtschaftszone und zwischen 18° und 45° in den übrigen Zonen gestattet. In der Arbeitszone sowie auf An- und Kleinbauten sind auch andere Dachformen gestattet.
- ³ Unter folgenden Umständen ist ein Flach- oder schwach geneigtes Pulldach zulässig:
 - a. Das Bauvolumen wird optisch als Bindeglied zwischen zwei Hauptgebäuden angeordnet.
 - b. Mit einem grossen Dachvolumen würde die bestehende Dachlandschaft oder das Landschaftsbild konkurriert werden.
- ⁴ Lukarnen, überdeckte Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Lichtbänder und dergleichen sind gestattet, wenn sie zusammen nicht die Hälfte der Gebäudelänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Dachflächenfenster dürfen höchstens eine Glasfläche von 1.2 m² aufweisen. Über dem Kehlgebälk sind nur einzelne Ochsenaugen oder Dachflächenfenster mit max. 0.5 m² Fensterfläche gestattet. Die Aufbauten sind in geeignete Einzellukarnen aufzulösen und dürfen in der Kernzone mit keinem Teil näher als 1.0 m an die Trauf-, Orts-, Grat- oder Firstlinie heranreichen.
- ⁵ In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten. Dachaufbauten sind auf gut einsehbaren und für die Gebäudeansicht wichtigen Dachflächen von schützenswerten Bauten untersagt. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.
- ⁶ Sofern keine weiteren Dachaufbauten angeordnet werden, sind Firstoblichter über dem ganzen darunter liegenden Geschoss gestattet. Sie sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Der Abstand von Orts- oder Gratlinien hat min. 1.0 m zu betragen.
- ⁷ Dachvorsprünge bei Schrägdächern haben horizontal zur Fassade gemessen traufseitig min. 0.5 m zu betragen.

Um die grossen alten Bauernhausdächer nicht allzu stark mit Öffnungen zu belasten und um schlecht belichtete Wohnungen zu vermeiden, dürfen im Giebeldreieck keine eigenständigen Wohnungen erstellt werden.

*Vgl. Art. 16 BauG und Art. 49-56 BauV
Die Anzahl der Abstellplätze wird in einer Bandbreite begrenzt. Innerhalb dieser Bandbreite legen die Gesuchsteller die Anzahl fest. Für grössere Bauvorhaben empfiehlt es sich, nach der Arbeitshilfe "Abstellplätze für Fahrzeuge" des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vorzugehen.*

Im Falle von schützens- oder erhaltenswerten Baudenkmalern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss Art. 28 BR sind (so genannte K-Objekte) ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).

Gestaltungsfragen sind bekanntlich heikle Fragen. Trotzdem bestehen wir alle auf eine gute Gesamtwirkung unseres Dorfes und einzelner Gebäude. Der Beizug einer Fachstelle (z.B. Heimatschutz) hat sich bisher bewährt. Dies garantiert eine neutrale Stelle für Gestaltungsdiskussionen und ermöglicht eine Qualitätssicherung für das Bauen.

Der Entscheid, ob ein Projekt der Fachstelle zur Beurteilung zugestellt wird, liegt bei der Baubewilligungsbehörde. Bauwillige haben das Recht, sich in wichtigen gestalterischen Fragen von der Fachstelle beraten zu lassen. Die Fachstelle wird bei Baugesuchen im Ortsbildschutzgebiet, bei Ausnahmegewilligungen zu gestalterischen Fragen oder bei Bauvorhaben an erhaltens- oder schützenswerten Gebäuden beigezogen.

Es wird den Gesuchstellern empfohlen, vor dem Einreichen eines Baugesuches eine Voranfrage oder ein generelles Baugesuch abzugeben. Anhand einfacher Projektinformationen können wichtige Teilaspekte des Vorhabens mit der Fachstelle diskutiert und beurteilt werden. Damit kann das normale Baubewilligungsverfahren vereinfacht und abgekürzt werden.

Vgl. Art. 75 BauG

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

Bei den im Bauinventar der Gemeinde mit K bezeichneten Objekten und in deren Umfeld ist die kantonale Denkmalpflege zwingend beizuziehen.

Art. 22 Dachausbau

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet. Über dem Kehlbalken dürfen keine selbständigen Wohn- oder Arbeitsräume eingerichtet werden.

Art. 23 Abstellplätze

Für die Erstellung von Auto- und Zweiradabstellflächen gilt das kantonale Baugesetz und die kantonale Bauverordnung.

QUALITÄTSSICHERUNG

Art. 24 Fachberatung

¹ Der Gemeinderat ernennt eine unabhängige Fachstelle Baugestaltung, welche die Bauwilligen und den Gemeinderat in Baugestaltungsfragen berät. Die Fachstelle berät in Fragen, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind und welche die Gestaltung von Bau- und Aussenraum betreffen. Sie besteht aus mindestens zwei unabhängigen, nicht ortsansässigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachpersonen und einer Gemeindevertretung.

² Bauvoranfragen und Baugesuche werden in folgenden Fällen der Fachstelle zur Beurteilung vorgelegt:

- > In allen Fällen im Ortsbildschutzgebiet sowie von schützens- und erhaltenswerten Objekten mit ihrer Umgebung
- > In allen Fällen, welche für das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen
- > Im Falle einer Inanspruchnahme der Gestaltungsfreiheit gemäss kantonalem Baugesetz
- > Im Falle von wesentlichen Abweichungen von zonenprägenden Gestaltungselementen, insbesondere zur Beurteilung von Pult- und Flachdächern
- > Im Falle von Bauten und Anlagen in Landschaftsschutzgebieten
- > Bei Bewilligungen von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung

³ Der Beizug der kantonalen Denkmalpflege richtet sich nach dem kantonalen Recht.

⁴ Die Kosten sind von den Gesuchstellenden zu übernehmen.

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

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

Hecken sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Ersatzmassnahmen richten sich nach Art. 21 Abs. 4 NSchG.

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

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.

*Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.
Für weitergehende Informationen vgl. auch: Via Storia, Kapellenstrasse 5, 3012 Bern*

ENERGIE UND ÖKOLOGIE

Art. 25 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

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

- > die Hofstatt- und Weidezone als betriebsnahe Weide und Hofstattfläche freizuhalten und natürlich zu erhalten. Mit Ausnahme von Weidzäunen sind Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen nicht zugelassen.
- > nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, zu begrünen, sofern sie nicht für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden.
- > Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen.
- > gefälltete oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen.

² Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen, anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Art. 26 Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonenplan "Siedlung und Landschaft" bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihrer Bestandteile wie Wegoberfläche, -breite, -begrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

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

Schutzgebiete geniessen einen besonderen Stellenwert. Sie überlagern einzelne Nutzungszonen. Speziell bei Schutzzonen und -objekten empfiehlt es sich, frühzeitig mit den Behörden Kontakt aufzunehmen, um über die Möglichkeiten und Einschränkungen in diesem Gebiet zu sprechen.

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Diessbach, bzw. die Beschriebe im ISOS. Das durch die kantonale Denkmalpflege erarbeitete Bauinventar bildet die Grundlage für die Beurteilung der baulichen Substanz und kann in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Es unterscheidet zwischen „schützenswerten“ und „erhaltenswerten“ Objekten (Bauten). Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht nur das Objekt an sich, sondern seine ganze Umgebung zur Schutzwürdigkeit beitragen kann.

Die Aufzeichnung archäologischer Beobachtungen ist unerlässlich, weil es sich um eine letztmalige Chance handelt. In aller Regel ist nach einem Bodeneingriff die archäologische Quelle zerstört. Das Wissen um seine Herkunft gehört aber zu den Grundfragen und Grundrechten des Menschen. Ein guter Teil der Antwort kann nur über das Studium der Sachquellen erfolgen.

Art. 10c BauG

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

E BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Die im Zonenplan "Siedlung und Landschaft" ausgeschiedenen Flächen und Objekte bezwecken den Schutz der empfindlichen und wertvollen Landschaft, der Aussichtsflächen und der intakten Siedlungsränder. Sie dienen der Sicherung des ökologischen Ausgleichs für bauliche und produktionsbedingte Eingriffe in die Landschaft.

ORTSBILDPFLEGE

Art. 27 Ortsbildschutzgebiete

- ¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.
- ² Das Ortsbildschutzgebiet umfasst die schützens- und erhaltenswerten Ortsteile mit dem Ziel, diese in ihrem äusseren Gesamtbild, ihren traditionellen Elementen und charakteristischen Einzelheiten weitgehend zu erhalten.
- ³ Die Hauptgebäude, insbesondere ihre bauliche Substanz, sind als solche zu erhalten. Beim Wiederaufbau eines Gebäudes sind in der Regel das Volumen, die Proportionen und die Stellung des entfernten Gebäudes zu übernehmen. Diese Regelung geht dem Strassenabstand vor. Neubauten sind sorgfältig in die bestehende Situation zu integrieren.
- ⁴ Die Freiräume zwischen den Gebäuden sind möglichst freizuhalten. Vorgärten, Baumbestand (Hofstatt/Einzelbaum), Hausvorplätze, Brunnen, Zäune usw. sind als wichtige Elemente des Orts- und Strassenbildes zu respektieren.
- ⁵ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

PFLEGE DER KULTURLANDSCHAFT

Art. 28 Baudenkmäler

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

Art. 29 Archäologische Schutzgebiete

- ¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.
- ² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

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

vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG, Vgl. Art. 11 BauG
Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut, ist im Planerlassverfahren das AGR, im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde. Das AGR erstellt einen Amtsbericht.

Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV; Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

Art. 30 Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen

- ¹ Die im Zonenplan "Siedlung und Landschaft" eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen, Alleen und Hochstammobstgärten sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.
- ² Mit Zustimmung des Gemeinderates 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 Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Art. 31 Fliessgewässer

- ¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
 - a. die natürliche Funktion des Gewässers
 - b. Schutz vor Hochwasser
 - c. Gewässernutzung
- ² Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Zonenplan "Gewässerräume und Langsamverkehr" als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).
- ³ Wo kein Gewässerraum ausgedehnt ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15.0 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15.0 m ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.
- ⁴ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- ⁵ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.
- ⁶ Der Gewässerentwicklungsraum sichert den Raum für die Renaturierungen des Allmetbächlis und des Wartebachs.

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. 30 BR).

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.

Vgl. auch AHOP "Landschaftsplanung"

Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. 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, SR 814.911).

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g JSG (SR 992) und Art. 27 NSchG

Vgl. Art. 21 NHG (SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV (BSG 426.111)

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis, 21 und 22 NHG; Art. 20 NHV; Art. 20 NHV; Art. 6 AlgV, Art. 20 HSchG; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 8 FIG; kantonales Merkblatt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998

Art. 32 Landschaftsschongebiete

- ¹ Die im Zonenplan "Siedlung und Landschaft" bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten für den Wildwechsel, insbesondere von exponierten Lagen und entlang dem Eichibach.
- ² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.
- ³ Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

SCHUTZ DER NATURNAHEN LANDSCHAFT

Art. 33 Landschaftsschutzgebiete

- ¹ Die Landschaftsschutzgebiete (z.B. Im Tal) bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.
- ² Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Ablagerungen, Materialentnahme und Veränderungen des natürlich gewachsenen Terrains sind nicht zugelassen.
- ³ Tätigkeiten und Nutzungen, die den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Art. 34 Lebensräume

Lebensräume	Art.	Besondere Vorschriften
Hecken und Feldgehölz	L1	Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.
Ufervegetation	L2	Ufergehölze (inkl. Auenvegetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.
Stehende Kleingewässer und Amphibienlaichgebiete (Bollerengrube)	L3	> Erhalten und Aufwerten des Amphibienstandorts "BE 1237" als natürlicher Lebensraum für standorttypische Pflanzen- und Tierarten > Das Beweiden ist untersagt. In einem Abstand von 6.0 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.

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

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

*Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG
Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG)*

*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 verbindlich eingetragen.*

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

*Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.
Vgl. Art. 44 Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)
Die Gemeinden legen, das Fuss- und Wanderwegnetz in ihrer Richt- oder Nutzungsplanung fest (Art. 27 SV, vgl. auch Art. 61 SV)*

Art. 35 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen

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

ERSATZ- UND FÖRDERUNGSMASSNAHMEN

Art. 36 Ersatzmassnahmen

- ¹ Lässt sich die Beseitigung oder eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- ² Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle. Der Gemeinderat kann Massnahmen finanziell unterstützen.

GEFAHRENGEBIETE

Art. 37 Bauen in Gefahrengebieten

- 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.
Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung ("gelbes Gefahrengebiet") wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Langsamverkehr

Art. 38 Fuss- und Wanderwege

Die im Zonenplan "Siedlung und Landschaft" aufgeführten Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Wanderwegnetz bedürfen einer Baubewilligung.

Vgl. Art. 50 BauG

Vgl. Art. 110 BauV

F STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 39 Widerhandlungen

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

Art. 40 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan "Siedlung und Landschaft" sowie "Gewässerräuem", tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Art. 41 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben

- > das Baureglement vom 20.07.2007
- > der Zonenplan vom 03.04.1991
- > Zonenplan Teil-Landschaft vom 23.06.1999
- > Richtplan Landschaft vom 23.06.1999

G GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom	27. August bis 27. September 2018
Vorprüfung vom	18. April 2019
1. öffentliche Auflage vom	12. März bis 14. April 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	12. März 2020
Publikation im Amtsblatt vom	11. März 2020
Einspracheverhandlungen am	10./13./16./17./21./28. Juli und 6. August 2020
Erledigte Einsprachen:	4
Unerledigte Einsprachen:	17
Rechtsverwahrungen:	1
2. öffentliche Auflage vom	17. September bis 19. Oktober 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	17. September 2020
Publikation im Amtsblatt vom	16. September 2020
Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen:	-
Unerledigte Einsprachen:	-
Rechtsverwahrungen:	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 7. Juli 2020

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 8. September 2020

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Michael Burri

Ernst Hubler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Diessbach bei Büren, den

Der Gemeindeschreiber

Ernst Hubler

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

ANHANG

Anhang 1 - Masse und Messweisen nach BMBV

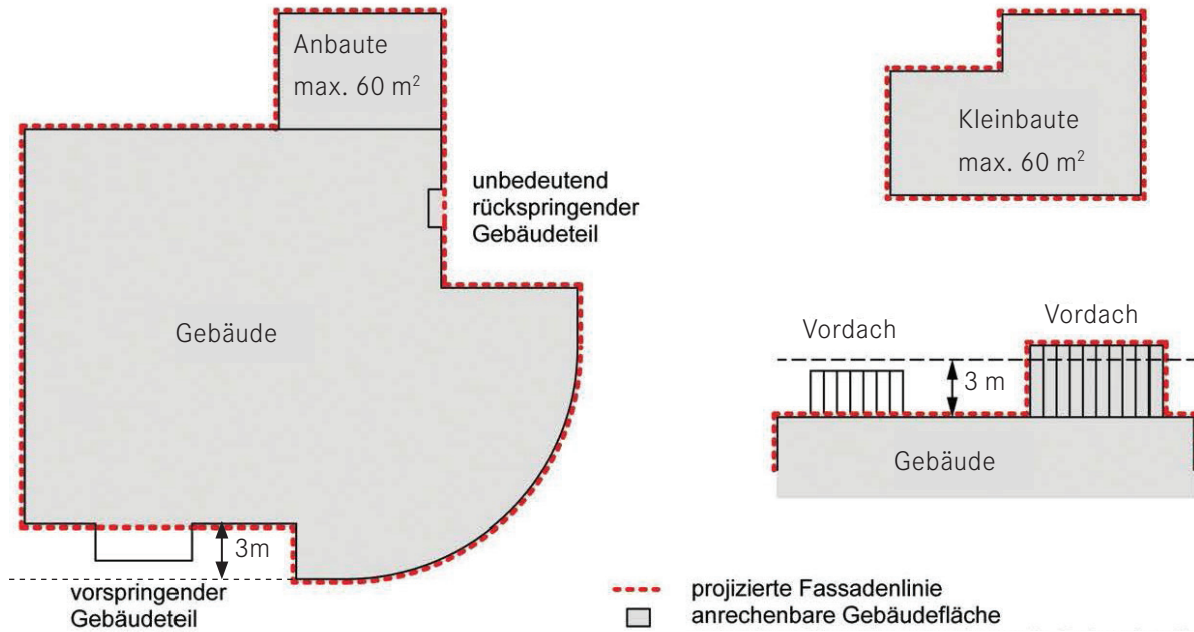
Anhang 2 - Landschaftsinventar

Anhang 3 - Abkürzungen

ANHANG 1 - MASSE UND MESSWEISEN NACH BMBV

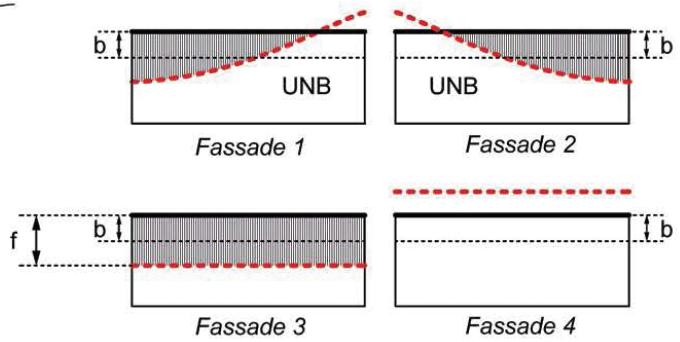
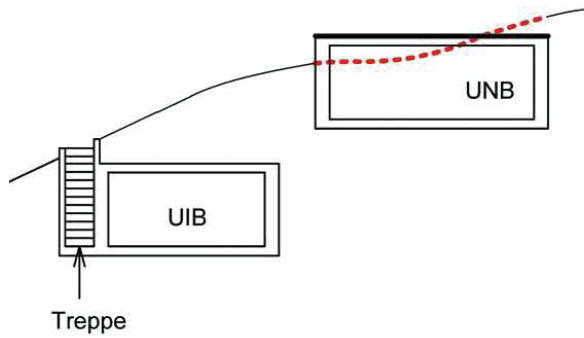
Klein- und Anbauten

vgl. Artikel 3 und 4 BMBV

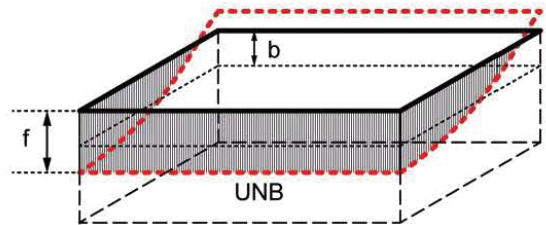


Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

vgl. Artikel 5 und 6 BMBV

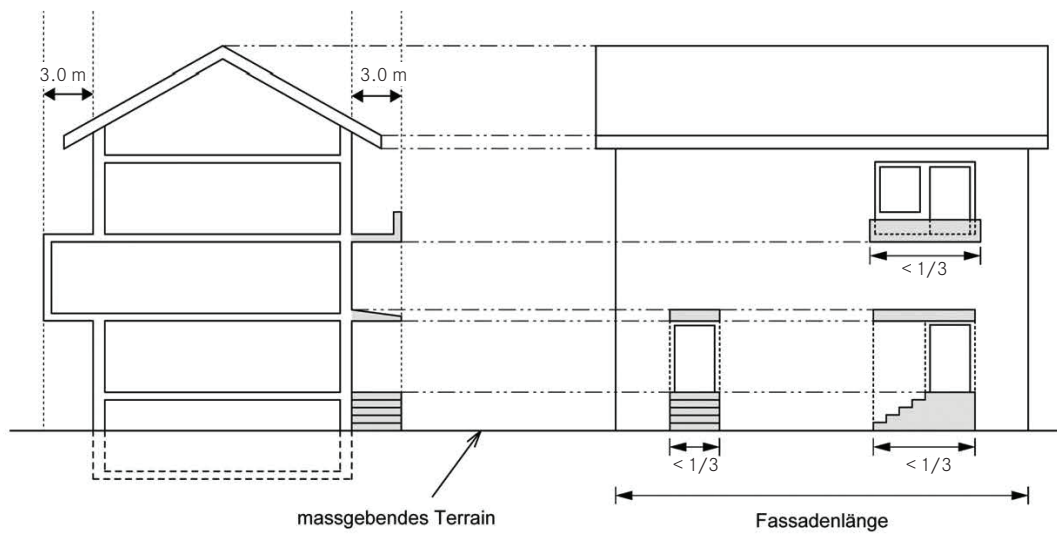
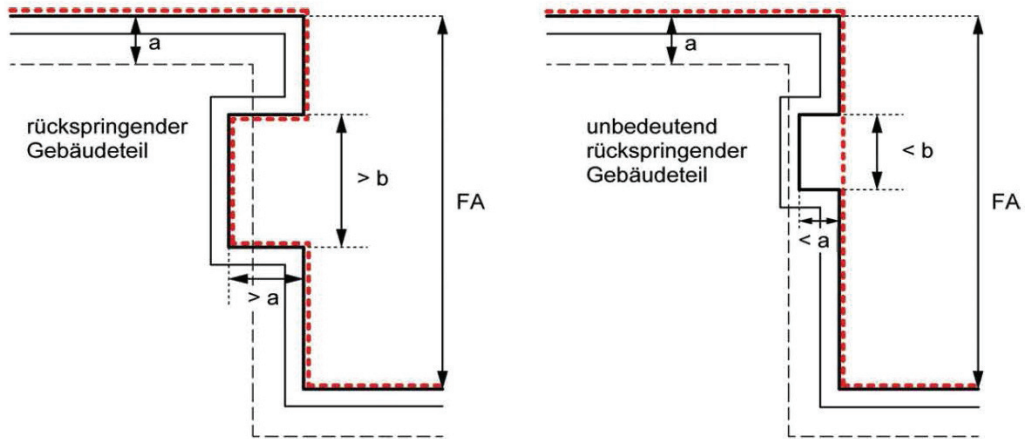


- - - Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Herausragen der UNB
- ▨ Anteil über der Fassadenlinie



Vor- und rückspringende Gebäudeteile

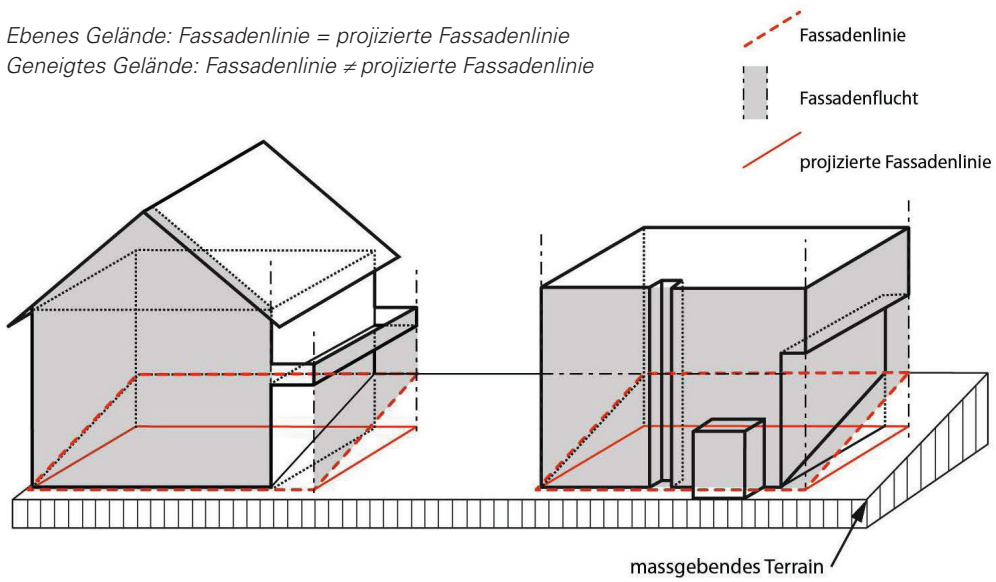
vgl. Artikel 10 und 11 BMBV



Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie

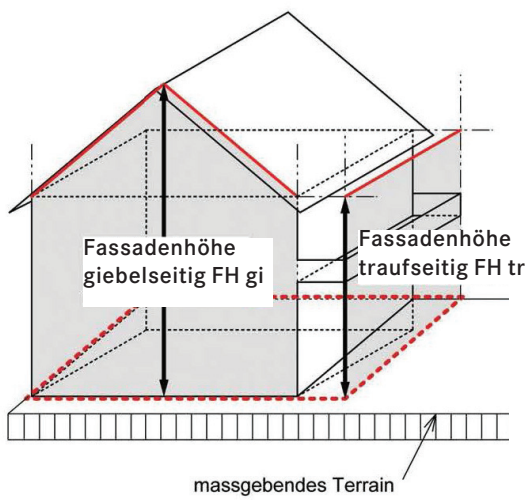
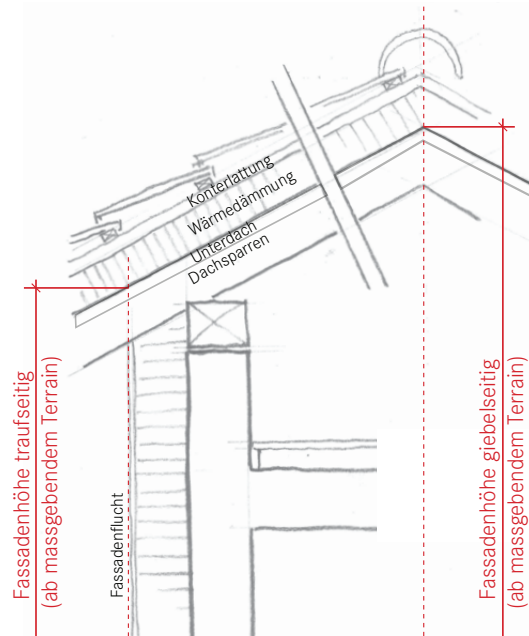
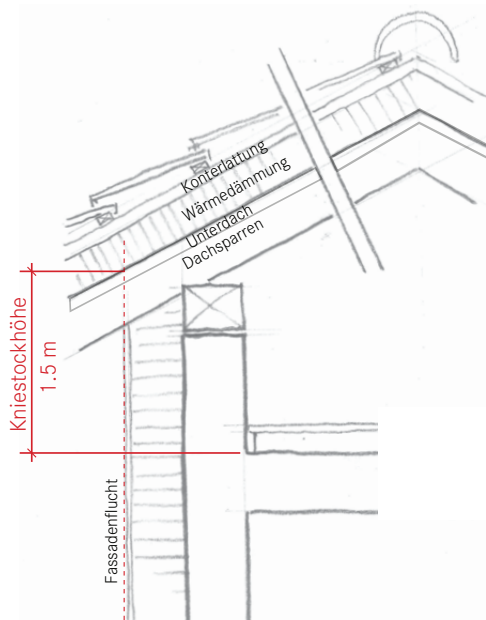
vgl. Artikel 8 und 9 BMBV

Ebenes Gelände: Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie
Geneigtes Gelände: Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie



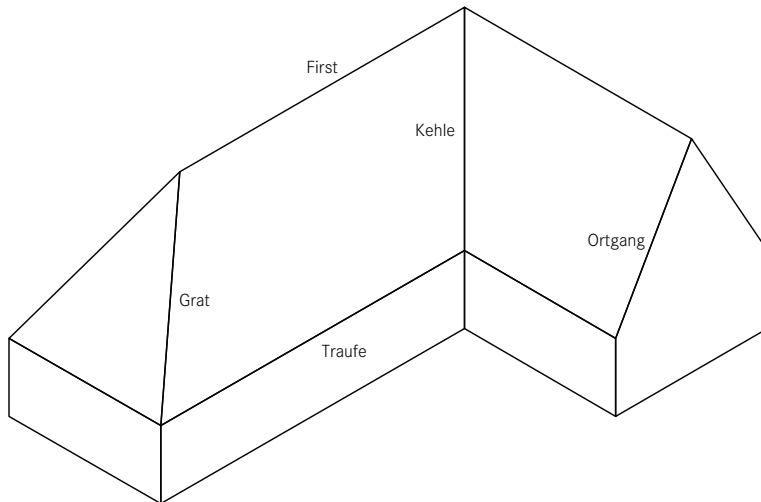
Kniestock- und Fassadenhöhe

vgl. Artikel 15 und 16 BMBV



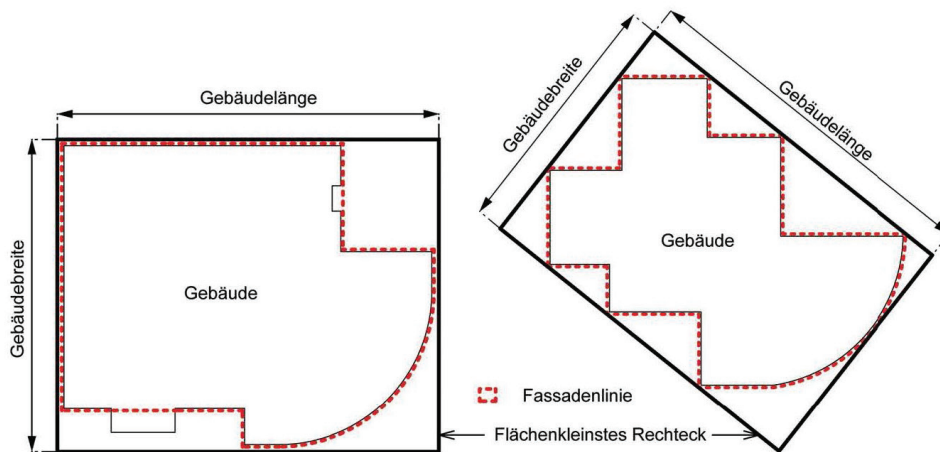
Dachgestaltung

vgl. Artikel 21 BR



Gebäudelänge

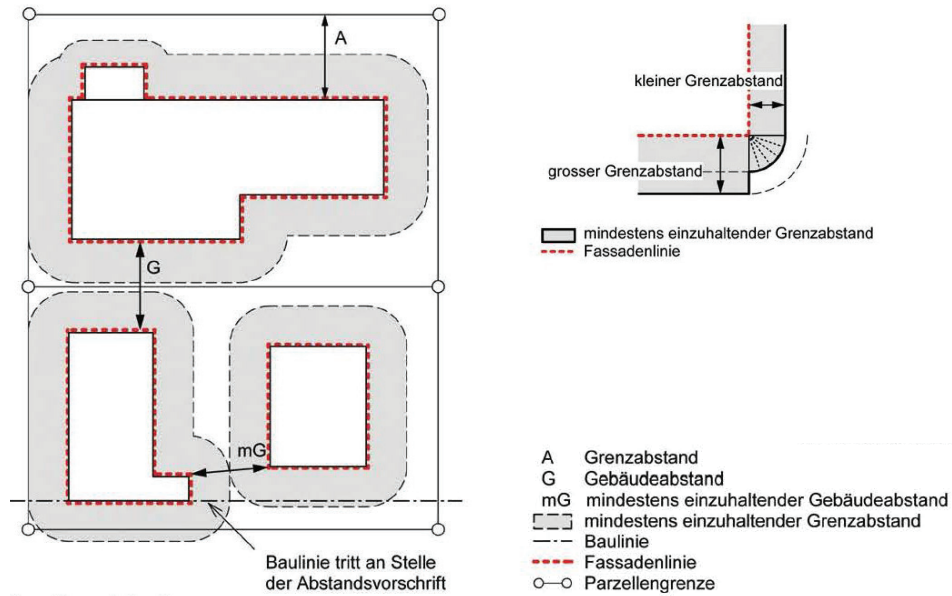
vgl. Artikel 12 BMBV



Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

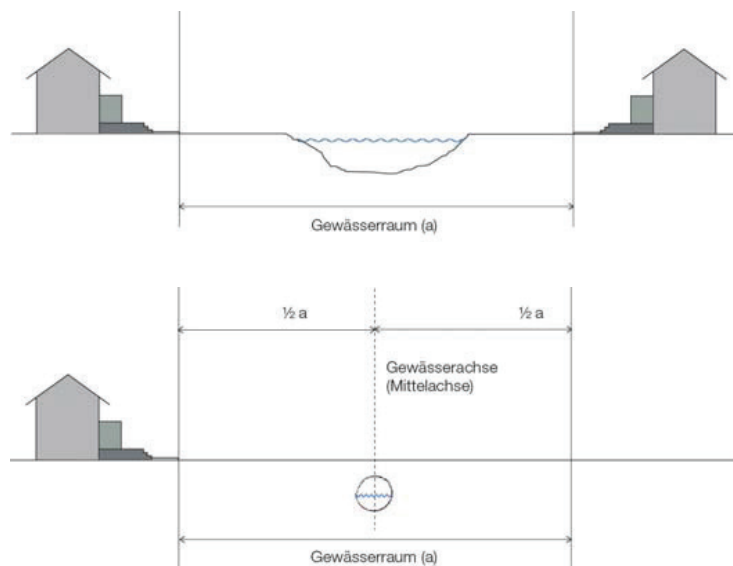
Grenz- und Gebäudeabstand

vgl. Artikel 22 und 23 BMBV



Messweise der Gewässerräume

vgl. Artikel 31 BR



ANHANG 2 - ABKÜRZUNGEN

A	=	Arbeitszone
aGF	=	anrechenbare Geschossfläche
AGR	=	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AHOP	=	Arbeitshilfen für die Ortsplanung
BauG	=	kantonales Baugesetz
BauV	=	kantonale Bauverordnung
BewD	=	kantonales Dekret über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	=	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
BMZ	=	Baumassenziffer (gem. BMBV)
BR	=	Baureglement
D	=	Dorfzone
DeP	=	Detailerschliessungsplan
DZV	=	Direktzahlungsverordnung
EG ZGB	=	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
EnG	=	Energiegesetz
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
FH tr	=	Fassadenhöhe traufseitig (gem. BMBV)
gGA	=	grosser Grenzabstand (gem. BMBV)
GL	=	Gebäudelänge (gem. BMBV)
GSchG	=	kantonales Gewässerschutzgesetz
ILW	=	Intensivlandwirtschaftszone
KEng	=	kantonales Energiegesetz
kGA	=	kleiner stand (gem. BMBV)
LSV	=	Lärmschutzverordnung
LWZ	=	Landwirtschaftszone
M	=	Mischzone
NBRD	=	Dekret über das Normalbaureglement
NHG	=	eidgenössisches Natur- und Heimatschutzgesetz
NHV	=	eidgenössische Natur- und Heimatschutzverordnung
NSchG	=	kantonales Naturschutzgesetz
NSchV	=	kantonale Naturschutzverordnung
OK	=	oberkant
OLK	=	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
RPG	=	eidgenössisches Raumplanungsgesetz
RPV	=	eidgenössische Raumplanungsverordnung
UeO	=	Überbauungsordnung
USG	=	kantonales Uferschutzgesetz
VG	=	Vollgeschoss (gem. BMBV)

W	=	Wohnzone
WGB	=	kantonales Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau
ZOEN	=	Zone für öffentliche Nutzung
ZGB	=	Zivilgesetzbuch
ZSF	=	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
ZPP	=	Zone mit Planungspflicht
ZWG	=	eidgenössische Zweitwohnungsverordnung

