

Einwohnergemeinde Orpund

Aktualisierung der Ortsplanung

Änderungen im Genehmigungsverfahren (Art. 60 Abs. 3 BauG und Art. 122 Abs. 7 BauV)

Baureglement

Öffentliche Auflage

Schwarze Schrift:	Übernahme aus altem Baureglement
Blaue Schrift:	technisch geänderte Inhalte (BMBV / MBR)
Rote Schrift:	materiell geänderte Inhalte

Die Änderungen gegenüber dem durch die Gemeindeversammlung am 15. Juni 2022 beschlossenen Baureglement sind hellgrün hinterlegt.

Bern, 22. Dezember 2025

1804_357_Orpund_BR_251222.docx

Impressum

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Orpund
Gottstattstrasse 12
2552 Orpund

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Kaspar Reinhard, Projektleiter
Moritz Iseli, Sachbearbeiter

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	7	Art. 17 ZPP 12 „Dorfkern“	25
1 Geltungsbereich	10	Art. 18 ZPP 13 „Gottstatt“	27
Art. 1 Geltungsbereich sachlich	10	Art. 19 ZPP 14 „Römerareal“	29
Art. 2 Geltungsbereich räumlich	10	Art. 20 ZPP 15 „Lerchenweg“	30
Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen	10	Art. 21 ZPP 16 „Stöckenmatt“	31
2 Nutzungszonen	11	Art. 22 ZPP 17 „Holzmatt“	32
2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	11	3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	33
Art. 4 Art der Nutzung	11	Art. 23 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	33
Art. 5 Mass der Nutzung	12	4 Qualität des Bauens und Nutzens	34
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen ..	16	4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung	34
Art. 6 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	16	Art. 24 Gestaltungsgrundsatz	34
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	17	Art. 25 Bauweise, Stellung der Bauten	35
Art. 7 Bestandeszone (BZ)	17	Art. 26 Fassadengestaltung	35
Art. 8 Grünzone (GR)	18	Art. 27 Dachgestaltung	35
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	19	Art. 28 Aussenraumgestaltung	36
Art. 9 Landwirtschaftszone (LWZ)	19	Art. 29 Terrainveränderungen, Stützmauern	37
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	20	Art. 30 Reklamen und Plakatierung	37
3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	20	Art. 31 Gestaltungsspielraum	37
Art. 10 ZPP 1 „Wingarten“	20	4.2 Qualitätssicherung	37
Art. 11 ZPP 4 „Rüschacker“	21	Art. 32 Fachberatung	37
Art. 12 ZPP 5 „Industriezone West“	22	Art. 33 Qualifizierte Verfahren	38
Art. 13 ZPP 6 „Dietschimatt“	23	5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	39
Art. 14 ZPP 7 „Untere Zelg“	23	5.1 Ortsbildpflege	39
Art. 15 ZPP 8 „Scheurenmoos“	24	Art. 34 Ortsbildschutzgebiete	39
Art. 16 ZPP 10 „Moosmatt“	25	Art. 35 Strukturerhaltungs-gebiete	40
		Art. 36 Abweichung von den baupolizeilichen Massen	40

5.2	Pflege der Kulturlandschaft	41
	Art. 37 Baudenkmäler	41
	Art. 38 Schützenswerte Kulturobjekte	41
	Art. 39 Historische Verkehrswege	41
	Art. 40 Archäologische Schutzgebiete	41
	Art. 41 Einzelbäume und Baumgruppen.....	42
	Art. 42 Gewässerraum für Fliessgewässer	42
	Art. 43 Bereich ohne Bewirtschaftungs-einschränkung	43
	Art. 44 Freihaltebereich Gewässer	43
	Art. 45 Landschafts-schongebiete	43
5.3	Schutz der naturnahen Landschaft.....	44
	Art. 46 Landschaftsschutzgebiete.....	44
	Art. 47 Waldrandschutz.....	44
	Art. 48 Schützenswerte Naturobjekte	45
	Art. 49 Naturschutzgebiet Römerareal	45
	Art. 50 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere	45
5.4	Ersatzmassnahmen	45
	Art. 51 Ersatzmassnahmen	45
5.5	Gefahrengebiete	46
	Art. 52 Bauen in Gefahrengebieten	46
6	Straf- und Schlussbestimmungen	47
	Art. 53 Widerhandlungen	47

Art. 54	Inkrafttreten	47
Art. 55	Aufhebung von Vorschriften	48

Genehmigungsvermerke.....	49
----------------------------------	-----------

Anhang.....	51
--------------------	-----------

Anhang 1 Definition und Messweisen.....	51
--	-----------

A1.1	Gebäudemasse.....	51
A1.2	Bauabstände.....	52
A1.3	Nutzungsziffern.....	56
A1.4	Altrechtliche Nutzungsziffern	56

Beilagen.....	59
----------------------	-----------

B1 Erläuterungen und Hinweise.....	59
---	-----------

B1.1	Bauinventar (behördenverbindlich).....	59
B1.2	Archäologisches Inventar (behördenverbindlich).....	60
B1.3	Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan.....	61
B1.4	Geschützte Objekte (grundeigentümerverbindlich)	61
B1.5	Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung	61
B1.6	Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümerverbindlich).....	62
B1.7	Grundwasserschutzzone	62
B1.8	Wald (grundeigentümerverbindlich)	62

B2 Bernisches Einführungsgesetz zum ZGB	63
--	-----------

Abkürzungen

aGbF	anrechenbare Gebäudefläche	KARCH	Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz
Abk.	Abkürzung	KDP	Kant. Denkmalpflege
A	Grenzabstand	KEnG	Kant. Energiegesetz
AHOP	Kant. Arbeitshilfen für die Ortsplanung	KenV	Kant. Energieverordnung
AGR	Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung	KWaG	Kant. Waldgesetz
ANF	Abteilung Naturförderung des LANAT	KWaV	Kant. Waldverordnung
ASTRA	Bundesamt für Strassen	LANAT	Amt für Landwirtschaft und Natur
AUE	Kant. Amt für Umweltkoordination und Energie	Lit.	Littera
AZ	Ausnützungsziffer	LSV	Eidg. Lärmschutzverordnung
beco	Berner Wirtschaft	LWZ	Landwirtschaftszone
Bst.	Buchstabe	NHG	Eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz
BauG	Kant. Baugesetz	NHV	Eidg. Natur- und Heimatschutzverordnung
BauV	Kant. Bauverordnung	NSchG	Kant. Naturschutzgesetz
BewD	Kant. Baubewilligungsdekret	NSchV	Kant. Naturschutzverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche	OK EG	Oberkante Erdgeschoss
BMBV	Kant. Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen	OLK	Kant. Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
BSG	Bernische systematische Gesetzessammlung	ÖQV	Eidg. Öko-Qualitätsverordnung
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden	RPG	Raumplanungsgesetz
DZV	Eidg. Direktzahlungsverordnung	RPV	Raumplanungsverordnung
EGzZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch	RRB	Regierungsratsbeschluss
ES	Empfindlichkeitsstufe (gemäss Art 43 LSV)	sia	schweizerischer ingenieure- und architektenverein
ff.	folgende	SG	Kant. Strassengesetz
FH tr	Fassadenhöhe traufseitig	SR	Systematische Rechtssammlung des Bundes
FrSV	Eidg. Freisetzungsverordnung	UeO	Überbauungsordnung
gA	grosser Grenzabstand	USG	Umweltschutzgesetz
ggf.	gegebenenfalls	VG	Vollgeschoss
GL	Gebäudelänge	VRPG	Kant. Verwaltungsrechtspflegegesetz
GEAK	Gebäudeenergieausweis der Kantone	WA	Wohnanteil
GF	Geschossfläche	WBG	Kant. Wasserbaugesetz
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch	WBV	Kant. Wasserbauverordnung
GSchV	Eidg. Gewässerschutzverordnung	ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
IVS	Inventar für historische Verkehrswege der Schweiz	ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
JSG	Eidg. Jagdgesetz	ZPP	Zone mit Planungspflicht
kA	kleiner Grenzabstand	ZUeO	Zone mit bestehender Überbauungsordnung

Einleitung

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Orpund bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Sie ist für sämtliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich.

Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen mit farbigen Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen decken zusammen mit den besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO, Zonen mit Planungspflicht ZPP und Uferschutzplan USP) das gesamte Gemeindegebiet ab. Sie werden je nach Situation von Bau- und Nutzungsbeschränkungen überlagert.

Der Zonenplan enthält weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind, jedoch nicht von der Gemeinde im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden.

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

Vgl. Kapitel 5.

Zonenplan Gewässer

Im Zonenplan Gewässer sind die Gewässerräume, die Freihaltebereiche und die Bereiche ohne Bewirtschaftungseinschränkung festgelegt.

Hinweise

Die **Hinweise** in der rechten Spalte des Baureglements dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Hinweise sind weder vollständig noch verbindlich.

Übergeordnetes Recht

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

Regelt das 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.

*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.

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](#).

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

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

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

[Ausnahme](#)sweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

Vgl. Art. 7 BewD.

[Die baubewilligungsfreie Baute](#) bedarf gar einer Ausnahmegewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

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

[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.

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

Besitzstandgarantie

[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. 3 und 11 BauG.

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.](#)

Vgl. Art. 32.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung und der Verwaltungsordnung geregelt.

[Vgl. Art. 66 BauG, GO und VO.](#)

Normativer Inhalt

Hinweise

1 Geltungsbereich

Geltungsbereich sachlich

Art. 1

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

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.

Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 23).

Geltungsbereich räumlich

Art. 2

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Ausgleich von Planungsvorteilen

Art. 3

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 14.08.2017.

Mehrwertabgabe

~~¹—Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde vor Erlass der Planungsmassnahme mit dem Grundeigentümer Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.~~

~~²—Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zur Anwendung.~~

Art. 5 RPG verpflichtet die Kantone, für einen angemessenen Ausgleich von Vor- und Nachteilen zu sorgen. Gemäss Art. 142 BauG schöpft der Kanton Planungsmehrwerte primär über die Steuergesetzgebung ab. Darüber hinaus verweist er die Parteien auf den Verhandlungsweg. Abgeschöpfte Mehrwerte sind für bestimmte öffentliche Zwecke einzusetzen, insbesondere für die Finanzierung von Unterhalt und Ausbau der Infrastruktur.

Normativer Inhalt

Hinweise

2 Nutzungszonen

Nach dem Aufbau des Musterbaureglements beinhaltet Art. 4 keine Gestaltungsvorgaben mehr. Schutz- und andere sensible Ortsgebiete müssen deshalb zwingend mit einem entsprechenden Gestaltungsperimeter überlagert werden (Art. 34).

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Art. 4

Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen¹⁾ • stilles Gewerbe 	II	Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).
Mischzonen	M	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen¹⁾ • stille bis mässig störende Gewerbe • Gastgewerbe • Dienstleistungen • Verkauf bis 500 m² Geschossfläche 	III	<p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p><i>Detailhandelseinrichtungen</i> mit einer Verkaufsfläche von über 1'000 m² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG). Vgl. Art. 28 BMBV.</p>
Arbeitszonen	A	<ul style="list-style-type: none"> • Arbeitsnutzungen; ausgenommen sind reine Verkaufs- und Wohnnutzungen • Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal 	A2: III A3: IV	<p>Dazu gehören Produktions-, Reparatur- und Werkstattbetriebe mit den dazugehörigen Lager-, Büro-, Dienstleistungs- und Wohlfahrtsnutzungen sowie reine Büronutzungen.</p> <p>Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonen. Voraussetzung ist in jedem Fall, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (Art. 21 BauG und 62-69 BauV).</p>

¹⁾ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume ~~zu Wohnsiedlungen~~, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

Normativer Inhalt

Hinweise

Mass der Nutzung

Art. 5

- ¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 32.

Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	Fh tr (m)	Fh a (m)	VG	ÜZ	GZ	kA = kleiner Grenzabstand Vgl. Anhang 1 Art. A3.
Wohnzone 2	W2 ¹⁾	4,0	8,0	30,0	7,5 ²⁾	10,0 ²⁾	2	-	0,4	gA = grosser Grenzabstand Vgl. Anhang 1 Art. A4.
Wohnzone 3	W3 ¹⁾	5,0	10,0	40,0	10,5	13,0	3	-	0,4	GL = Gebäudelänge (vgl. Art. 12 BMBV)
Mischzone 2	M2 ¹⁾	4,0	8,0	30,0	8,5	11,0	2	-	0,4	Fh = Fassadenhöhe (vgl. Art. 15 BMBV)
Mischzone 3	M3 ¹⁾	5,0	10,0	40,0	11,5	14,0	3	-	0,3	Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig (gilt auch für Flachdachbauten inkl. Brüstung)
Mischzone Kern	MK	4,0	8,0	40,0	11,5	14,0	3	-	0,2	Fh a = Fassadenhöhe Attika Vgl. Anhang 1 Art. A1.
Arbeitszone 2	A2	5,0	-	-	8,5	11,0	-	-	0,2	VG = Vollgeschoss (vgl. Art. 18 BMBV)
Arbeitszone 3	A3	5,0	-	-	12,5	15,0	-	0,5	0,2	ÜZ = Überbauungsziffer (vgl. Art. 308 BMBV)

~~GZ = Grünflächenziffer~~

¹⁾ Für Gebäude von über 15,0 m Länge oder 12,0 m Breite erhöht sich der Grenzabstand auf den entsprechenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den entsprechenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite.

²⁾ Bei Bauten am Hang ist eine Mehrhöhe von max. 1,0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des **massgebenden Terrains**, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

Normativer Inhalt

Hinweise

Weitere Masse

² Zudem gelten die folgenden Masse:

- a) **vorspringende Gebäudeteile**
 - zulässige Tiefe max. 1,50 m
 - zulässige Breite max. 4,0 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%
 - Vordächer: zulässige Ausladung 2,50 m
- b) **rückspringende Gebäudeteile**
 - zulässige Tiefe max. 2,0 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%
- c) **Kleinere Gebäude**
 - Grenzabstand (A) min. 3,0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 30 m²
 - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,0 m
 - giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 5,0 m
- d) **eingeschossige Gebäudeteile**
 - Grenzabstand (A) min. 3,0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 30 m²
 - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,0 m
 - giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 5,0 m
- e) **Kleinbauten**
 - Grenzabstand (A) min. 2,0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
 - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,0 m
 - giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 5,0 m
- f) **Anbauten**
 - Grenzabstand (A) min. 2,0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
 - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,0 m
 - giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 5,0 m
- g) **Unterirdische Bauten**
 - über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m
 - Grenzabstand (GA) min. 1,0 m, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze
 - Grenzabstand (A): min. 1,0 m

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

Art. 79b EGzZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.

Vgl. Art. 11 BMBV

Kleinere Gebäude sind bewohnt.
anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV).

Eingeschossige Gebäudeteile sind bewohnt.
anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV).

Vgl. Art. 3 BMBV

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

anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV).

Vgl. Art. 4 BMBV

anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV).

Vgl. Art. 5 BMBV

Normativer Inhalt

Hinweise

- h) Unterniveaubauten
- über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m
 - Grenzabstand (A) min. 1,0 m
- i) Tiefbauten
- Schwimmbecken, Schwimmteiche, Feuchtbiootope und dergleichen haben gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu wahren.
- k) Wärmepumpen
- Grenzabstand (A) min. 3,0 m
- Staffelung
- Mehrhöhe bei Bauten am Hang
- Gestaltungsfreiheit (Art. 75 BauG)
- 3 Für gestaffelte Gebäude gelten folgende Masse:
- in der Höhe: min. 1,5 m
 - in der Situation: min. 3,0 m
- 4 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1,00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.
- 5 Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und den Ortsbildschutz- und Strukturerhaltungsgebieten.
- ~~4. Wird die Gestaltungsfreiheit beansprucht, gelten folgende Ausnutzungsziffern:~~
- ~~• W2 / M2: AZ max. 0,4~~
 - ~~• W3 / M3 / MK: AZ max. 0,6~~
- Geschosse
- a) Untergeschoss
- 6 Es gelten die folgenden Masse für Geschosse:
- Die Oberkante des fertigen Bodens des 1. Vollgeschosses darf im Mittel max. 1,20 m über die Fassadenlinie hinausragen.
- b) Dachgeschoss
- zulässige Kniestockhöhe max. 1,50 m

Vgl. Art. 6. BMBV

~~Ziel dieser Regelung ist die Gewährleistung einer zweckmässigen Dichte, die den Verhältnissen Orpunds Rechnung trägt.~~
~~Vgl. Art. 75 BauV~~

Definition Vollgeschosse vgl. Art. 18 BMBV

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

Gemäss BMBV: Erdgeschoss = neu 1. Vollgeschoss

Vgl. Art. 16 und 20 BMBV

Normativer Inhalt

Hinweise

c) Attikageschoss

- ~~zulässige Höhe max. 3,5 m~~
- Rückversetzung min. 3,0 m bei zweiseitigem Anbau an die Fassade oder Rückversetzung mind. 1,5 m bei allseitigem Abstand von den Fassaden.
- Auf dem Attikageschoss sind Treppenhäuser und Lifte von der Rückversetzung ausgenommen.
- Das Attikageschoss hat ein Flachdach oder ein schwach geneigtes Pultdach (max. 5°) aufzuweisen.

Vgl. Anhang 1 Art. A1

Das Mass der Rückversetzung muss in einem angemessenen Bereich liegen, damit die Rückversetzung optisch erkennbar ist.

Abgrabungen

- 7 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche sich auf eine Fassadenseite beschränken und insgesamt nicht mehr als 5,0 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

Absatz verschoben von Abs. 6 zu neu Abs. 7

Gebäudeabstände

- 8
- Durch Näherbaurecht kann der Gebäudeabstand für Gebäude bis auf 6,0 m, für eingeschossige Gebäudeteile und Kleinere Gebäude bis auf 4,0 m und für An- und Kleinbauten bis auf 2,0 m verkürzt werden.
 - Bei Gebäuden auf demselben Grundstück sind vorbehaltlich der feuerpolizeilichen Abstände keine Gebäudeabstände einzuhalten.

Abstände gegenüber Zonengrenzen

- 9 Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken. Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.

Gegenüber der Landwirtschaftszone wird die Regelung eines Abstandes dringend empfohlen. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit „Näherbaurechten“ unterschritten werden.

Bauabstände von Strassen und Wegen

- 10 Es sind folgende Bauabstände einzuhalten:
- von Strassen der Basiserschliessung min. 5,0 m
 - von Strassen der Detailerschliessung min. 3,6 m
 - von Fusswegen und selbständigen Radwegen min. 2,0 m

Grundsätzlich gelten die Bauabstände von öffentlichen Strassen nach Art. 80 SG. Die zusätzliche Abstandsvorschrift gegenüber den Anlagen der Basiserschliessung erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Ortsbildpflege.

Garagen

- 11 Garagen haben mindestens 5,0 m Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum aufzuweisen (Vorplatz). ~~Für gedeckte Abstellplätze ohne Garagentor kann entlang von Detailerschliessungsstrassen der Mindestabstand bis auf 2,0 m reduziert werden.~~

Normativer Inhalt

Hinweise

Anlagen im
Grenzabstand

¹² Fusswege, Hauszufahrten, Parkplätze und dergleichen können an die Grundstücksgrenze gestellt werden.

Waldabstand

~~min. 30,0 m oder gemäss Waldabstandslinie~~

~~Waldabstände dienen der Sicherheit (umstürzende Bäume) und dem Schutz des Waldes. Sie können unterschritten werden, wenn die Forstorgane dies zulassen.~~

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 6

Zonen für öffentliche
Nutzungen (ZöN)

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

*ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 24 ff.
ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)*

Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZöN A	Schule Hallenbad	<ul style="list-style-type: none"> die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden Fh tr: max. 14,5 m die bestehenden Schulhäuser 1 und 2 können um ein Vollgeschoss und max. 4,0 m erhöht werden GL: max. 75,0 m gA: min. 5,0 m Kleinbauten gemäss Art. 5 sind zugelassen 	II
ZöN B	Schule Mehrzweckhalle	<ul style="list-style-type: none"> die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden Fh tr: max. 14,5 m das bestehende Schulhaus 1 kann um ein Vollgeschoss und max. 4,0 m erhöht werden GL: max. 70,0 m gA: min. 5,0 m Kleinbauten gemäss Art. 5 sind zugelassen 	II
ZöN C	Werkhof, Wehrdienste, öffentliche Parkierung, Energiezentrale	<ul style="list-style-type: none"> die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden Fh tr: max. 10,0 m GL: max. 50,0 m gA: min. 4,0 m 	III
ZöN D	Zivilschutzanlage, regionale Übungs-, Aus- und Weiterbildungsanlage für Sanität, Armee, Zivilschutz, Polizei und Feuerwehr	<ul style="list-style-type: none"> Fh tr: max. 10,0 m GL: max. 40,0 m gA: min. 4,0 m 	III
ZöN E	Sport- und	<ul style="list-style-type: none"> gA: min. 4,0 m Kleinbauten gemäss Art. 5 sind zugelassen 	III

Normativer Inhalt

Hinweise

Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZöN F	Sportanlagen mit Tribüne	<ul style="list-style-type: none"> • Vollgeschosse: max. 1 • Fh tr: max. 6,0 m • gA: min. 4,0 m 	III
ZöN G	Friedhof Aufbahrungshalle	<ul style="list-style-type: none"> • Vollgeschosse: max. 1 • Fh tr: max. 4,0 m • gA: min. 4,0 m • Kleinbauten gemäss Art. 5 sind zugelassen 	III
ZöN H	öffentlicher Spielplatz, Spielwiese	<ul style="list-style-type: none"> • Zweckbestimmte Bauten und Anlagen sind zugelassen • Kleinbauten gemäss Art. 5 sind zugelassen 	III
ZöN I	Sektor I: öffentlicher Spielplatz, Spielwiese	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinbauten gemäss Art. 5 sind zugelassen • Ortsbildschutzgebiet 01 Gottstatt (vgl. Art. 34) 	III
	Sektor II: Gemeindeverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Bestehend • Schützenswertes Baudenkmal (vgl. Art. 37) • Ortsbildschutzgebiet 01 Gottstatt (vgl. Art. 34) 	III
	Sektor III: Parkplätze Gemeindeverwaltung und Kirche	<ul style="list-style-type: none"> • Bestehend, Erweiterungen sind zugelassen • Ortsbildschutzgebiet 01 Gottstatt (vgl. Art. 34) 	III
ZöN J	Sport- und Freizeitanlagen Garderoben und Klubhaus	<ul style="list-style-type: none"> • Vollgeschosse: max. 2 • Fh tr: max. 7,5 m • gA: min. 4,0 m 	III

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art. 7

Bestandeszone (BZ)

- 1 Die Bestandeszone dient der Erhaltung traditionell entstandener Siedlungsstrukturen und der zeitgemässen Nutzung der bestehenden Gebäude.
- 2 Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (vgl. Art. 9).
- 3 Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zulässig, soweit sie sich in bestehende Gebäude integrieren lassen. Umnutzungen dürfen keine landwirt-

Die Bestandeszone ermöglicht die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen im Siedlungsgebiet. Zulässig sind Wohnen und Arbeiten gemäss der Mischzone (Art. 211). Bauernhäuser können vollständig für nichtlandwirtschaftliches Wohnen und Gewerbe umgenutzt werden.

Ökonomiegebäude, Kleinere Gebäude oder Kleinbauten können nur umgenutzt werden, wenn das Gebäude für die vorgesehene Nutzung geeignet ist. Für Wohnen geeignet sind z.B. Wohn- und Bauernhäuser. Nicht geeignet sind in der Regel Schuppen und freistehende Stallbauten.

Normativer Inhalt

schaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben. Wohnraum kann nur in dafür geeigneten Bauten geschaffen werden.

- 4 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.
- 5 Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind für bestehende Nutzungen einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30% **der GfO** zulässig. Als Stichtag für die Festlegung des Ausgangszustandes gilt das Datum der Inkraftsetzung dieses Reglements.
- 6 Der Dachausbau ist zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen.
- 7 **Eingeschossige Gebäudeteile, Kleinere Gebäude, An- und Kleinbauten** sind zugelassen, sofern sie sich dem **Gebäude** gestalterisch unterordnen.
- 8 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägenden Charakter der Aussenräume sind zu wahren.
- 9 Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III. Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.

Art. 8**Grünzone (GR)**

- 1 Die Grünzonen sind Freihaltezonen.
- 2 Sie sind naturnah zu gestalten (Natur- und Magerwiesen, Hecken, standortheimische Einzelbäume, etc.).
- 3 Der Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.
- 4 **Es gelten die Vorschriften der ES III.**

Hinweise

Definition GFZo vgl. Art. A11 im Anhang 1

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

Bäume und Gehölze prägen insbesondere das Ortsbild und die Umgebung von Baudenkmälern. Feldgehölze und Hecken sind geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG). Ausnahmegewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsrat (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)

Normativer Inhalt

Hinweise

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art. 9

**Landwirtschaftszone
(LWZ)**

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

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

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)

Normativer Inhalt

Hinweise

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

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

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. [Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.](#)

Art. 10

ZPP 1 „Wingarten“

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

Es gilt der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Wingarten“ vom 21.4.1983.

Planungszweck

- ²
- Gestaltung einer Wohnüberbauung
 - Gestaltung des Siedlungsrandes
 - Sicherstellung einer siedlungsverträglichen Erschliessung

Art der Nutzung

- ³ Wohnen im Sinne der Wohnzonen W.

Vgl. Art. 4

Mass der Nutzung

- ⁴
- [Fassadenhöhe traufseitig Fh tr: max. 14,5 m](#), entlang der westlichen Zonengrenze [max. 10,0 m](#).
 - Gebäudelänge GL: max. 60,0 m
 - Vollgeschosse VG: max. 4 ([kein Attikageschoss zulässig](#))
 - [GFZo: max. 0,7](#)

Definition GFZo vgl. Art. A11 im Anhang 1

Gestaltungsgrundsätze

- ⁵
- Die Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen architektonischen Konzept zu erstellen.
 - Auf die Gestaltung des östlichen Siedlungsrandes ist besonders zu achten.
 - Es sind nur Flachdächer zugelassen.
 - Die Aussenräume sind abwechslungsreich und naturnah zu gestalten. Es sind differenziert ausgestaltete Bereiche für Aufenthalt, Begegnung und Spiel zu schaffen und untereinander zu verbinden.
 - Die Zufahrt erfolgt über einen einzigen Anschluss an die Hauptstrasse und über die Lindenstrasse.
 - Am nördlichen Zonenrand ist eine durchgehende öffentliche Fuss- und Radwegverbindung sicherzustellen.

Normativer Inhalt

Hinweise

Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES II/III (siehe Abgrenzung im Zonenplan)	
Bestehende UeO nach Art. 88 BauG	7	Der bestehende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Wingarten“ vom 21.4.1983 bleibt in Kraft. Dessen Änderung oder Aufhebung sowie der Erlass einer neuen Überbauungsordnung stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.	Vgl. Art. 23
Art. 11			
ZPP 4 „Rüschacker“	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 4 gelten die folgenden Bestimmungen:	Es gilt die Überbauungsordnung „Rüschacker“ vom 2.2.1994.
Planungszweck	2	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung einer Wohnüberbauung • Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs • Sicherstellung des Erholungswertes des Waldes 	
Art der Nutzung	3	<ul style="list-style-type: none"> • Sektor A: Arbeiten im Sinne der Arbeitszonen A • Sektor B: Wohnen im Sinne der Wohnzonen W 	Vgl. Art. 4
Mass der Nutzung	4	Sektor A: <ul style="list-style-type: none"> • Fh tr = 10,0 m • Fh a = 12,5 m • GL = 40,0 m • kA = 5,0 m • gA = 5,0 m • VG = 2 Sektor B: <ul style="list-style-type: none"> • Fh tr = 7,5 m • Fh a = 10,0 m • GL = 30,0 m • kA = 4,0 • gA = 8,0 • VG = 2 	Vgl. Art. 5
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> • Für alle Bauten gilt ein Waldabstand von min. 15,0 m. • Am südlichen Rand des Sektors B sind künstliche Stützbauwerke und Aufschüttungen untersagt. 	

Normativer Inhalt

Hinweise

- Erschliessung und Parkierung sind ausserhalb der Waldabstandszone anzuordnen.
- Die Zufahrt zum Sektor A erfolgt über die Erschliessungsstrasse am westlichen Zonenrand. Die Zufahrt zu den westlich angrenzenden Parzellen 74 und 350 ist sicherzustellen.
- Die Zufahrt zum Sektor B erfolgt über die Parzelle 599 und über den Rüscherweg.
- Die erforderlichen Autoabstellplätze für den Sektor B sind in max. zwei Einstellhallen anzuordnen.

Lärmempfindlichkeits-
stufe

6 ES III

Art. 12

ZPP 5
„Industriezone West“

1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 5 gelten die folgenden Bestimmungen:

Es gilt die Teil-Überbauungsordnung „IZ West / Henkel Süd“ vom 14.5.1995.

Planungszweck

- 2
- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung und optimalen Nutzung des Baulands
 - Gestaltung des Siedlungsrandes

Art der Nutzung

3 Arbeiten im Sinne der Arbeitszonen A

Vgl. Art. 4

Mass der Nutzung

- 4
- Fh tr = 14,0 m
 - Fh a = 16,5 m
 - kA = 5,0 m
 - gA = 5,0 m
 - VG = 3

Vgl. Art. 5

Gestaltungsgrundsätze

- 5
- Die Zufahrt erfolgt über die Industriestrasse.
 - Der Siedlungsrand ist sorgfältig zu gestalten.
 - Der Abstandsbereich zum Orpundbach ist ökologisch wirksam zu begrünen.

Bei der Planung von Bauprojekten ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Lärmempfindlichkeits-
stufe

6 ES IV

Normativer Inhalt

Hinweise

Art. 13**ZPP 6 „Dietschimatt“**

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 6 gelten die folgenden Bestimmungen:

Es gilt die Überbauungsordnung „Dietschimatt“ vom 20.8.2005.

Planungszweck

- 2
- Gestaltung einer Überbauung für Wohnen und Arbeiten.
 - Gestaltung des Siedlungsrandes.
 - Sicherung einer Erschliessungsmöglichkeit nach Süden.

Art der Nutzung

- 3 Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzonen M.

Vgl. Art. 4

Mass der Nutzung

- 4
- Fassadenhöhe traufseitig Fh tr: max. 7,5 m
 - Gebäudelänge GL: max. 30,0 m
 - GFZo: min. 0,35 / max. 0,6

Definition GFZo vgl. Art. A11 im Anhang 1

Gestaltungsgrundsätze

- 5
- Die Zufahrt erfolgt von der Hauptstrasse. Sie ist so festzulegen, dass sie später als Erschliessung für eine allfällige Siedlungserweiterung im südlich angrenzenden Gebiet Dietschimatt-Poststrasse dienen kann.
 - Der südliche Zonenrand ist zu begrünen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- 6 ES III

Art. 14**ZPP 7 „Untere Zelg“**

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 7 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

- 2
- Gestaltung einer Wohnüberbauung
 - Integration des schützenswerten Baubestands
 - Sicherstellung einer öffentlichen Fuss- und Radwegverbindung

Art der Nutzung

- 3 Wohnen im Sinne der Wohnzonen W.

Vgl. Art. 4

Mass der Nutzung

- 4
- Vollgeschosse VG: max. 3 (Attikageschoss zulässig)
 - GFZo: min. 0,6 / max. 0,7

Definition GFZo vgl. Art. A11 im Anhang 1

Gestaltungsgrundsätze

- 5
- Die Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen architektonischen Konzept zu erstellen.

Normativer Inhalt

Hinweise

- Das schützenswerte Gebäude Hauptstrasse 164 und die bestehende Linde sind zu erhalten und in die Überbauung zu integrieren.
- Die Aussenräume sind abwechslungsreich und naturnah zu gestalten. Es sind differenziert ausgestaltete Bereiche für Aufenthalt, Begegnung und Spiel zu schaffen und untereinander zu verbinden.
- Die Zufahrt erfolgt von Süden über die Mittelstrasse.
- Der Zufahrtsbereich ist als Mischverkehrsfläche (Zufahrt, Fuss- und Radweg, Besucherparkplätze) zu gestalten, unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse für den Langsamverkehr.
- Entlang des westlichen Zonenrands ist ein Trasse für eine durchgehende öffentliche Fuss- und Radwegverbindung zwischen Hauptstrasse und Mittelstrasse freizuhalten.
- Für Massnahmen an der Hauptstrasse (Einmündung Breitenrain, Trottoir) ist der benötigte Raum freizuhalten.

Lärmempfindlichkeitsstufe

6 ES III

Art. 15

ZPP 8 „Scheurenmoos“

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 8 gelten die folgenden Bestimmungen:

Es gilt die Überbauungsordnung „Scheurenmoos“ vom 11.3.1992.

Planungszweck

- 2
- Gestaltung einer Überbauung für Wohnen und Arbeiten
 - Sicherstellung einer öffentlichen Fusswegverbindung

Art der Nutzung

- 3 Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzonen M.

Vgl. Art. 4

Mass der Nutzung

- 4
- Vollgeschosse VG: max. 2 ([Attikageschoss zulässig](#))
 - [GFZo: min. 0,4 / max. 0,6](#)

Definition GFZo vgl. Art. A11 im Anhang 1

Gestaltungsgrundsätze

- 5
- Die Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen architektonischen Konzept zu erstellen.
 - Arbeitsnutzungen sind angrenzend an die Gewerbezone anzuordnen.
 - Die Aussenräume sind abwechslungsreich und naturnah zu gestalten. Es sind differenziert ausgestaltete Bereiche für Aufenthalt, Begegnung und Spiel zu schaffen.
 - Der vorhandene Baumbestand und die Hecken sind zu schützen.
 - Die Zufahrt erfolgt über die Byfangstrasse.
 - An der Ostseite des Perimeters ist ein Trasse für die öffentliche Fusswegverbindung Hauptstrasse-Sportanlagen-Kanal freizuhalten.

Das Baugebiet liegt teilweise in einem Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung. Für das Bauen in Gefahrengebieten gelten die Bestimmungen gemäss Art. 52.

Normativer Inhalt

Hinweise

Lärmempfindlichkeitsstufe	⁶ ES III	
ZPP 10 „Moosmatt“	Art. 16 ¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 10 gelten die folgenden Bestimmungen:	<i>Es gilt die Überbauungsordnung „Moosmatt“ vom 6.1.1993.</i>
Planungszweck	² <ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung einer Wohnüberbauung • Sicherstellung einer öffentlichen Fuss- und Radwegverbindung 	
Art der Nutzung	³ Wohnen im Sinne der Wohnzonen W.	<i>Vgl. Art. 4</i>
Mass der Nutzung	⁴ <ul style="list-style-type: none"> • Vollgeschosse VG: max. 2 (<i>Attikageschoss zulässig</i>) • <i>GFZo: min. 0,35 / max. 0,5</i> 	<i>Definition GFZo vgl. Art. A11 im Anhang 1</i>
Gestaltungsgrundsätze	⁵ <ul style="list-style-type: none"> • Die Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen architektonischen Konzept zu erstellen. • Die Aussenräume sind abwechslungsreich und naturnah zu gestalten. Es sind differenziert ausgestaltete Bereiche für Aufenthalt, Begegnung und Spiel zu schaffen. • Zufahrten und Parkieranlagen sind so anzulegen, dass der Hauptteil der Überbauung autofrei bleibt. • Die öffentliche Fuss- und Radwegverbindung Mittelstrasse-Brüggstrasse ist zu gewährleisten. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁶ ES II	
ZPP 12 „Dorfkern“	Art. 17 ¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 12 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	² <ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung des Ortszentrums mit einer verdichteten Überbauung für Wohnen, Arbeiten und öffentliche Nutzungen • Verlegung der Einmündung Hauptstrasse/Hohlenweg und Gestaltung eines Dorfplatzes • Sicherstellung von zentrumsbildenden öffentlichen Räumen und durchgehenden Fuss- und Radwegverbindungen 	

Normativer Inhalt

Hinweise

Art der Nutzung	3	Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzonen M.	Vgl. Art. 4
Mass der Nutzung	4	<p>Sektoren B1, B2, B3, B5:</p> <ul style="list-style-type: none"> • GFZo: min 0,5 / max. 0,75 • Vollgeschoss VG: max. 2 (Attikageschoss zulässig) <p>Sektor B4:</p> <ul style="list-style-type: none"> • max. 1'980 m² GFo • Vollgeschosse VG: max. 3 (Attikageschoss zulässig) <p>Sektor B6:</p> <ul style="list-style-type: none"> • GFZo: min 0,5 / max. 0,75 • Vollgeschosse VG: max. 3 (kein Attikageschoss zulässig) <p>Sektor B7:</p> <ul style="list-style-type: none"> • max. 7'040 m² GFo, bei Erhalt des Bauernhauses Hauptstrasse 207 max. 7'300 m² GFo • Vollgeschosse VG: max. 2 (Attikageschoss zulässig) oder max. 3 (kein Attikageschoss zulässig) <p>Sektor B8:</p> <ul style="list-style-type: none"> • max. 3'580 m² GFo • Vollgeschosse VG: max. 3 (Attikageschoss zulässig) 	<p>Definition GFZo vgl. Art. A11 im Anhang 1</p> <p>Änderung vom 16.03.2015.</p>
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> • Der Sektor A ist freizuhalten und als vielfältig nutzbarer Dorfplatz zu gestalten. Die genaue Abgrenzung zwischen den Sektoren A und B4 ist in der Überbauungsordnung festzulegen. • Die Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen architektonischen Konzept zu erstellen. • Arbeits- und öffentliche Nutzungen sind möglichst entlang der Hauptstrasse und des Dorfplatzes im Erdgeschoss anzuordnen. • Das Gebäude Hauptstrasse 201 ist schützenswert. Es ist zu erhalten und in die Überbauung zu integrieren. • Das Gebäude Hauptstrasse 207 ist erhaltenswert. Es kann abgebrochen werden, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist oder eine gestalterisch bessere Lösung verunmöglicht. • Neubauten haben mit Volumen, Stellung und architektonischem Ausdruck zum Zentrumscharakter und zur Bildung attraktiver öffentlicher Räume beizutragen. 	<p>Das Baugebiet liegt teilweise in einem Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung. Für das Bauen in Gefahrengebieten gelten die Bestimmungen gemäss Art. 52.</p>

Normativer Inhalt

Hinweise

Erschliessungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • Die Aussenräume sind als differenzierte Abfolge von öffentlichen und privaten Wegen, Plätzen und Grünbereichen zu gestalten. • Die Gestaltung der Vorbereiche entlang der Hauptstrasse ist auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept der Ortsdurchfahrt abzustimmen. <p>6</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr zu den Sektoren A und B1-B6 erfolgt ab der Hauptstrasse über den neu zu gestaltenden Hohlenweg. Für die Sektoren B4 und B5 ist eine gemeinsame Zufahrt ab der Hauptstrasse zulässig. • Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr zu den Sektoren B7 und B8 erfolgt über einen einzigen Anschluss ab der Hauptstrasse. Eine Zufahrt ab der Lindenstrasse zum Sektor B8 ist zulässig. • Im Sektor B7 ist eine öffentliche, oberirdische Sammelparkierungsanlage (für Kunden, Gäste, Besucher) sicherzustellen. • Der Sektor A sowie die Zufahrtsbereiche von der Hauptstrasse und die arealinterne Erschliessung sind als Mischverkehrsflächen zu gestalten • Die Lindenstrasse ist als durchgehender öffentlicher Fuss- und Radweg zu gestalten. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7 ES III	
ZPP 13 „Gottstatt“	<p>Art. 18</p> <p>1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 13 gelten die folgenden Bestimmungen:</p>	
Planungszweck	<p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung einer Überbauung für Wohnen, Arbeiten und öffentliche Nutzungen • Sicherstellung von öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen • Gestaltung des Strassenraums der Hauptstrasse und des Siedlungsrandes 	
Art der Nutzung	3 Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzonen M.	Vgl. Art. 4
Mass der Nutzung	<p>4 Gesamter Perimeter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • max. 8'690 m² Gf_o <p>Sektor A/Nördlicher Teil (eine Bautiefe entlang Hauptstrasse):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vollgeschoss VG: max. 3 (kein Attikageschoss zulässig) gegen Norden (Hauptstrasse), max. 4 (kein Attikageschoss zulässig) gegen Süden 	

Normativer Inhalt

Hinweise

Sektor B/Südlicher Teil:

- Vollgeschosse VG: max. 3 (Attikageschoss zulässig)
- Die G_{Fo} des Attikageschosses beträgt maximal 75% der G_{Fo} des obersten Vollgeschosses. Das Attikageschoss kann frei angeordnet werden.

Änderung vom 23.09.2013

Definition GFZo vgl. Art. A11 im Anhang 1

Gestaltungsgrundsätze

- 5
- Die Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen architektonischen Konzept zu erstellen.
 - Arbeits- und öffentliche Nutzungen sind möglichst entlang der Hauptstrasse im Erdgeschoss anzuordnen.
 - Die Vorbereiche entlang der Hauptstrasse sind als Teil des öffentlichen Raums zu gestalten. Auf die Gestaltung der Fassaden entlang der Hauptstrasse ist besonders zu achten.
 - Die Gebäude Hauptstrasse 198 und 200 sind erhaltenswert. Sie können abgebrochen werden, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist oder eine gestalterisch bessere Lösung verunmöglicht.
 - Die Aussenräume im südlichen Teil sind abwechslungsreich und naturnah zu gestalten. Es sind differenziert ausgestaltete Bereiche für Aufenthalt, Begegnung und Spiel zu schaffen.
 - Auf das Erscheinungsbild der Bauten und Aussenräume am Siedlungsrand ist besonders zu achten.
 - Die Gestaltung der Vorbereiche entlang der Hauptstrasse ist auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept der Ortsdurchfahrt abzustimmen.

Das Baugebiet liegt teilweise in einem Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung. Für das Bauen in Gefahrengebieten gelten die Bestimmungen gemäss Art. 52.

Erschliessungsgrundsätze

- 6
- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt mit einer Zufahrt ab der Hauptstrasse.
 - Es ist eine öffentliche, oberirdische Sammelparkieranlage (für Kunden, Gäste, Besucher) sicherzustellen.
 - Der Zufahrtsbereich und die arealinterne Erschliessung sind als Mischverkehrsflächen zu gestalten.
 - Zwischen Hauptstrasse und südlichem Zonenrand sowie entlang des südlichen Zonenrands sind durchgehende öffentliche Fusswegverbindungen sicherzustellen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- 7
- Sektor A / Nördlicher Teil (eine Bautiefe entlang Hauptstrasse): ES III
 - Sektor B / Südlicher Teil: ES II

Normativer Inhalt

Hinweise

ZPP 14 „Römerareal“	Art. 19 ¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 14 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	² <ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung einer Überbauung für Wohnen und Arbeiten • Integration des Orpundbachs in die Überbauung • Sicherstellung von öffentlichen Freiflächen und öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen 	
Art der Nutzung	³ <ul style="list-style-type: none"> • Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzonen M • Öffentliche Freiflächen für Freizeit und Erholung 	Vgl. Art. 4
Mass der Nutzung	⁴ <ul style="list-style-type: none"> • max. 16'500 m² GfO, davon max. 4'400 m² GfO für gewerbliche Nutzungen • Vollgeschosse VG: max. 3 (Attikageschoss zulässig) • Fassadenhöhe Fh tr: max. 11,5 m 	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ <ul style="list-style-type: none"> • Die Wohn- und Gewerbebauten sind im nördlichen Teil der Zone, beidseits des Orpundbachs, zu konzentrieren. • Arbeitsnutzungen sind entlang der Byfangstrasse anzuordnen. • Der Gewässerraum des Orpundbachs ist in die Überbauung zu integrieren. • Der südliche Teil der Zone ist freizuhalten und als öffentliche Freifläche für Freizeit und Erholung zu gestalten und zugänglich zu machen. • In der Überbauungsordnung sind eine zweckmässige Etappierung und allfällige Zwischennutzungen festzulegen. 	<p>Das Baugebiet liegt teilweise in einem Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung. Für das Bauen in Gefahrengebieten gelten die Bestimmungen gemäss Art. 52.</p> <p>Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10f BauG).</p>
Erschliessungsgrundsätze	⁶ <ul style="list-style-type: none"> • Die Zufahrt erfolgt über den Lerchenweg, die Byfangstrasse und die Brüggstrasse. Eine durchgehende Verbindung für den gebietsfremden motorisierten Verkehr zwischen Byfangstrasse und Brüggstrasse ist nicht gestattet. • Die Zufahrtsbereiche und Detailerschliessungsstrassen sind als Mischverkehrsflächen unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse für den Langsamverkehr zu gestalten. • Die übergeordnete Rad- und Fusswegverbindung zwischen Brüggstrasse und Byfangstrasse ist sicherzustellen und an das weiterführende Wegnetz anzuschliessen. • Durch mindestens eine Querung über den Orpundbach ist eine durchgehende öffentliche Rad- und Fusswegverbindung vom Lerchenweg in den südlichen Teil der Zone sicherzustellen. 	

Normativer Inhalt

Hinweise

Lärmempfindlichkeitsstufe	7	ES II, eine Bautiefe entlang der Byfangstrasse ES III	
ZPP 15 „Lerchenweg“	Art. 20		
	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 15 gelten die folgenden Bestimmungen:	Es gilt die Überbauungsordnung „Lerchenweg Teil 1“ vom 28.12.1995.
Planungszweck	2	<ul style="list-style-type: none"> • Wiederaufbau der Werkhalle • Sicherung der Erschliessung des südlich angrenzenden Baugebiets 	
Art der Nutzung	3	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzonen M 	Vgl. Art. 4
Mass der Nutzung	4	<p>Werkhalle:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die maximal überbaubare Fläche darf die bestehende Fundation nicht überschreiten. Fh tr: max. 7,5 m / max. 6,0 m auf der Nordwestseite für einen Grenzabstand zwischen 3,0 und 5,0 m <p>Silobauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abstand vom Perimeter der ZPP min. 9,0 m / Fh tr max. 13,5 m <p>Bestehende Wohn- und Gewerbegebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fh tr = 8,5 m • Fh a = 11,0 m • GL = 30,0 m • kA = 4,0 m • gA = 8,0 m • Vollgeschoss VG: max. 2 (Attikageschoss zulässig) 	Vgl. Art. 5
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> • Die Zufahrt erfolgt über den Lerchenweg. Sie ist so festzulegen, dass sie auch als Zufahrt zu einer künftigen Überbauung der Parzelle 63 dienen kann. 	Vgl. Art. 19
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES III	

Normativer Inhalt

Hinweise

Bestehende UeO nach Art. 88 BauG	7 Die bestehende Überbauungsordnung „Lerchenweg Teil 1“ vom 28.12.95 bleibt in Kraft. Deren Änderung oder Aufhebung sowie der Erlass einer neuen Überbauungsordnung stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.	Vgl. Art. 23
Art. 21		
ZPP 16 „Stöckenmatt“	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 16 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2 <ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung einer Wohnüberbauung • Gestaltung des Siedlungsrandes • Sicherstellung einer öffentlichen Fuss- und Radwegverbindung • Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für das Oberstufenzentrum 	
Art der Nutzung	3 <ul style="list-style-type: none"> • Wohnen im Sinne der Wohnzonen M 	Vgl. Art. 4
Mass der Nutzung	4 <ul style="list-style-type: none"> • Vollgeschosse VG: max. 3 (Attikageschoss zulässig) an der Nordseite, max. 2 (Attikageschoss zulässig) an der Südseite • GFZo: min. 0,7 	Definition GFZo vgl. Art. A11 im Anhang 1
Gestaltungsgrundsätze	5 <ul style="list-style-type: none"> • Die Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen architektonischen Konzept zu erstellen. • Erweiterungsmöglichkeiten für das angrenzende Schulareal (Parzelle 1032) sind zu berücksichtigen. Dazu sind 30% der Parzellenflächen 381 und 14 zu reservieren, diese Fläche ist direkt im Anschluss an das Schulareal anzuordnen. • Die Aussenräume sind abwechslungsreich und naturnah zu gestalten. Es sind differenziert ausgestaltete Bereiche für Aufenthalt, Begegnung und Spiel zu schaffen und untereinander zu verbinden. • Auf die Gestaltung des südlichen Siedlungsrandes ist besonders zu achten. • Die Zufahrt erfolgt von Norden über eine Quartierstrasse, die als Verlängerung der Mittelstrasse entlang der Nordgrenze der Parz. 14 anzulegen ist. • Die Quartierstrasse ist als Mischverkehrsfläche (Zufahrt, Fuss- und Radweg, Besucherparkplätze) zu gestalten, unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse für den Langsamverkehr. • Die öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen Mittelstrasse-Brüggstrasse und Mittelstrasse-Stöckenmattstrasse sind zu gewährleisten. 	Das Baugebiet liegt teilweise in einem Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung. Für das Bauen in Gefahrengebieten gelten die Bestimmungen gemäss Art. 52.

Normativer Inhalt

Hinweise

Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES II	
ZPP 17 „Holzmatt“	Art. 22		
	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 17 gelten die folgenden Bestimmungen:	<i>Es gilt die Überbauungsordnung „Holzmatt“ vom 22.6.1999.</i>
Planungszweck	2	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der Lichtungssituation der Holzmatt • Festlegung der Rahmenbedingungen für den Betrieb der bestehenden Pony-Ranch • Schonung von Natur und Umwelt 	
Art der Nutzung	3	<ul style="list-style-type: none"> • Pony-Ranch mit Restaurant, Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen • Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal • Betriebliche Veränderungen dürfen zu keinem wesentlichen Mehrverkehr führen. 	
Mass der Nutzung	4	<ul style="list-style-type: none"> • Die 1996 bestehenden Bauvolumen, überbauten Flächen und Belagsflächen dürfen um ca. 5% erweitert werden. Dabei sind neben An- und Umbauten auch Neubauten als Ersatz für bestehende Volumen möglich. 	
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> • Bauten und Anlagen sind, entsprechend der bestehenden Überbauung, im Mittelteil der Lichtung zu konzentrieren. • Die Erschliessung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen. Sie führt über die bestehende Forststrasse. • Bauten und Anlagen sind sorgfältig in den kleinmassstäblichen Landschaftsbereich der Holzmatt einzupassen. • Der Waldrandbereich und die Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung sind naturnah zu bewirtschaften. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES III	

Normativer Inhalt

Hinweise

3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Zonen mit besonderen
baurechtlichen
Ordnungen

Art. 23

Die folgenden baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

GeP = Gestaltungsplan (altrechtlich)

SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich)

UeO = Überbauungsordnung

USP = Uferschutzplan

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Bezeichnung	Abk.	Datum Genehmigung	Datum Änderungen	ES
Wingarten Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften	GeP, SBV	21.04.1983		II/III
Byfang – Scheurenmoos Überbauungsordnung Nr. 8	UeO	11.03.1992		-
Rüschacker Überbauungsordnung ZPP Nr. 4	UeO	02.02.1994	09.11.1998	-
Industriezone West Überbauungsordnung ZPP Nr. 5	UeO	14.06.1995	27.11.2013	-
Sanierung Bruggstrasse	UeO	14.12.1995		-
Lerchenweg Teil I; Überbauungsordnung ZPP Nr. 15	UeO	28.12.1995		III
Holzmatt Überbauungsordnung ZPP Nr. 17	UeO	22.06.1999		-
Dietschimatt ZPP 6	UeO	10.08.2005	10.08.2005	-
Teil-Überbauungsordnung Gottstatt I	UeO	23.09.2013		
Dorfkern West (ZPP 12) – Teil-Überbauungsordnung	UeO	16.03.2015		-
Dorfkern Süd (ZPP 12) – Teil-Überbauungsordnung	UeO	16.03.2015		-
Uferschutzplan	USP	16.10.1990	23.03.1998	-

Normativer Inhalt

Hinweise

4 Qualität des Bauens und Nutzens

4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 24

Gestaltungsgrundsatz

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

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 25 – Art. 29) 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. 32 ff.

Beurteilungskriterien

- ² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
- a. die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - b. die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - c. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - d. die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
 - e. die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - f. die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge,
 - g. allfällige von der Gemeinde für bestimmte Gebiete oder bestimmte Sachbereiche erarbeitete Gestaltungskonzepte.
- ³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Vgl. auch Art. 25.

Vgl. auch Art. 26 und Art. 27.

Vgl. auch Art. 28.

*Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).
Vgl. Art. 34 ff.*

Normativer Inhalt

Hinweise

Bauweise, Stellung der Bauten**Art. 25**

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

Vgl. Art. 5

Vgl. Art. 5 und Anhang 1 Art. A2

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

Dazu gehören u.a.:

- *in der Ebene die parallele oder rechtwinklige Orientierung der Bauten zur Strasse.*
- *am Hang die parallele oder rechtwinklige Orientierung der Bauten Falllinie des Hangs.*

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 32.

Fassadengestaltung**Art. 26**

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

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 31.

Dachgestaltung**Art. 27**

- ¹ Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- ² Es sind folgende Dachformen zugelassen:

Dachform	min. Neigung	max. Neigung
Schrägdach	12°	35°
Pulldach		20°
Flachdach		

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

Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Kleimbauten sind solchen auf Steildachflächen vorzuziehen. Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).

Normativer Inhalt

Hinweise

- 3 Von den Bestimmungen aus Abs. 2 ausgenommen sind;
 - a) Eingeschossige Gebäudeteile,
 - b) Kleinere Gebäude,
 - c) An- und Kleinbauten,
 - d) Vorspringende Gebäudeteile
 - e) Gebäude, die ausschliesslich Nebennutzflächen aufweisen (u.a. landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, Garagen und Carports, Ateliers, usw.).
- 4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses und sind gestalterisch gut in die Dachfläche zu integrieren.
- 5 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal $\frac{1}{5}$ der jeweiligen Dachfläche.
- 6 Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.
- 7 Technisch bedingte Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m bleiben unberücksichtigt.

Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden.

Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 32.

Vgl. Bauinventar der Gemeinde Orpund vom 6. August 2003.

Art. 28

Aussenraumgestaltung

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

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

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 32.

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

Normativer Inhalt

Hinweise

Terrainveränderungen, Stützmauern	<p>Art. 29</p> <p>¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich in die bestehende Umgebung integrieren und sich dem natürlichen Gelände anpassen.</p> <p>² Wenn es die Ortsbildsituation erfordert, kann die Baubewilligungsbehörde eine Staffelung von Stützmauern verlangen.</p>	<p><i>Künstliche Terrainaufschüttungen sind nur in ausreichend begründeten Fällen (z.B. Hanglage, Grundwasserspiegel) zulässig. Zu beachten sind auch die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZGB, vgl. Anhang A2).</i></p>
Reklamen und Plakatierung	<p>Art. 30</p> <p>Reklamen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.</p>	<p><i>Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21).</i></p>
Gestaltungsspielraum	<p>Art. 31</p> <p>Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 25 – Art. 29 abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.</p>	<p><i>Vgl. Art. 32; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 25 – Art. 29 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 24 entsprechen.</i></p>
<p>4.2 Qualitätssicherung</p>		
Fachberatung	<p>Art. 32</p> <p>¹ Der Gemeinderat kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und</p>	<p><i>Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch</i></p>

Normativer Inhalt

Hinweise

Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.

die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.

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

- a. Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- b. Bauten und Anlagen in Ortsbildschutz- und Strukturerehaltungsgebieten;
- c. Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
- d. Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- e. Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
- f. Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Vgl. Art. 31.

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

Vgl. Art. 75 BauG.

Art. 33

Qualifizierte Verfahren

¹ Der Gemeinderat kann die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln fördern.

Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.

² Er kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

Z.B. Ortsplaner oder Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.

Normativer Inhalt

Hinweise

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

5.1 Ortsbildpflege

Art. 34

Ortsbilschutzgebiete

- ¹ Ortsbilschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. *Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Orpund, bzw. die Beschriebe im ISOS.*
- ² Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.
- ³ Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
- ⁴ Zur Beurteilung von Bauvorhaben in einem Ortsbilschutzgebiet zieht die Gemeinde eine Fachberatung bei. *Vgl. Art. 32.*
- ⁵ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen. *Art. 10c BauG*
- ⁶ Die Ortsbilschutzgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der überlieferten Bestände der ländlichen und sakralen Baukultur und ihrer prägenden Elemente und Merkmale.
- ⁷ In den einzelnen Gebieten sind insbesondere die folgenden Elemente und Merkmale prägend:

Bezeichnung	Abk.	Prägende Merkmale
Gottstatt	O1	<ul style="list-style-type: none"> • Eindrückliches Ensemble an unverbauter und von weitem einsehbarer Lage zwischen Ortsrand und Nidau-Büren-Kanal • dominiert durch Kirche und Konventsgebäude der ehemaligen Prämonstratenserabtei • ergänzt durch Pfarrhaus mit grosszügigem Garten, ehemaligem Kornhaus (heute Gemeindeverwaltung) sowie Bauernhaus • umgeben von parkartigen Grünflächen mit z.T. altem Baumbestand

Normativer Inhalt

Hinweise

Bezeichnung	Abk.	Prägende Merkmale
Zihlwil	O2	<ul style="list-style-type: none"> • Ländliche Baugruppe mit drei Bauernhäusern und zwei Stöckli an der Kreuzung Bruggstrasse-Kanalweg • Sichtriegbauten mit Ründifassaden • wirkungsvolle Ansicht der Fassaden vom Kanalweg her durch die firstparallele Ausrichtung und seitliche Staffelung • intakte Nutz- und Ziergärten sowie reicher Baumbestand im Wies- und Ackerland

Art. 35

Strukturerhaltungsgebiete

- ¹ Die Strukturerhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und behutsame Verdichtung einzelner, einheitlich wirkender Ortsteile und ihrer strukturbildenden Merkmale.
- ² Zur Beurteilung von Bauvorhaben in einem Strukturerhaltungsgebiet kann die Gemeinde eine Fachberatung beiziehen.
- ³ In den einzelnen Gebieten sind die folgenden Elemente und Merkmale prägend:

Wichtig bei ihrer Erneuerung und Entwicklung ist primär die Erhaltung des quartier-typischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen, Stellung und Fassadengestaltung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.

Bezeichnung	Abk.	Prägende Merkmale
Hauptstrasse West	S1	<ul style="list-style-type: none"> • lockere Hauszeilen beidseits der Hauptstrasse mit freistehenden zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern • nördlich der Hauptstrasse zurückgesetzte Lage der Gebäude, gepflegte Nutz- und Ziergärten mit Bäumen und Sträuchern, durchgehende Stützmauern mit schmalen Hauszufahrten • südlich der Hauptstrasse Vorgärten mit Einfriedungen, tiefe Gärten nach Süden
Gässli/Hohlenweg	S2	<ul style="list-style-type: none"> • überlieferte dörfliche Bebauungsstruktur am Eingang zum Gässli resp. Hohlenweg • Volumen, Stellung und Orientierung der Bauten • Strassenraum- und Platzverhältnisse

Art. 36

Abweichung von den baupolizeilichen Massen

- ¹ In Ortsbild- und Strukturerhaltungsgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.
- ² Die baupolizeilichen Masse sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.

Vgl. Art. 32 und Art. 33

Normativer Inhalt

Hinweise

5.2 Pflege der Kulturlandschaft

Art. 37

Baudenkmäler

- ¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.
- ² Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung regelt das übergeordnete Recht.

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Orpund vom 6. August 2003. Das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Zonenplan dargestellt. Schützenswerte Bauten sollen aufgrund ihres besonderen Wertes (Denkmäler) für die Zukunft bewahrt werden. Erhaltenswerte Bauten sollen wegen ihrer ansprechenden und charakteristischen Eigenschaften geschont werden. Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen sind möglich, sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

Vgl. Art. 10a–10e BauG, Art. 24d, Abs. 2 RPG, Art. 83 Abs. 2 BauG

Art. 38

Schützenswerte Kulturobjekte

Die im Zonenplan bezeichneten Brunnen sind zu erhalten.

Art. 39

Historische Verkehrswege

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.
- ² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

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

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Kapellenstrasse 5, 3012 Bern, und das Tiefbauamt des Kantons Bern.

Art. 40

Archäologische Schutzgebiete

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

Vgl. Art. 10 ff. BauG

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

Normativer Inhalt

Hinweise

Einzelbäume und
Baumgruppen

Art. 41

- ¹ Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.
- ² Terrainveränderungen und baulichen Massnahmen in einem Umkreis von 15,0 m sowie das Ausreuten der Bestockungen sind nur zulässig, wenn sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen.
- ³ Mit Zustimmung des Gemeinderats können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.
- ⁴ Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

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

Alle Hecken und Feldgehölze sind gesetzlich geschützt (Art 27 NSchG).

Vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG

Gewässerraum für
Fliessgewässer

Art. 42

- ¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
 - a. Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
 - b. Schutz vor Hochwasser;
 - c. Gewässernutzung.
- ² Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Gewässer als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).
- ³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Vgl. Art 36a GschG, Art. 41a ff. GschV, Art. 11 BauG, Art 48 WBG sowie die AHOP Gewässerraum (2015).

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässersbaus 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

- *Im Planerlassverfahren das AGR*
- *Im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.*

Normativer Inhalt**Hinweise**

- ⁴ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig sind nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.
- ⁵ Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gilt Art. 39 WBV.

Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. B GSchV

Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBV nötig ist.

Art. 43

**Bereich ohne
Bewirtschaftungs-
einschränkung**

Die im Zonenplan Gewässer als „Bereich ohne Bewirtschaftungseinschränkung“ festgelegte Fläche ist von den Bewirtschaftungseinschränkungen gemäss Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV befreit.

Vgl. Art. 41c Abs. 4bis GSchV

Art. 44

**Freihaltebereich
Gewässer**

- ¹ Der Freihaltebereich bezweckt folgende Massnahmen:
 - a. Gewässerumlegung
 - b. Revitalisierungsmassnahmen
- ² Der Freihaltebereich wird für die Realisierung der vorgesehenen Massnahmen beansprucht. Innerhalb dieser Bereiche sind alle übrigen Vorhaben zurückzustellen oder zu koordinieren.
- ³ Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb dieses Raumes müssen den vorgesehenen Massnahmen wenn nötig weichen.
- ⁴ Bis zur Umsetzung der wasserbaulichen Massnahmen gelten keine landwirtschaftlichen Nutzungseinschränkungen.

Art. 45

**Landschafts-
schongebiete**

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsansichten.

Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschafts-ästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume und Baumgruppen (Art. 41).

*Normativer Inhalt**Hinweise*

- ² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.
- ³ Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

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. Art. 32.

5.3 Schutz der naturnahen Landschaft

Art. 46

Landschafts- schutzgebiete

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

Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 9 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie. Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).

Art. 47

Waldrandschutz

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Waldränder sind landschaftlich und ökologisch besonders wertvoll. Sie sind in ihrem Bestand zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- ² Freiwillige Aufforstungen, Erschliessungsstrassen und Parkieranlagen im Waldabstandsbereich sind nicht gestattet.
- ³ In der Wohnzone W2 zwischen Fröhlisberg und der ZPP 4 Rüschacker kann eine Erschliessungsstrasse mit einem Waldabstand von min. 5,0 m erstellt werden.

Vgl. Art. Art. 5 Abs. 2

In Anwendung von Art. 26 Abs. 3 KWaG ist mit den betroffenen Waldeigentümern eine dauernde Regelung für die Waldrandpflege zu treffen.

*Normativer Inhalt**Hinweise*

Schützenswerte Naturobjekte	Art. 48 Der im Zonenplan bezeichnete Tulpenbaum beim ehemaligen Kloster Gottstatt steht unter kantonalem Schutz.	<i>Vgl. Schutzbeschluss vom 4. Oktober 1949 (RRB Nr. 5427)</i>
Naturschutzgebiet Römerareal	Art. 49 Das im Uferschutzplan bezeichnete Biotop im Römerareal steht unter kommunalem Schutz.	<i>Vgl. Uferschutzplan vom 16.10.90 und Schutzbestimmungen vom 30.10.1989</i>
Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere	Art. 50 ¹ Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologi- sche Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. ² Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.	<i>Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV.</i>
5.4 Ersatzmassnahmen		
Ersatzmassnahmen	Art. 51 ¹ Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. ² Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entschei- det die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	<i>Vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.</i> <i>Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG.</i> <i>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).</i>

Normativer Inhalt

Hinweise

5.5 Gefahrengebiete

Bauen in
Gefahrengebieten

Art. 52

- ¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG
- ² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- ³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- ⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («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.

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

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

Normativer Inhalt

Hinweise

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 53

Widerhandlungen

- ¹ Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet. *Vgl. Art. 50 BauG.*
- ² Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000.00 bestraft. *Vgl. Art. 58 GG*

Art. 54

Inkrafttreten

- ¹ Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. *Vgl. Art. 110 BauV*
Die Genehmigung ist unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekannt zu machen, sobald sie rechtskräftig geworden ist (Abs. 1a). Die Publikation darf erst nach Rechtskraft der Planung erfolgen (Art. 110 Abs. 1a BauV).
- ² ~~Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung bestehend aus Baureglement, Zonenplan und dem neuen Zonenplan Gewässer tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.~~
- ³ Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Normativer Inhalt

Hinweise

**Aufhebung von
Vorschriften**

Art. 55

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben

- Zonenplan vom 16.10.1990
- Baureglement vom 16.10.1990
- Überbauungsordnung mit Sonderbauvorschriften ‚Nordstrasse‘ vom 24.5.1982
- Detailerschliessungsplan ‚Schützenhausstrasse‘ vom 16.9.1982
- Überbauungsplan Nr. 7 ‚Nordstrasse/ Schützenhausstrasse‘ vom 5.4.1984
- Überbauungsordnung ‚Detailerschliessung Lindenstrasse‘ vom 19.2.1987
- Überbauungsordnung ‚Gumme 2‘ vom 11.10.1991
- Überbauungsordnung ‚Römerareal‘ vom 17.9.1992
- Überbauungsordnung, Industriezone West ZPP Nr. 5‘ vom 14.6.1995

Genehmigungsvermerke

Änderungen Baureglement

Öffentliche Mitwirkung vom	2. Mai bis 3. Juni 2019
Kantonale Vorprüfung vom	30. Juli 2020
Publikationen im Amtsblatt vom	13. April 2022
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	14. und 21. April 2022
Öffentliche Auflage vom	13. April bis 16. Mai 2022
Einspracheverhandlungen am	7. Juni 2022
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	keine
Beschlossen durch den Gemeinderat am	7. Juni 2022
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	15. Juni 2022

Änderung Baureglement aufgrund Beschlussfassung (Art. 60 Abs. 3 BauG)

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	28. Juli 2022
Öffentliche Auflage vom	29. Juli bis 29. August 2022
Einspracheverhandlungen am	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

Änderungen im Genehmigungsverfahren (Art. 60 Abs. 3 BauG und Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV)

Publikation im Amtsblatt vom
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	
Öffentliche Auflage vom
Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen
Beschlossen durch den Gemeinderat am

Der Präsident:

.....

Der Gemeindeschreiber:

.....

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am Die Richtigkeit
dieser Angaben bescheinigt:

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber

Orpund,

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Anhang

Anhang 1 Definition und Messweisen

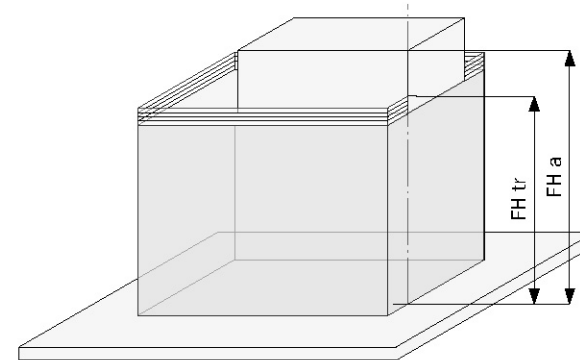
Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.

A1.1 Gebäudemasse

Art. A1

Attikageschoss

- ¹ Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt. Bei Gebäuden mit Attikageschoss darf die Fassadenhöhe Attika (Fh a) nicht überschritten werden (vgl. Art. 5).
- ² Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1,5 m Höhe bleiben unberücksichtigt.
- ³ Das Attikageschoss muss auf wenigstens zwei Seiten mindestens um das vorgeschriebene Mass gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden und sich allseitig gestalterisch von diesem abheben.
- ⁴ Attikageschosse werden nicht an die Geschosszahl angerechnet, jedoch an die zulässige Fassadenhöhe Attika (Fh a).
- ⁵ Bei Attiken mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äusseren Dachrand aus gemessen.



A1.2 Bauabstände

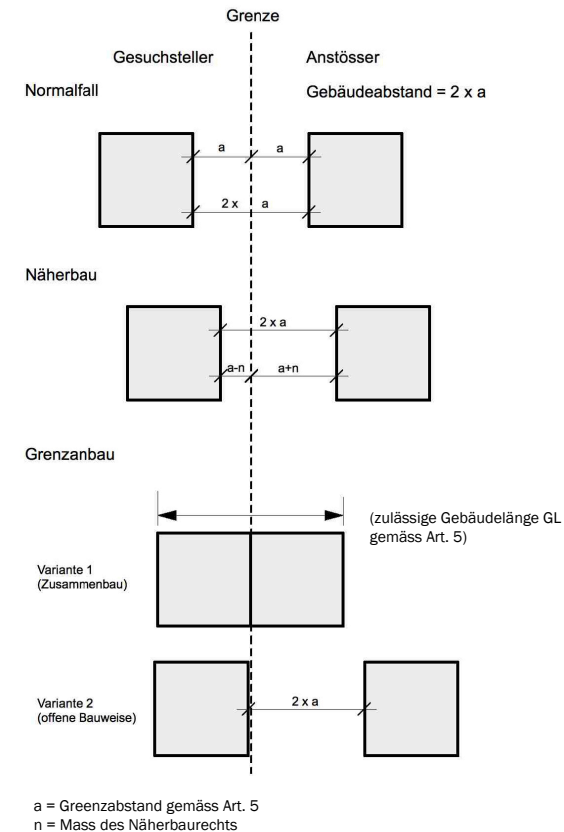
Art. A2

Abstand gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

- ¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- ² Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

³ ~~Näherbaurechte sind im Grundbuch einzutragen.~~

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 5) vereinbaren. Der min. Gebäudeabstand (Art. A5) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (Art. A2 Abs. 2)



**Kleiner
Grenzabstand kA****Art. A3**

- ¹ Der kleine Grenzabstand **kA** bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (projizierte Fassadenlinie) von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.
- ² Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.
- ³ Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

**Grosser
Grenzabstand gA****Art. A4**

- ¹ Der grosse Grenzabstand **gA** bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (projizierte Fassadenlinie) auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.
- ² Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.
~~Bei gestaffeltem Grundriss des Gebäudes ist die mittlere Abstandslinie (MA) massgebend für den grossen Grenzabstand. Die mittlere Abstandslinie läuft parallel zur Grundstücksgrenze und erzeugt gleich viel vorragende wie zurückversetzte Flächenanteile.~~
- ³ Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

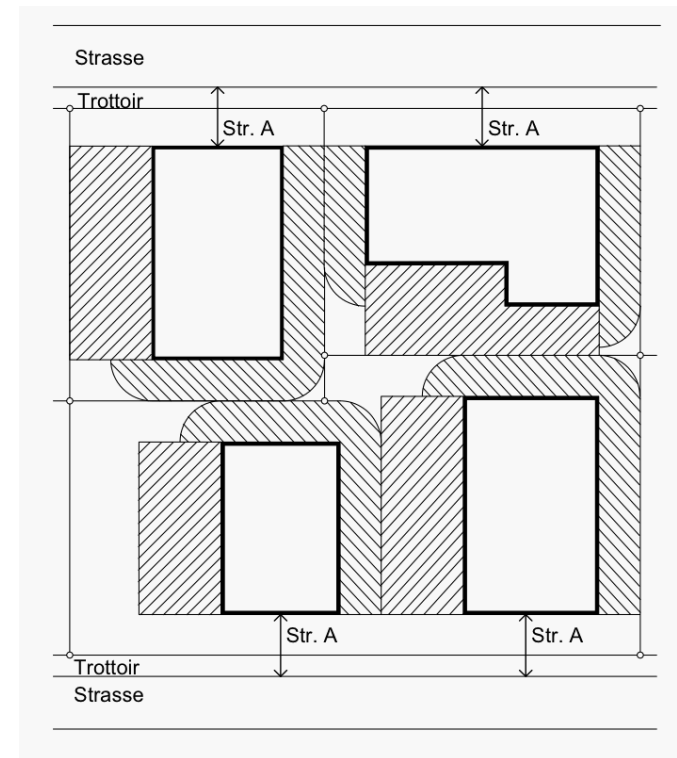
Gebäudeabstand



Art. A5

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

~~Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände inkl. allfälliger Mehrlängen oder Mehrbreitenszüge.~~

- ² Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.



 = kA
 = gA
 Str.A = Strassenabstand

**Abstand gegenüber
Zonengrenzen**

Art. A6

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

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. Art. A3 und Art. A4.

**Abstand gegenüber
Strassen und Wegen**

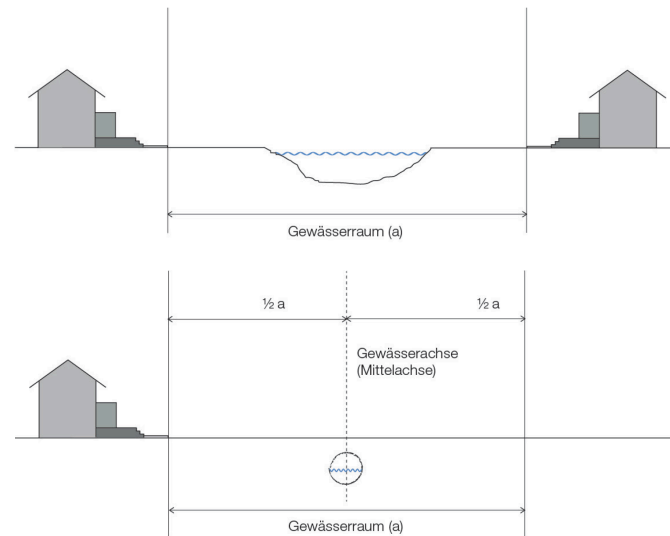
Art. A7

Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

Der effektive äusserste Rand des öffentlichen Verkehrsraums umschliesst u.a. auch öffentliche Gehwege, Rampen, Treppen und Abstellplätze für Fahrzeuge.

**Gewässerraum für
Fliessgewässer**

Art. A8



Vgl. Art. 41a GSchV.

Vgl. AHOP Gewässerraum (2015), flächige Darstellung des Gewässerraums.

Messweise bei eingedolten Gewässern.

Der Bauabstand von Fliessgewässern, abgeleitet aus dem geschützten Uferbereich, wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.

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

Art. A9

- ¹ Für Hochbauten ist ein Bauabstand von min. 6,0 m einzuhalten.
- ² Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von min. 3,0 m einzuhalten.

Vgl. Art. 48 DZV

Definition der Gehölzgrenzen:

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

A1.3 Nutzungsziffern

Grünflächenziffer (GZ)

Art. A10

- ¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).
- ² Als anrechenbare Grünflächen (aGrF) gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche dienen.

$$GZ = \frac{aGrF}{aGSF}$$

**Geschossflächenziffer
oberirdisch (GFZo)**

Art. A11

Nicht angerechnet an die Geschossflächenziffer oberirdisch werden Untergeschosse und Unterniveaubauten, welche das massgebende Terrain um nicht mehr als das zulässige Mass von 1,2 Metern überragen.

Vgl. Art. 11c Abs. 3 BauV.

A1.4 Altrechtliche Nutzungsziffern

Die altrechtlichen Nutzungsbestimmungen sind nur aufzuführen, sofern die BMBV noch nicht in allen Teilen der Nutzungsplanung der Gemeinde umgesetzt wurde wie insbesondere bei Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG.

Ausnützungsziffer (AZ)	<p>Art. A12</p> <p>Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.</p>	<p>Vgl. aArt. 93 Abs. 1 BauV.</p> $AZ = \frac{BGF}{aLF}$
Bruttogeschossfläche (BGF)	<p>Art. A13</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (aArt. 63 BauV) verwendbar sind; b. eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst; c. Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen; d. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; e. allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume; f. Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von aArt. 63 BauV enthält; g. mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze; h. offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen; i. unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind; j. in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt. 	<p>Vgl. aArt. 93 Abs. 2 BauV.</p>

**Anrechenbare
Landfläche (aLF)****Art. A14**

- ¹ 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
 - d. Grundstückteile.
- ² Grünzonen, die der Freihaltung dienen sind anzurechnen.

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

Gebäudefläche (GbF)**Art. A15**

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

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

Beilagen

B1 Erläuterungen und Hinweise

Im Zonenplan sind Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümergebunden in Instrumenten, welche in einem anderen Verfahren erlassen wurden, bzw. behördenverbindlich in Planungen und Inventaren geregelt sind.

B1.1 Bauinventar (behördenverbindlich)

Das Bauinventar der Gemeinde Orpund ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen.

Vgl. Art. 10a bis 10e BauG.

schützenswerter Bau Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist.»

Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.

erhaltenswerter Bau Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erwei-

sen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.» *Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.*

Baugruppe

Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt.

Strukturgruppen

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

K-Objekte

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

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

B1.2 Archäologisches Inventar (behördenverbindlich)

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

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

Die im Zonenplan dargestellten einzelnen archäologischen Schutzgebiete sind grundeigentümerverbindlich geschützt.

Archäologische Gebiete und Fundstellen

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

Vgl. Art. 9 Abs. 1 lit. e und 9 ff. BauG

Zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.

B1.3 Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan

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

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern Vgl. Art. 44 Strassengesetz (SG; BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung (SV; BSG 732.111.1).

B1.4 Geschützte Objekte (grundeigentümergebunden)

Das folgenden Naturobjekte ist durch Regierungsratsbeschluss (RRB) geschützt:

Geschützte botanische Objekte

- Tulpenbaum Gottstatt

RRB vom 04.10.1949

B1.5 Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung

Die folgenden Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt.

Vgl. Art. 9, 13, 15 Naturschutzgesetz (NSchG; BSG 426.11). Fachliche Hinweise zum Biotop- und Artenschutz siehe unter <http://www.be.ch/natur/>

Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung

Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung sind in ihrer Qualität und Eignung sowie als Stützpunkt für das langfristige Überleben und die Wiederansiedlung gefährdeter Amphibienarten ungeschmälert zu erhalten.

Vgl. Verordnung über den Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.34)

Ufergehölze	Ufergehölze (inkl. Auenvegetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).
Hecken und Feldgehölze	Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922) und Art. 27 NSchG.

B1.6 Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümerverbindlich)

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 ingenieurb biologischen Methoden zu erstellen.

Vgl. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20; Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG; SR 721.100); Art. 18 Abs. 1^{bis} und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF; SR 923).

Ufervegetation	Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenvegetation, etc.) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	Vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV.
----------------	--	---

B1.7 Grundwasserschutzzone

Für die Grundwasserschutzzonen gilt die Eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung .

B1.8 Wald (grundeigentümerverbindlich)

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

Vgl. Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG, Kantonaler Richtplan, Massnahmenblatt (MB) D_09

B2 Bernisches Einführungsgesetz zum ZGB

Auszug aus dem Bernischen Einführungsgesetz zum ZGB zu Nachbarrecht sowie Bauten und Pflanzungen.

Grenzabstände**Art. 79**

- ¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.0 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
- ² Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6.0 m einzuhalten.
- ³ Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

An- und Nebenbauten**Art. 79 a**

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2.0 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.0 m und ihre Grundfläche 60.0 m² nicht übersteigen.

Vorspringende Bauteile**Art. 79 b**

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.2 m in den Grenzabstand hineinragen.

Abort- und Düngergruben

Art. 79 c

- 1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.0 m von der Grenze zu erstellen.
- 2 Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht mehr als 1.2 m überragen.

Hofstattrecht

Art. 79 d

- 1 Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert 5 Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.
- 2 Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

Brandmauern a) Pflicht

Art. 79 e

Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

b) Mitbenützung

Art. 79 f

- 1 Das Recht, eine vom Nachbarn erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.
- 2 Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist. Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

c) Erhöhung

Art. 79 g

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er gemäss Art. 79 f Abs. 2 einzukaufen.

Stützmauern und Böschungen

a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung

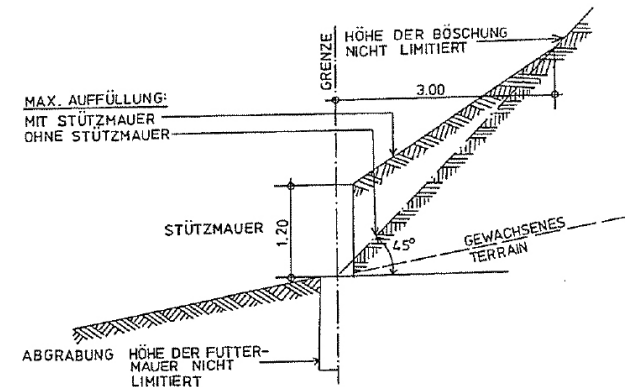
Art. 79 h

- 1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
- 2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100 %) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
- 3 Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.2 m überragen.

b) Eigentum

Art. 79 i

- 1 Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstückes, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
- 2 Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.



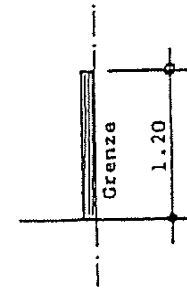
Einfriedungen

Art. 79 k

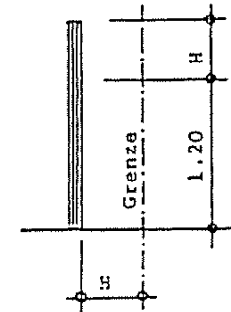
- ¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.2 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
- ² Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.0 m.
- ³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Feste Einfriedungen

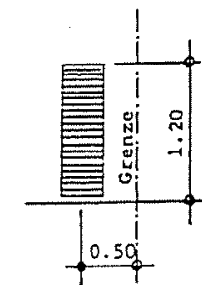
bis 1,2 m Höhe



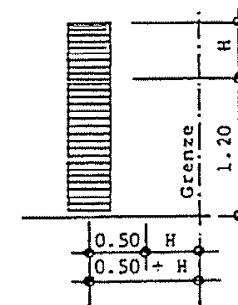
über 1,2 m Höhe



bis 1,2 m Höhe

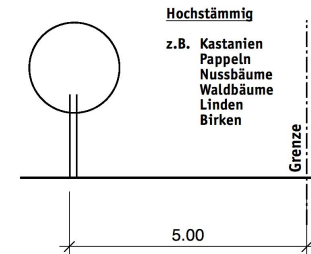
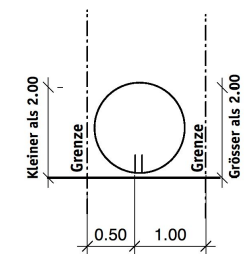
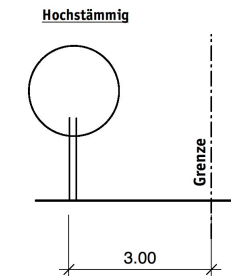
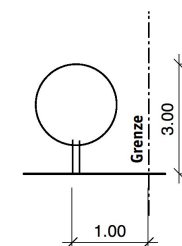


über 1,2 m Höhe



Bäume und Sträucher **Art. 79 l**

- 1 Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:
 - 5.0 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
 - 3.0 m für hochstämmige Obstbäume;
 - 1.0 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.0 m zurückgeschnitten werden;
 - 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.0 m sowie für Beerensträucher und Reben.
- 2 Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.
- 3 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach 5 Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Bäume**Ziersträucher****Obstbäume****Niederstämmig**

Entzug von Licht und Sonne

Art. 79 m

- 1 Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.
- 2 Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

Benützung von Mauern **Art. 79 n**

an der Grenze

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere anbringen.

Betreten des nachbar- **Art. 79 o**

lichen Grundes

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.