Einwohnergemeinde Münchenbuchsee

Revision der Ortsplanung
Nutzungsplanung

Gemeindebaureglement (GBR)

Vorprüfung

Schwarze Schrift	Bestimmung BESTEHEND, UMFORMULIERT
Blaue Schrift	Bestimmung NEU

Bern, 04. Juli 2019

1701_351_GBR_190704_Vorprüfung.docx

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

BHP Raumplan AG • Fliederweg 10 • Postfach 575 • 3000 Bern 14
T 031 388 60 60 • F 031 388 60 69 • info@raumplan.ch • www.raumplan.ch

Inhaltsverzeichnis

Einleitung **5**

1. Allgemeine Bestimmungen **9**

101 Geltungsbereich sachlich 9
102 Geltungsbereich räumlich 9
103 Ausgleich von Planungsvorteilen 9
104 Bauvoranfrage 9

2. Nutzungszonen **10**

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen **10**

211 Art der Nutzung 10
212 Mass der Nutzung 12
213 Gebäudeabstand 13
214 Klein- und Anbauten 14
215a Unterniveaubauten 14
215b Unterirdische Bauten 14
216 Gebäudeteile 14
217 Gestaffelte Gebäude 14
218a Untergeschoss 15
218b Dachgeschoss 15
218c Attikageschoss 15
219 Strassenabstände 16
220 Anlagen ohne Gebäudecharakter (Tiefbauten) 16

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeit **17**

221 Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) 17
222 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) 17

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet **18**

231a Verkehrszone Strasse (VS) 18
231b Verkehrszone Bahn (VB) 18
232 Grünzone (GZ) 18
233 Bauernhofzone (BZ) 18
234 Erhaltungszone (EZ) 18
235 Wohnzone mit Strukturerhaltung (WS) 20

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet **20**

241 Landwirtschaftszone (LWZ) 20

3. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN **21**

3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) **21**

310 ZPP-Grundsätze 21

3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen **21**

321 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen 21

4. QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS **22**

4.1 Baugestaltung **22**

411 Gestaltungsgrundsatz 22
412 Bauweise, Gebäudestellung 22
413 Dachgestaltung, Grundsätze 23
414 Dachgestaltung, Kernzone 23
415 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster 23

4.2 Aussenraumgestaltung **24**

421 Aussenraumgestaltung 24
422 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet 26
423 Antennen 26
424 Reklamen 27

4.3 Qualitätssicherung **28**

431 Fachberatung 28
432 Gestaltungsspielraum 28
433 Qualitätssichernde Verfahren 28

4.4 Energie **29**

441 Erneuerbarer Energieträger 29
442 Anschluss an Fernwärmeverbünde 29
443 Energiebedarf von Gebäuden 30
444 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk 30
445 Gemeindeeigene Liegenschaften 30
446 Lichtemissionen 30

5. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN **30**

5.1 Ortsbildpflege **30**

511 Ortsbildschutzgebiete 30
512 Baudenkmäler 31
513 Archäologische Schutzgebiete 31

5.2 Pflege der Kultur- und Naturlandschaft **32**

521 Schutzobjekte 32
522 Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen 32
523 Hochstammobstgärten, Hecken, Wiesen 32
524 Mauerseglerkolonie 32
525 Gewässerraum 33
526 Freihaltebereich 33
527 Landschaftsschongebiet 33

5.3 Ersatz- und Förderungsmassnahmen Kultur- und Naturlandschaft **34**

531 Ersatzmassnahmen 34
532 Förderungsmassnahmen 34

5.4 Gefahrengebiete **34**

541 Bauen in Gefahrengebieten 34

5.5 Verkehr **34**

551 Wanderwege 34
552 Abstellplätze 35

6. Straf- und Schlussbestimmungen **35**

601 Widerhandlungen 35
602 Inkrafttreten 35
603 Aufhebung von Vorschriften 36

7. Gestrichene Artikel **36**

Anhang 1 Zonen für öffentliche Nutzungen gemäss Art. 221 ..... **43**

A Riedli 43
B Mätteli 43
C Freispielpark Schönegg 43

D Klostermatte ... 43
E Mattestutz ... 44
F Weiermatt ... 44
G Friedhof ... 44
I Hübeli ... 44
J Paul Klee ... 45
K Zentrum ... 45
L Neumatt ... 45
M Hofwil 1 ... 45
N Bodenacker ... 46
O Radiostation ... 46
P Laubberg ... 46
Q Hirzenfeld ... 46
R Waldegg ... 46
S Allmend ... 47
T Tempel 1 ... 47
U Tempel 2 ... 47
V Hofwil 2 ... 47
W Klostermatte 2 ... 47

Anhang 2 Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 310 ... 49

1 ZPP Buechlimatt ... 49
3 ZPP Bielstrasse-Süd ... 50
4 ZPP Mühlematte ... 51
5 ZPP Oberdorfstrasse ... 51
8 ZPP Sonnenweg ... 53
9 ZPP Talstrasse ... 55
10 ZPP Seedorfweg-Nord ... 55
12 ZPP Unterfeldweg ... 57
14 ZPP Golfpark Moossee ... 59
16 ZPP Schöneggweg ... 61
17 ZPP Riedli ... 63
18 ZPP Egg ... 64
19 ZPP Strahmmatte ... 65
20 ZPP Bahnhof ... 65
21 ZPP Bernstrasse - Allmend ... 68
22 ZPP Löwenstrasse ... 69
23 ZPP Schmiede ... 70
24 ZPP Sonnenweg-Fellenbergstrasse ... 71
25 ZPP Bärenareal ... 73

Anhang 3 Definition und Messweise ... 75

A11 Baubestände ... 75
A111 Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen ... 75
A112 Kleiner Grenzabstand (kGA) ... 75
A113 Grosser Grenzabstand gGA ... 75
A114 Gegenüber Hecken und Feld- und Ufergehölz ... 75

A12 Nutzungsziffer ... 76
A121 Wohnanteil (WA) ... 76

A13 Altrechtliche Nutzungsziffern ... 76
A131 Ausnützungsziffer (AZ) ... 76
A132 Bruttogeschossfläche (BGF) ... 76
A133 Anrechenbare Landfläche (aLF) ... 77

Anhang 4 Besondere baurechtliche Ordnungen ... 78

Anhang 5 Abkürzungen ... 79

GENEHMIGUNGSVERMERKE ... 80

Beilage 1 Inventar Schutzobjekte und Schutzgebiete Natur und Landschaft ... 81
Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie I ... 81
Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II ... 83
Artikel 522 Baumgruppen, Kategorie I ... 92
Artikel 522 Baumgruppen, Kategorie II ... 92
Artikel 522 Alleen, Kategorie I ... 94
Artikel 522 Alleen, Kategorie II ... 95
Artikel 523 Hochstammobstgarten ... 97
Artikel 523 Hecken ... 97
Artikel 523 Wiesen ... 98
Artikel 524 Mauerseglerkolonie ... 99
Artikel 527 Landschaftsschongebiete ... 99

NEU			ALT		Kommentar
	Einleitung	Hinweis			

Einleitung

Baurechtliche Grundordnung	Das GBR der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.				
Nutzungszonenplan	Im Nutzungszonenplan sind die einzelnen Zonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht ZPP und Überbauungsordnungen UeO), das gesamte Gemeindegebiet ab.				*Alte Bezeichnung: Zonenplan 1: Siedlung*
Schutzzonenplan	Der Schutzzonenplan enthält die einzelnen Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau-, Nutzungs- und Schutzbestimmungen. Die Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagern die Nutzungszonen.				*Alte Bezeichnung: Zonenplan 2: Landschaft und Ortsbild*
Zonenplan Naturgefahren	Der Zonenplan Naturgefahren enthält die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe. Die Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe Sie befinden sich ausserhalb der Bauzone.				
Hinweise	Die Hinweise in der rechten Spalte des GBR dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Hinweise sind nicht 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 GBR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen der Gebäude im Einzelfall festgelegt werden. Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.				
			2	Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts	Die Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungs-, Umweltschutz-, Bau- und Koordinationsgesetzes und ihrer Ausführungserlasse bleiben vorbehalten.	
			3	Verhältnis zum Privatrecht	Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) zu beachten, insbesondere Art. 667 bis 712 ZGB und Art. 79i ff EGzZGB.	*Strikte Trennung von öffentlichem und privatem Recht.*

NEU			ALT			Kommentar
	Einleitung	Hinweis				
Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im GBR werden grundsätzlich 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).* *Die Gemeinde stellt eine „Checkliste für die Einreichung eines Baugesuches“ zur Verfügung.*	5	Baubewilligungspflicht, Baubeginn	*1* Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind. Die Änderung der Zweckbestimmung ist baubewilligungspflichtig.	*Dokument „Leitfaden Baubewilligung“ erstellen*
	Gemäss übergeordnetem Recht sind in besonderen Fällen auch Bauvorhaben, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.	*Vgl. Art. 7 BewD; Besondere Fälle sind beispielsweise Bauvorhaben die den Gewässerraum, den Wald, ein Naturschutz- oder Ortsbildschutzgebiet, ein Naturschutzobjekt, ein Baudenkmal oder dessen Umgebung betrifft, sofern das entsprechende Schutzinteresse betroffen ist.*			*2* Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Baubewilligungs-erfordernis (Art. 1a + 1b BauG, Art. 5 BewD).	
	Das baubewilligungsfreie Bauvorhaben bedarf einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein Bauverbot gilt.	*Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.*	6	Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung	*1* Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.	
	Bauvorhaben, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen 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.*			*2* Insbesondere müssen sie • die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten, • den Anforderungen der Energie- (EnG, KEnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo) entsprechen, • den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9ff BauG, 12ff BauV), • über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16ff BauG, 49ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbe reiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, 42 ff BauV) verfügen, • allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.	
					3 Für die Voraussetzungen von Ausnahmebewilligungen ist das kantonale Recht massgebend.	
			92	Baueingabe, allgemeine Anforderungen	*1* Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Bewilligungsdekretes massgebend (Art. 10ff BewD). Die Gemeinde gibt den Baugesuch-stellenden entsprechende Merkblätter zur Umgebungsgestaltung ab.	
					2 Das amtliche Baugesuchsformular und weitere Gesuchsformulare (Gewässerschutz-, Brandschutzgesuch etc.) können bei der Bauabteilung bezogen werden.	
					3 Die Gesuche sind der Bauabteilung einzureichen.	
					4 Die zuständige Gemeindebehörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage des Umgebungsgestaltungsplans entbinden oder die Anforderungen herabsetzen, oder in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen verlangen.	

NEU			ALT			Kommentar
	Einleitung	Hinweis				
Besitzstandsgarantie	Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.	*Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG; Art. 84 Abs. 4 SG.*	4	Besitzstandsgarantie	1 Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 BauG, Art. 84 Abs. 4 SG). 2 Vorbehalten bleiben die in den Zonen- und Gebietsvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte (Kapitel D, GBR).	
Qualitätssicherung	Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an. Allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist. Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen dabei helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.	*vgl. Kapitel 4*				
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Münchenbuchsee geregelt.					*Alle Artikel betreffend Zuständigkeit entfallen.*

NEU			ALT			Kommentar
	Normativer Inhalt	Hinweis				

1. Allgemeine Bestimmungen

101	**Geltungsbereich sachlich**	1 Das Gemeindebaureglement (GBR) umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. 2 Das übergeordnete Recht geht vor und bleibt vorbehalten.	*Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im kommunalen Polizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (vgl. Übersicht Art. 321).*	1	Geltungsbereich	1 Das Baureglement - einschliesslich der graphischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang - gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit den Zonenplänen 1 (Siedlung) und 2 (Landschaft / Bauinventar) die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. 2 Soweit die Gemeinde eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen hat, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar. 3 Soweit die Gemeinde eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen hat, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.	
102	**Geltungsbereich räumlich**	Das Baureglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet.					
103	**Ausgleich von Planungsvorteilen**	Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem kommunalen Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten.					
104	**Bauvoranfrage**	1 Zur Abklärung von grundsätzlichen baurechtlichen Aspekten eines Bauvorhabens besteht die Möglichkeit einer Bauvoranfrage. Die zuständige Stelle der Gemeinde kann gegebenenfalls Stellungnahmen externer Amts- und Fachstellen einholen, sowie die zuständige Kommission und die Fachberatung einbeziehen. 2 Eine Bauvoranfrage wird insbesondere bei Bauvorhaben in Schutzgebieten (z. B. Ortsbildschutzgebiete), in Gebieten mit bekannten Naturgefahren, im Gewässerraum, in der Landwirtschaftszone, im Ortsbild bei grösseren Bauvorhaben und bei baulichen Änderungen an Baudenkmälern empfohlen. 3 Bei Bauvoranfragen wird lediglich eine summarische Einschätzung der Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens vorgenommen. Es werden die in der Bauvoranfrage gestellten Fragen beantwortet. Die verbindliche Beurteilung erfolgt erst im Baubewilligungsverfahren.	*Fachberatung vgl. Art. 431*				

NEU		ALT	Kommentar
Normativer Inhalt	Hinweis		

2. Nutzungszonen

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

211 Art der Nutzung

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

Zone; Abkürzung	Nutzungsart	ES
Wohnzone; W	• Wohnen [1)] • Wohnanteil mind. 80% • Stille Gewerbe • Nicht zulässig sind Gastronomiebetriebe sowie Erotik- oder ähnliche Betriebe	II [2)]
Kernzone; K	In den Kernzonen gelten folgende Vorschriften: • Wohnen [1)] • Stille bis mässig störende Gewerbe • Dienstleistungen • Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe • Verkauf • Elektro-Tankstellen für Motorfahrzeuge bis 3.5 t • Gebäude und Anlagen, die den Charakter des Ortsbilds beeinträchtigen sind untersagt. • Nicht zulässig sind Garagenbetriebe und Tankstellen (ausgenommen Parzelle Nr. 715) sowie Erotik- oder ähnliche Betriebe	III

ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Die Wohnzonen umfassen die Wohnzone 2 (W2), die Wohnzone 3 (W3) und die Wohnzone 4 (W4).

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

Wohnanteil vgl. Anhang 3 A121

Die Kernzonen umfassen die Kernzone 3A (K3A), die Kernzone 3B (K3B) und die Kernzone 4 (K4).

Für Bauvorhaben in den Kernzonen wird empfohlen eine Voranfrage an die Bauabteilung einzureichen.

Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen durch ihren Betrieb und Verkehr nicht wesentlich beeinträchtigen.

Es gilt eine erhöhte städtebauliche und architektonische Qualität (vgl. Art. 412).

vgl. für Dachgestaltung Art. 414

Elektro-Tankstellen dienen den Motorfahrzeugen der Elektromobilität einschliesslich hybridbetriebener Fahrzeuge bis 3.5 t, d.h. Fahrzeugen, die von einem Elektromotor angetrieben werden und die Energie ganz oder teilweise aus dem Stromnetz beziehen.

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

2) Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe aufgrund der Vorbelastung durch Lärm (aufgestufte Gebiete) *vgl. Nutzungszonenplan*

57 Bedeutung
1 Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkungen.
2 Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung fest.

58 Wohnzonen a) Nutzung
1 Die Wohnzonen E2, E2^{EFH}, W2 und W3 sind der Wohnnutzung vorbehalten.
2 Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.
3 In den Wohnzonen sind gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 BauV zugelassen. In der Zone E2 und E2EFH darf der Anteil der gewerblich nutzbaren Flächen maximal 20 %, höchstens aber 40.00 m^2 der Bruttogeschossfläche betragen.

59 Wohnzonen b) Bauformen
1 Die Wohnzone E2 ist bestimmt für Ein- und Zweifamilienhäuser und bis maximal vier vertikal organisierte Reihenhäuser.
2 Die Wohnzone E2^{EFH} ist bestimmt für Einzeleinfamilienhäuser. Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist ausgeschlossen.
3 Die Wohnzone W2 ist bestimmt für Reihen- und Mehrfamilienhäuser, d.h. für verdichtete Bauweisen. Werden vertikal organisierte Reihenhäuser erstellt, kann die Gebäudelänge auf 30.00 m erweitert werden. Wird diese Bestimmung angewendet, reduziert sich die zulässige Gebäudetiefe auf
12.00 m.
4 Die Wohnzone W3 ist bestimmt für Mehrfamilienhäuser und andere verdichtete Bauweisen.

61 Kernzonen
1 Die Kernzonen sind bestimmt für Gebiete im Dorfkern, in denen die Erhaltung des Orts- oder Quartierbildes Priorität hat. Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Kernzone beeinträchtigen sind untersagt.
2 Die Kernzone K3A ist bestimmt für gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzungen. Industriebauten und gewerbliche Fabrikationsbetriebe sind untersagt. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gem. Art. 43 LSV.
3 Die Kernzone K3B ist bestimmt für das Wohnen sowie für Geschäfts- und Büronutzungen, welche die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gem. Art. 43 LSV einhalten.
4 (...) *siehe Kapitel 4.1*

NEU				ALT			Kommentar
	Normativer Inhalt		Hinweis				
Zone; Abkürzung	**Nutzungsart**	**ES**					
Kernzone 3A; K3A Kernzone 4; K4	In den Kernzonen 3A und 4 gelten zusätzlich folgende Vorschriften: • Im 1. Vollgeschoss (Strassenniveau) der ersten Bautiefe sind mindestens 50% der Geschossfläche für publikumsorientierte private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe (Läden, Restaurants, öffentliche Verwaltung, Büros usw.) bestimmt. Sie sind direkt auf den jeweiligen öffentlichen Strassenraum (Bern- und Oberdorfstrasse) auszurichten. • Der Anteil an publikumsorientierten Dienstleistungsbetrieben ist pro Grundstück einzuhalten. • Geschosshöhe 1. Vollgeschoss: - Kernzone K3A: min. 3.5 m - Kernzone K4: min. 4.0 m • Für die Grundstücke Nrn. 102, 288, 366, 367, 1153 gilt für den obersten Punkt der Dachkonstruktion die Kote max. 571.50 m ü. M. • Die Gestaltungsbaulinie legt die Fassadenlinie eines Gebäudes verbindlich fest. • Die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV sind einzuhalten.		*ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)*			5 Die Kernzone K4 ist bestimmt für gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzungen. Die Dachgestaltung richtet sich nach Art. 51 bzw. Art. 52 dieses Reglements. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gem. Art. 43 LS. 6 Für Um- und Neubauvorhaben in den Kernzonen wird eine Voranfrage an die Bauabteilung der Gemeinde empfohlen.	*Gemäss Art. 26 BauG kann der GR Ausnahmen gewähren: „Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften können gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.“*
Mischzone; M	• Wohnen [1)] • Stille bis mässig störende Gewerbe • Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe • Dienstleistungen • Verkauf bis 500 m² Geschossfläche • Nicht zulässig sind Erotik- oder ähnliche Betriebe	III	*Wohnanteil vgl. Anhang 3 A121* *Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen durch ihren Betrieb und Verkehr nicht wesentlich beeinträchtigen.*	60	Wohn- und Gewerbezone WG 3	1 In der Wohn- und Gewerbezone WG3 sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen. 2 Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV. 3 Die Nachbarschaft darf durch Erschütterungen, Rauch, Russ, Staub, Abgase, Gerüche oder auf andere Weise nicht beeinträchtigt werden. 4 Ausgeschlossen sind neue Landwirtschaftsbetriebe jeder Art sowie gewerbliche Nutzungen, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.	
Arbeitszone; A	• Arbeitsnutzungen • Verkauf bis 500 m² Geschossfläche pro Grundstück • Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe • Freizeit und Sport • Erotik- oder ähnliche Betriebe • Vorbehalten bleiben die Nutzungsbeschränkungen gemäss Absatz 2	IV	*vgl. Art 213* *Die Arbeitszonen umfassen die Arbeitszone 1 (A1), die Arbeitszone 2 (A2) und die Arbeitszone 3 (A3).*	62	Arbeitszonen	1 Die Arbeitszonen A1, A2 und A3 sind Arbeitsaktivitäten vorbehalten. An Werkstätte oder ähnliche Bearbeitungsnutzungen gebundene kleinere Laden- oder Ausstellungsräume sind im Erdgeschoss gestattet. Übrige Verkaufsnutzungen und Freizeitnutzungen sind nur in Gebieten mit Nutzungserweiterungen (Art. 62 a) gestattet. 2 Für aus betrieblichen Gründen an den Standort gebundenes Personal sind höchstens zwei Wohnungen zugelassen, sofern für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist. 3 Die im Zonenplan festgelegten Nutzungsbeschränkungen bzw. Erweiterungen sind vorbehalten.	

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

2) Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe aufgrund der Vorbelastung durch Lärm (Aufgestufte Gebiete) *vgl. Nutzungszonenplan*

NEU Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
2 Im Nutzungszonenplan werden mit einem Perimeter folgende Nutzungsbeschränkungen festgelegt: D- Ausschluss von Dienstleistungen G- Ausschluss von Gastronomie B- Ausschluss von Beherbergungsbetrieben L- Ausschluss von Lager (Verteilzentren, etc.) E- Ausschluss von Erotik- oder ähnlicher Betriebe ES III Reduktion von ES IV auf ES III	*vgl. Nutzungszonenplan* *Dienstleistungen sind grundsätzlich reine Bürobetriebe. Nicht als Dienstleistungsbetriebe gelten Produktionsbetriebe sowie auch Transport- oder Abfallbewirtschaftungsunternehmen oder Entsorgungshof.* *ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)*	62a Nutzungsbeschränkungen bzw. –erweiterungen	Im Zonenplan können mit einem Perimeter folgende Nutzungsbeschränkungen bzw. –erweiterungen festgelegt werden: Vplus: Zulassung von Verkaufsnutzungen im Erdgeschoss (Geschosse mit ebenerdigem Zugang) Fplus: Zulassung von Freizeitnutzungen Lminus: Ausschluss von Lagerbetrieben, Verteilzentren, Werkhöfen und dergleichen Bminus: Ausschluss von arbeitsplatzintensiven Bürobauten ES III: Reduktion der Empfindlichkeitsstufe von IV auf III	
212 Mass der Nutzung 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:	*Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG, sowie der Gestaltungsspielraum Art. 417.* *Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.*	79	

Zone	Abk.	Geschosse min./max.	kGA (m)	gGA (m)	GL (m)	Fh tr [4] (m)	GFZo	GZ
Wohnzone 2	W2	–/2VG	4.0	8.0	30.0	8.0	0.8	0.3
Wohnzone 3	W3	2VG+A /3VG	5.0	10.0	40.0	11.0	1.1	0.35
Wohnzone mit Strukturerhaltung 3	WS3	–/3VG	4.0	8.0	40.0	11.0	1.1	0.35
Wohnzone 4	W4	3VG+A /4VG	6.0	12.0	50.0	14.0	1.3	0.3
Wohnzone mit Strukturerhaltung 4	WS4	–/4VG	5.0	10.0	50.0	14.0	1.3	0.3
Mischzone 3	M3	2VG+A /3VG	5.0	10.0	40.0	11.5	1.1	0.3
Kernzone 3A	K3A	[1]/3VG	3.0	8.0	40.0	12.0	–	0.2
Kernzone 3B	K3B	–/3VG	3.0	8.0	40.0	12.0	–	0.2
Kernzone 4	K4	–/4VG	5.0	10.0	40.0	14.0	–	0.2
Arbeitszone 1	A1	–	5.0 [2] 10.0 [3]	–	–	13.0	–	0.1
Arbeitszone 2	A2	–	5.0 [2] 10.0 [3]	–	–	17.5	–	0.1
Arbeitszone 3	A3	–	5.0 [2] 10.0 [3]	–	–	20.5	–	0.1

VG: Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)
+A: plus Attikageschoss
kGA: kleiner Grenzabstand (Minimalwert; vgl. Anhang A 112)
gGA: grosser Grenzabstand (Minimalwert; vgl. Anhang A 113)
GL: Gebäudelänge (Maximalwert; vgl. Art. 12 BMBV)
Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig (Maximalwert; vgl. Art. 15 BMBV), in Bezug auf Vollgeschosse (VG)
GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch (Maximalwert; vgl. Art. 28 BMBV)
GZ: Grünflächenziffer (Minimalwert; vgl. Art. 31 BMBV). Flächen können an die GZ angerechnet werden, wenn die Humusüberdeckung mindestens 30 cm beträgt.
Vorbehalten bleibt die gute Gesamtwirkung (Gestaltungsgrundsatz) gemäss Art. 411.

Zone	kGA	gGA	GL	GT	GH	FH	GZ	AZ	GFZ
E2	5.0	10.0	25.0	12.0	6.5	9.0	2	–	0.4
E2 EFH	5.0	10.0	20.0	12.0	6.5	9.0	2	–	0.4
W2	5.0	10.0	25.0	15.0	7.0	10.0	2	0.55	0.4
W3	5.0	12.0	40.0	15.0	10.0	13.0	3	0.75	0.35
WG3	5.0	12.0	40.0	15.0	10.5	13.0	3	0.75	0.25
K3A	5.0	12.0	40.0	20.0 [1]	10.5	16.0	3	–	0.20
K3B	5.0	12.0	40.0	20.0 [1]	10.5	16.0	3	–	0.20
K4	5.0	12.0	40.0	20.0 [1]	13.0	16.0	4	–	0.20
A1	5.0 [2] 10.0 [3]	–	–	–	12.0	–	–	–	0.1 [4]
A2	5.0 [2] 10.0 [3]	–	–	–	15.0	–	–	–	0.1 [4]
A3	5.0 [2] 10.0 [3]	–	–	–	18.0	–	–	–	0.1 [4]

Die E2 und E2 EFH werden in W2 umgezont.

1) Bei Ersatz bestehender Gebäude in der Kernzone 3A richtet sich die Geschosszahl nach dem Bestand.
2) Zoneninterner Grenzabstand
3) Grenzabstand gegenüber Wohn- Misch- und Kernzonen
4) Bei Flachdächern gilt einzig die traufseitige Fassadenhöhe. In Zonen, in denen Attikas zugelassen sind, erhöht sich die maximale Fh tr höchstens um das in Art. 218c

1) Im Erdgeschoss 20.00 m, für weitere Geschosse 15.00 m
2) Zoneninterner Grenzabstand
3) Grenzabstand gegenüber den Zonen E2, W2, W3, WG3, K3, K4
4) Inklusive begrünte Dachflächen in %-Anteilen gem. Schweizer Norm SN 592 000 (Planung und Erstellung von Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung)

NEU			ALT			Kommentar
	Normativer Inhalt	Hinweis				
Abs. 1 Bst. b festgelegte Mass.						
	2 Dachneigung und Firstrichtung • Hauptdachfläche für gleich geneigte Satteldächer: mind. 30° bis max. 45° Neigung • Firstrichtung für gleich geneigte Satteldächer parallel zur Gebäudelänge. • Hauptdachfläche für Pultdächer: max. 25°	*Die Bestimmungen gelten nur für die Hauptdachflächen der Gebäude, nicht für Dachflächen der Klein- und Anbauten.* *vgl. Bestimmungen zur Dachgestaltung Art. 413 bis Art. 415*				
	3 Bei neuen Gebäuden muss die Anzahl Vollgeschosse (VG) in dem in Abs. 1 vorgegebenen Bereich (min./max.) liegen.					*SEin-Massnahme*
	4 Für die im Nutzungszonenplan bezeichneten Grundstücke gilt eine GFZo von min. 0.7 respektive eine ÜZ von 0.4.	*GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch* *ÜZ: Überbauungsziffer* *Die Mindestdichte richtet sich nach Art. 11c Abs. 3 BauV.*				*Anpassung infolge Kulturlandschutz (übergeordnetes Recht)*
	5 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und den Ortsbildschutzgebiete.	*Vgl. Art. 75 BauG; Art. 321 und 511 ff.*				
	6 Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken.	*Die Ausdehnung von Gartenanlagen aus der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit „Näherbaurechten“ unterschritten werden.*	32	Bauabstand von Zonengrenzen	1 Von Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken. 2 Bei der Überbauung der Zone für öffentliche Nutzung ist gegenüber benachbarten Grundstücken anderer Zonen der Grenzabstand der angrenzenden Zone einzuhalten.	
	7 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Bergseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt		44		2 Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 79 GBR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 8 % beträgt (Anhang 1).	
213 Gebäudeabstand	1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. 2 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. 3 Zwischen Gebäuden, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.	*vgl. Art. 23 BMBV*	39	Gebäudeabstand	1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. 2 Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechtes darf der Gebäudeabstand nicht unter 6.00 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden, beträgt der Gebäudeabstand minimal 12.00 m. 3 Für bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten beträgt der Gebäudeabstand mind. 6.00 m. Ausgenommen sind An- und Nebenbauten nach Art. 34 Abs. 2 GBR. 4 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen oder aufgrund einer unbedingten Ausnahmebewilligung ohne Mehrwert- oder Beseitigungsrevers den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlen-	

NEU			ALT			Kommentar
	Normativer Inhalt	Hinweis				
					den Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden. 5 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau. 6 Die Gebäudeabstände innerhalb der Zone für öffentliche Nutzung richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.	
214 Klein- und Anbauten	Es gelten die folgenden Bestimmungen: a. Grenzabstand (GA) min. 2.0 m b. anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 40 m² c. traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.0 m d. Gesamthöhe (GH) max. 4.5 m e. Der Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt.	*vgl. Art. 3, 4 und 30 Abs. 2 BMBV* *Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten-, Gewächshäuser und dergleichen.*	34 Bauabstände für An- und Nebenbauten	1	Für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dergleichen, deren mittlere Gebäudehöhe 3.00 m, Firsthöhe 4.50 m und Grundfläche 40.00 m² nicht übersteigen, genügt allseitig ein Grenzabstand von 5.00 m. 2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie Nebenanlagen dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 3.00 m, Firsthöhe 4.50 m und ihre Grundfläche 40.00 m² nicht übersteigt. 3 Unbewohnte An- und Nebenbauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.	
215a Unterniveaubauten	Es gelten die folgenden Bestimmungen: a. über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m b. Grenzabstand (GA) min. 1.0 m c. Die Länge der Unterniveaubauten ist nicht beschränkt.	*Vgl. Art. 6 BMBV*				
215b Unterirdische Bauten	Es gelten die folgenden Bestimmungen: a. Grenzabstand (GA): mind. 1.0 m b. Für bewilligungsfreie unterirdische Bauten gilt kein Grenzabstand. c. Der Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt.	*Vgl. Art. 5 BMBV*	35 Bauabstände für unterirdische Bauten	1 2	Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen. Unterirdische Bauten, Bauteile oder Anlagen sind solche, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen.	
216 Gebäudeteile	Für vorspringende Gebäudeteile gelten die folgenden Bestimmungen: a. zulässige Tiefe max. 2.0 m b. zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50% c. Vordächer: zulässige Ausladung 2.5 m d. Vordächer dürfen bis 0,5 m in den Strassen- und Grenzabstand hineinragen.	*Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand)* *Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.*	38 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand		Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte) dürfen höchstens 2.00 m in den Grenzabstand hineinragen (Anhang 1).	
217 Gestaffelte Gebäude	Gebäude gelten als gestaffelt, wenn sie a. in der Höhe min. 2.0 m und/oder		45 Gestaffelte Gebäude	1	Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdach-	

NEU			ALT			Kommentar
	Normativer Inhalt	Hinweis				
	b. in der Situation min. 2.0 m gestaffelt sind. Die Höhen und Vollgeschosse sind für jedes Gebäude gesondert zu messen.				bauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen (Anhang 1). 2 Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2.00 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt (Anhang 1).	
218a Untergeschoss	Für das Untergeschoss gelten die folgenden Bestimmungen: a. Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses ist im Mittel max. 1.2 m über dem massgebenden Terrain. b. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.	*Vgl. Art. 19 BMBV.* *OK: Oberkant* *EG: Erdgeschoss* *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.*	48 Geschosse	1 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse. 2 Das Untergeschoss zählt als Geschoss, wenn: • die Nettowohnfläche oder die gewerblich genutzte Fläche grösser als 50 % der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ist, • es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.	
218b Dachgeschoss	Für das Dachgeschoss gelten die folgenden Bestimmungen: a. zulässige Kniestockhöhe max. 1.60 m	*Vgl. Art. 16 und 20 BMBV.*		3 Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.20 m überschreitet.		*Differenz von alter Regelung zu neuer (BMBV) plus 35 cm (Quelle KPG)*
218c Attikageschoss	1 Für Attikageschosse gelten folgende maximale Abmessungen: a. Die Geschossfläche sowie die Fläche von Atrien und überdeckten Aussenflächen dürfen höchstens 70 Prozent der Geschossfläche des obersten Vollgeschosses betragen. b. Die Fassade der Attika von Oberkante Flachdach bis Oberkante Attika darf nicht mehr als 3,50 m hoch sein; c. Der Dachvorsprung am Attikageschoss darf höchstens um 0,50 m über die zulässige Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringen, nicht jedoch über die Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses. d. Das Attikageschoss muss mit Ausnahme der Treppenhäuser und Lifte min. 2.0 m von der Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses zurückgesetzt sein. 2 Das Attikageschoss kann in den Zonen W3 und M3 an maximal drei Seiten fassadenbündig angeordnet werden, wenn a. die Fassadenhöhe der nächsthöheren Zone, gemessen bis Oberkante Attika, sowie b. die Grenz- und Gebäudeabstände der nächsthöheren Zone eingehalten werden. 3 In der Arbeitszone darf über der Fassadenhöhe traufseitig kein Attikageschoss erstellt werden.	*Vgl. Art. 21 BMBV*	52	1 Auf Flachdachbauten kann unter Vorbehalt von Art. 47 GBR ein Attikageschoss erstellt werden. 2 Das Attikageschoss ist - das Treppenhaus ausgenommen - allseitig um wenigstens 2.00 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzunehmen. In diesem Bereich dürfen keine vorspringenden Bauteile wie Dachvorsprünge, Pergolen etc. hineinragen. 3 Das Attikageschoss darf nicht mehr als 50 % der Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen. 4 Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.00 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe (Art. 79 GBR) nicht mitgezählt.	
			47 Attikageschosse in Arbeitszonen	In den Arbeitszonen A1, A2 und A3 dürfen über den in Art. 79 GBR festgelegten Firsthöhen keine Attikageschosse erstellt werden.		
				Technische Aufbauten wie Kamine und Liftaufbauten etc., welche die höchste Gebäudeerhebung übersteigen, sind in der Höhe und der Anzahl auf das Notwendigste		

NEU			ALT			Kommentar
	Normativer Inhalt	Hinweis				
					zu beschränken.	
219 Strassenabstände	Für Strassenabstände von öffentlichen Strassen gelten die folgenden Bestimmungen: a. Basiserschliessung: 5.0 m b. Detailerschliessung: 3.6 m c. Selbstständige Fuss- und Radwege: 3.0 m d. Strassenabstände gehen den reglementarischen Grenzabständen vor. e. Für bewilligungsfreie Bauten gilt ein Strassenabstand von 2.0 m.	*Vgl. Art. 80 ff. Strassengesetz* *Vgl. Art. 56 – 57 Strassenverordnung* *Der Strassenabstand wird ab Fahrbahnrand gemessen (Art. 80 SG).* *An Kantonsstrassen gelten die kantonalen Vorschriften.*	26	Allgemeines, Verhältnis zu Baulinien	1 Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.	
					2 Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.	
			27	Bauabstand von öffentlichen Strassen	1 Unter Vorbehalt von Absatz 2 ist von Strassen der Basiserschliessung ein Bauabstand von 5.0 m, von solchen der Detailerschliessung ein Abstand von 3.6 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen (Anhang 1).	
					2 Für bewilligungsfreie Bauten gilt ein Strassenabstand von 3.0 m.	
			28	Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen	1 Von selbständigen Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist für Hauptgebäude ein Abstand von 3.0 m einzuhalten.	
					2 Für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten genügt ein Abstand von 2.0 m.	
					3 In dem sich aus den Absätzen 1 und 2 ergebenden Bauverbotsstreifen dürfen unterirdische Bauten und Bauteile, Stütz- und Futtermauern derart hineinragen, dass ein Abstand von 0.5 m vom Wegrand frei bleibt. Freitragende Gebäudeteile und offene Terrassen dürfen in einer Höhe von wenigstens 3.0 m über der Fahrbahn ebenfalls bis auf 0.5 m an diese heranreichen.	
					4 Bepflanzungen sind so anzulegen und zu unterhalten, dass keine Äste in den Bereich des Weges hineinragen. Soweit nötig, ist das Hineinragen jederzeit durch frühzeitiges Zurückschneiden zu verhindern.	
			29	Verhältnis zwischen Strassenbaulinien und Gebäudeabstand	Wird ein Neubau mit seiner besonnten Längsseite parallel zu einer Strasse erstellt, kann er bis auf den Strassenbauabstand an den Verkehrsraum herangebaut werden, sofern der reglementarische Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Nachbarbauten oder der Strassenbauabstandslinie auf der Gegenseite eingehalten ist.	
220 Anlagen ohne Gebäudecharakter (Tiefbauten)	Für Anlagen ohne Gebäudecharakter gelten die folgenden Bestimmungen: a. Grenzabstand (GA) min. 1.0 m b. Der Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt.	*Anlagen sind Verkehrswege und andere ortsfeste Einrichtungen die den Boden nicht überragen sowie Terrainveränderungen wie z. B. Wege, Strassen, Parkplätze, Erdsonden, Erdregister etc..*	36	Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen	1 Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze und der gleichen haben einen Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase,	

NEU			ALT		Kommentar
	Normativer Inhalt	Hinweis			
				Lärm, Unfallgefahr). 2 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen. 3 Die gemeinsame Erstellung von Erschliessungsanlagen gemäss Art. 7 Abs. 4 BauG bleibt vorbehalten. 4 Für Erdsonden, Erdregister und ähnliche Einrichtungen, die dem Erdwärmeentzug dienen, ist ein Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten.	

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeit

221	**Zone für öffentliche Nutzung (ZöN)**	1 Die Zweckbestimmung, die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung sowie das Mass der Nutzung der ZöN werden im Anhang 1 umschrieben. 2 Für grössere Neu- und Umbauten ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. 3 Innerhalb der ZöN gelten, unter Vorbehalt brand- oder gesundheitspolizeilicher Vorschriften, keine Gebäudeabstände. 4 Eine Wohnung für den Gebäudedienst ist zugelassen. 5 Bei Neuanlagen oder Umgestaltungen sowie deren Pflege sind im Sinn der Siedlungsökologie geeignete Massnahmen zur Förderung von naturnahen Lebensräumen für Fauna und Flora umzusetzen. 6 Neue Gebäude der SIA Kategorien Wohnen, Verwaltung und Schulen haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um 15 % zu unterschreiten, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.	*Vgl. Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.* *vgl. Art. 433* *Um grössere Neu- und Umbauten handelt es sich i.d.R. dann, wenn eine wesentliche Änderung der räumlichen Gesamtwirkung gegeben ist.* *Gebäudekategorien nach SIA 380/1* *GEAK: Gebäudeenergieausweis der Kantone*	77	Zone für öffentliche Nutzungen	1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten werden.	
222	**Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)**	In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelten für Nutzung, Anlagen und Bauten die Bestimmungen gemäss Art. 78 BauG.		78	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelten für Nutzung, Anlagen und Bauten die Bestimmungen gemäss Art. 78 BauG.	

NEU			ALT		Kommentar
	Normativer Inhalt	Hinweis			
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet					
231a Verkehrszone Strasse (VS)	1 Die Verkehrszone Strasse umfasst Teile von Flächen öffentlicher Strassen innerhalb der Bauzone. 2 Die Nutzung und das Bauen richten sich nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	*Bundesgesetz über die Nationalstrassen (NSG, SR 725.11), eidg. Nationalstrassenverordnung (NSV, SR 725.111), kant. Strassengesetz (SG, BSG 732.11), kant. Strassenverordnung (SV, BSG 732.111.1).*			
231b Verkehrszone Bahn (VB)	1 Die Verkehrszone Bahn umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen. 2 Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die Mischzone 3. Wohnen ist ausgeschlossen.	*Dazu gehören die Infrastrukturanlagen, d.h. im Wesentlichen die Gleisanlagen, Stationen und Umschlagsflächen. Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Bahn dienen (Art. 18 ff. EBG). Nicht bahnbetriebsbedingte Bauten und Anlagen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.*			
232 Grünzone (GZ)	1 In der Grünzone gilt Art. 79 BauG. 2 Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.	*vgl. Art. 79 BauG. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG). Feldgehölze und Hecken sind geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG). Ausnahmebewilligungen für Ausreutungen erteilt der Regierungsstatthalter (Art. 27 Abs. 2 NSchG).*	80	Grünzonen	In den Grünzonen gilt Art. 79 BauG.
233 Bauernhofzone (BZ)	In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.	*Vgl. Art. 85 BauG; Die BH dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.*	82	Bauernhofzone	Für die Bauernhofzone gelten Art. 85 BauG und sinngemäss die Vorschriften dieses Reglements über die Landwirtschaftszone.
234 Erhaltungszone (EZ)	1 Die Erhaltenszone bezweckt die Erhaltung und Nutzung bestimmter Bauten und Aussenräume mit ihren wesentlichen Merkmalen. 2 Die bezeichneten Hauptgebäude können innerhalb der vorhandenen Kubatur zeitgemäss erneuert, um- und ausgebaut werden. Dabei sind die wesentlichen Merkmale von Gebäuden und Aussenräumen zu erhalten. Ein Abbruch und Wiederaufbau der bezeichneten Hauptgebäude ist nicht zulässig. 3 Bestehende An- und Kleinbauten können erhalten und im Rahmen der vorhandenen Volumen weiter genutzt werden. 4 Für Um- und Neubauvorhaben wird eine Voranfrage an die Bauabteilung der Gemeinde empfohlen. 5 In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Bestimmungen:	*vgl. Art. 104*	79a	Erhaltenszone	1 Die Erhaltenszone bezweckt die Erhaltung und Nutzung bestimmter Bauten und Aussenräume mit ihren wesentlichen Merkmalen. 2 Bestehende im Zonenplan bezeichnete Gebäude können innerhalb der vorhandenen Kubatur zeitgemäß erneuert, um- und ausgebaut werden. Dabei sind die wesentlichen Merkmale von Gebäuden und Aussen-räumen zu erhalten. Ein Abbruch und Wiederaufbau der im Zonenplan bezeichneten Gebäude ist nicht zulässig. 3 Bestehende Nebenbauten können erhalten und im Rahmen der vorhandenen Volumen weiter genutzt werden. 4 Für Um- und Neubauvorhaben wird eine Voranfrage an die Bauabteilung der Gemeinde empfohlen.

NEU Normativer Inhalt				Hinweis	ALT			Kommentar
Abk.	**Bezeichnung; Zweckbestimmung**	**Grundzüge der Überbauung und Gestaltung**	**ES**	*ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.*				
EZ 1	Hofwil; Die Erhaltenszone bezweckt den Erhalt und die Erneuerung der Annexbauten und der Aussenräume.	Folgende Bauvorhaben und Nutzungsänderungen zur Anpassung an die Bedürfnisse des heutigen Lebens und Wohnens sind unter Berücksichtigung des Zwecks der Erhaltenszone zulässig: • Unterirdische Bauten für haustechnische Anlagen und Autoeinstellhallen. • Oberirdische Abgrenzungsmauern, Umzäunungen und Ausfahrten von 2.0 m Höhe entlang der Hofwilstrasse.	II		76d	Erhaltenszone für das Schloss Hofwil	1 Die Erhaltenszone bezweckt den Erhalt und die Erneuerung des Schlosses, seiner Annexbauten und der Aussenräume. 2 Folgende Bauvorhaben und Nutzungsänderungen zur Anpassung an die Bedürfnisse des heutigen Lebens und Wohnens sind unter Berücksichtigung des Zwecks der Erhaltenszone zulässig: c. unterirdische Neubauten für haustechnische Anlagen und Autoeinstellhallen d. oberirdische Abgrenzungsmauern, Umzäunungen und Ausfahrten von 2m Höhe entlang der Hofwilstrasse in den im Zonenplan bezeichneten Bereich. 3 Die Baubewilligungsbehörde zieht zur Beurteilung von Bauvorhaben die zuständigen Fachstellen bei.	
EZ 2	Moosgasse; Die Erhaltenszone bezweckt die Erhaltung und Nutzung der bezeichneten Hauptgebäude und dem Charakter dieser Gebäude angepasste Gestaltung der Aussenräume sowie des Überganges zur angrenzenden Landwirtschaftszone. Die Dachgestaltung richtet sich nach den Vorschriften für die Kernzone.	Zugelassen sind Wohn- und nicht störende Arbeitsnutzungen. Neue Klein- und Anbauten können zugelassen werden, wenn der dafür vorhandene, begründete Bedarf nicht innerhalb der bestehenden Gebäude realisiert werden kann. Sie haben sich inklusive ihrer Dachform den Hauptgebäuden unterzuordnen und müssen mit diesen zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.	III		79b	Erhaltenszone Moosgasse	1 Die Erhaltenszone Moosgasse bezweckt die Erhaltung und Nutzung der im Zonenplan bezeichneten Gebäude und dem Charakter dieser Gebäude angepasste Gestaltung der Aussenräume sowie des Überganges zur angrenzenden Landwirtschaftszone. Die Dachgestaltung richtet sich nach den Vorschriften für die Kernzone (Art. 61 Abs. 4). 2 Neue Nebenbauten können zugelassen werden, wenn der dafür vorhandene, begründete Bedarf nicht innerhalb bereits bestehender Bauten realisiert werden kann. Sie haben sich inklusive ihrer Dachform den Hauptgebäuden unterzuordnen und müssen mit diesen zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben. 3 Zugelassen sind Wohn- und nicht störende Arbeitsnutzungen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.	
EZ 3	Kipfgasse – Sandgrube; Die Erhaltenszonen bezwecken die Erhaltung und Nutzung der bezeichneten Hauptgebäude und eine dem Charakter dieser Gebäude angepasste Gestaltung der Aussenräume. Die Dachgestaltung richtet sich nach den Vorschriften der Kernzone.	Zugelassen sind Wohn- und nicht störende Arbeitsnutzungen. Neue Klein- und Anbauten können zugelassen werden, wenn der dafür vorhandene, begründete Bedarf nicht innerhalb der bestehenden Gebäude realisiert werden kann. Sie haben sich inklusive ihrer Dachform den Hauptgebäuden unterzuordnen und müssen mit diesen zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben	II		79c	Erhaltenszonen Kipfgasse – Sandgrube	1 Die Erhaltenszonen Kipfgasse - Sandgrube bezwecken die Erhaltung und Nutzung der im Zonenplan bezeichneten Gebäude und eine dem Charakter dieser Gebäude angepasste Gestaltung der Ausenräume. Die Dachgestaltung richtet sich nach den Vorschriften der Kernzone K3A/B. 2 Neue Nebenbauten können zugelassen werden, wenn der dafür vorhandene, begründete Bedarf nicht innerhalb bereits bestehender Bauten realisiert werden kann. Sie haben sich inklusive ihrer Dachform den Hauptgebäuden unterzuordnen und müssen mit diesen zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben. 3 Zugelassen sind Wohn- und nicht störende Arbeitsnutzungen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gem. Art. 43 LSV.	

NEU		Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
235	**Wohnzone mit Strukturerhaltung (WS)**	1 Die Wohnzone mit Strukturerhaltung dient der Erneuerung und Verdichtung bestehender nach einem Gesamtentwurf gestalteten Wohnquartieren, bei welcher die qualitätsvollen Siedlungsstrukturen zu berücksichtigen sind.	*Folgende Gebiete sind betroffen:* • *WS3: Weierweg, Ulmenweg, Allmendstrasse, Alpenblickstrasse* • *WS4: Mühlemattweg*		
		2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Wohnzone. Das Mass der Nutzung entspricht den baupolizeilichen Massen der WS3 und WS4.	*vgl. Art. 211 und 212*		
		3 Bei Erneuerung und Verdichtung gelten erhöhte gestalterische und architektonische Anforderungen bezüglich Volumetrie, Stellung, Gestaltung, Freiraum, Parkierung und Erschliessung. Die folgenden prägenden Merkmale, welche einem Gesamtentwurf folgen, sind zu berücksichtigen: • Mehrfamilienhäusern mit guter Anordnung, Ausrichtung, Volumetrie, Dachgestaltung und Höhenentwicklung und Materialisierung. • Parzellenübergreifende Aussenraumgestaltung ohne Einfriedungen.			
		4 Wirkt sich die Erweiterung oder der Umbau auf das äussere Erscheinungsbild aus, ist das Bauvorhaben der Fachberatung vorzulegen.			
		5 Bei Ersatzneubauten, die mehrere Gebäude oder Grundstücke umfassen, kann von der bisherigen Quartierstruktur abgewichen werden, sofern dies zu einer besseren ortsbaulichen Situation und einer hochwertigen Bau- und Aussenraumgestaltung führt. Entsprechende Projekte sind der Fachberatung vorzulegen.	*vgl. Art. 431*		

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

241	**Landwirtschaftszone (LWZ)**	1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	*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 im Baubewilligungsverfahren festgelegt.*	81	Landwirtschaftszone	1 Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Reb- und Gartenbau genutzt wird. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.
		2 Silobauten von Landwirtschaftsbetrieben müssen sich bezüglich Farbgebung sowie Gestaltung und Standort in die Umgebung einpassen. Sie dürfen eine Höhe von 12.0 m nicht übersteigen.				4 Silobauten von Landwirtschaftsbetrieben müssen sich bezüglich Farbgebung sowie Gestaltung und Standort in die Umgebung einpassen. Sie dürfen eine Höhe von 12.0 m nicht übersteigen.
		3 Für bestehende nichtlandwirtschaftliche Wohngebäude gelten die Vorschriften der Wohnzone 2.				5 Für nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten gelten die Vorschriften der Zone E2.
		4 Es gelten die Vorschriften der ES III.	*ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.*			6 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.
						2 Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungs- und Baugesetzes.
						3 Ablagerungs- und Materialabbaustellen sind erst nach Vorliegen eines regionalen Abbaukonzeptes aufgrund einer Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung bewilligungsfähig.

E2 wird W2

NEU		ALT	Kommentar
Normativer Inhalt	Hinweis		

3. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN

3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

310 ZPP-Grundsätze

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

2 Der Planungszweck, die Art und das Mass der Nutzung, die Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze der einzelnen Zonen mit Planungspflicht werden im Anhang 2 umschrieben.

3 Bei Neu-, Ersatz- und Ergänzungsbauten sind qualitätssichernde Verfahren durchzuführen. Der Gemeinderat kann basierend auf einer Bauvoranfrage und auf Antrag der Fachberatung auf ein qualitätssicherndes Verfahren verzichten.

4 Bei Neuanlagen oder Umgestaltungen sind im Sinn der Siedlungsökologie geeignete Massnahmen zur Förderung von naturnahen Lebensräumen für Fauna und Flora umzusetzen.

5 Die Parkierung hat mit Ausnahme der Besucher- und Kundenparkplätze grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

6 Neue Wohn-, Büro- und Dienstleistungsgebäude haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um 15% zu unterschreiten.

7 Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

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. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

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

qualitätssichernde Verfahren vgl. Art. 433.

Bei neuen Gebäude ermöglicht die Ausrichtung der Gebäude eine hohe Nutzung der Sonnenenergie.

63 Zonen mit Planungspflicht

1 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vorbehalten bleiben Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen.

2 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern aller Zonen mit Planungspflicht können Erschliessungs- und Infrastrukturverträge über die teilweise Abschöpfung von Planungsvorteilen abgeschlossen werden. Diese Verträge sind vor Genehmigung der jeweiligen Überbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.

3 Die Art der Heizung und der Energieversorgung wird in der Überbauungsordnung geregelt. Gemeinschaftliche Systeme mit erneuerbaren oder alternativen Energien sind zu fördern.

6 Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

4 Für Zonen mit Planungspflicht nach Art. 93/94 BauG liegt die Zuständigkeit zur Beschlussfassung über die Überbauungsordnung beim Gemeinderat.

5 Mit der Realisierung der ZPP Nrn. 3, 4 und 6 darf nicht vor dem 1.1.2000 begonnen werden. Der Gemeinderat kann diesen Termin auf Grund geänderter Verhältnisse drei Jahre vorverlegen.

3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

321 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

1 Die in Anhang 4 aufgelisteten besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig.

NEU			ALT	Kommentar
	Normativer Inhalt	Hinweis		
4. QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS				
4.1 Baugestaltung				
411 Gestaltungsgrundsatz	1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. 2 Die gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen ist aufgrund der Bedeutung des Standorts zu beurteilen. Die geltende Richtplanung ist dabei wegweisend beizuziehen. 3 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen a. die qualitätsvollen Elemente und Merkmale des Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild, b. die gut gestaltete bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte benachbarte 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.	*Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–416) 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 Abschnitt Art. 421 f. GBR.* *Vgl. auch Art. 412 – 415, 421, 422* *Qualitätsvolle Elemente und Merkmale sind u.a.:* • *In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal* • *In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse.* • *Die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton;* • *Die ortsbild- und landschaftsverträgliche Anordnung und Gestaltung von photovoltaischen Anlagen (PV-Anlagen)* • *Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen.* • *In Ortsbildschutzgebiete mit traditioneller Bauweise haben sich neue Gebäude in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.* *Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten (vgl. Kapitel 5.1).* *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-, Orts- 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).*	40 Grundsatz	Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.	
412 Bauweise, Gebäudestellung	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 Im Ortsbildschutzgebiet und in der Kernzone gelten erhöhte städtebauliche und architektonische Anforderungen. Sofern nicht die kantonale Fachstelle zuständig ist, sind Bauvorhaben der Fachberatung vorzulegen.	*Vorbehalten bleibt Art. 75 BauG.*	23 Offene Bauweise	1 Im ganzen Gemeindegebiet gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten (Art. 79 GBR). Vorbehalten bleibt Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG. 2 Die Gesamtlänge und die Tiefe der Gebäude oder Gebäudegruppen ist auf die in Art. 79 GBR genannten Masse beschränkt. 3 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Die Freihaltung von Brandmau-	

NEU		Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
						ern ist nicht erlaubt.	
				49	Gebäudestellung, Firstrichtung	1 Neubauten sind längs Strassen wie folgt zu stellen: a. Bei offener Bauweise parallel oder rechtwinklig zur Strasse. b. Bei annähernd geschlossener Bauweise in den Kernzonen an die Baulinie, bei deren Fehlen an die Linie der strassenseitigen Gebäudeflucht bzw. an die Strassenabstandslinie, wenn noch keine bestimmte Gebäudeflucht erkennbar ist. 2 An Hängen sind die Gebäude bei offener Bauweise parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen. 3 Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen. 4 Wo es architektonisch oder städtebaulich begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Gebäudestellung oder Firstrichtung gestatten.	
413	**Dachgestaltung, Grundsätze**	1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen Qualitätsmerkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen, sofern diese vorhanden sind. 2 Störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder anderer auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt. 3 Technisch bedingte Dachaufbauten bei Flachdächern sind zugelassen. In den Wohn-, Misch- und Kernzonen sind sie auf 1.5 m Höhe beschränkt.	*Ortsüblichen Qualitätsmerkmale sind u.a.:* • *Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 18° und 50°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte,* • *Flach- oder Pultdächer* • *Allseitige Dachvorsprünge in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe.* *Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).*	51	Dachgestaltung Steildächer	1 Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder anderer auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt. 2 Die minimale Dachneigung beträgt 18 Grad (alte Teilung/360°).	
414	**Dachgestaltung, Kernzone**	1 In der Kernzone sind für Hauptdachflächen nur symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer gestattet. 2 Untergeordnete Gebäudeteile dürfen andere Dachformen aufweisen. 3 Die Dächer sind mit ortsüblich gefärbten Ziegeln oder ähnlich wirkendem Material einzudecken. 4 Allseitig sind Dachvorsprünge in einem ausgewogenem Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe vorgeschrieben.	*Klein- und Anbauten dürfen als Flachdächer gestaltet werden.*	61	Kernzonen	4 Innerhalb der Kernzone K3A und K3B sind für Hauptgebäude nur symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer von 30 – 50 Grad (alte Teilung/360°) Neigung gestattet. Die Dachneigung von An- und Nebenbauten ist an diejenige des Hauptgebäudes anzupassen, insbesondere ist ein einseitiges Anheben des Daches oberhalb des Kehlgebälkes nicht gestattet. In dieser Zone sind die Dächer mit natürlich getönten Ziegeln, dunklem Eternitschiefer oder ähnlich wirkendem Material einzudecken. Wenn die zulässige Firsthöhe auf-grund der Gebäudetiefe überschritten würde, darf die Dachausbildung gemäss Skizze im Anhang 1 ausgeführt werden.	*Masse zur Dachgestaltung vgl. Art. 212 Abs. 2*
415	**Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster**	1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf der unteren Nutzungsebene zulässig und dürfen zusammen höchstens 50 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhal-	*Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden.*			3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zugelassen. Sie müssen mit dem Gebäude einen guten Gesamteindruck ergeben. Dachflächenfenster und Dachverglasungen gelten als Dachaufbauten. Für Aufbauten gelten folgende Vorschriften:	

NEU					ALT			Kommentar
		Normativer Inhalt		Hinweis				
		tenswerten Baudenkmälern dürfen sie 30 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K–Objekten nicht zulässig.					Die Länge der Aufbauten und Einschnitte darf (einzelne zusammengerechnet) in den Kernzonen nicht mehr als 50 %, in den übrigen Zonen nicht mehr als 40 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. • Sämtliche Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen nicht näher als 0.80 m an die First-, Grat- oder Kehllinien herangebaut werden. • Die Dachneigung muss der Neigung des Hauptdaches angepasst sein, bei Dachschleppern muss die Dachneigung mindestens 10 Grad (alte Teilung/360°) betragen. • Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptdach anzugleichen.	
		2 Auf der oberen Nutzungsebene sind nur Dachflächenfenster und Firstoblichter zugelassen.						
		3 Sämtliche Aufbauten, Einschnitte und Fenster dürfen nicht näher als 0.80 m an die First-, Grat- oder Trauflinien herangebaut werden.		*Mit einer Festsetzung eines minimal einzuhaltenden Abstands zu den First- Grat- und Trauflinie des Dachs kann eine Beruhigung der Dachflächen erreicht werden.*				
		4 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtlänge beträgt zusammen maximal 25 % der Fassadenlänge des darunterliegenden Geschosses.		*Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.*			Giebelaufbauten dürfen die First- oder Gratlinie nicht überragen. Firstfenster (Zenitalfenster) sind zugelassen. Ihre maximale Länge beträgt 25 % der Fassadenlänge des darunterliegenden Geschosses. • Dienen Dachflächenfenster nur der Belichtung von Estrich- und Abstellräumen, darf ihre Gesamtfläche nicht mehr als 3 % der Bodenfläche betragen. • Sonnenkollektoren sind zusätzlich zugelassen.	
	4.2 Aussenraumgestaltung							
421	**Aussenraumgestaltung**	1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen Qualitätsmerkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen.		*Ortsüblichen Qualitätsmerkmale sind u.a.:* • *Erhaltung von charakteristischen Elementen der Aussenraumgestaltung wie Mauern, Vorgärten, Böschungen, etc.* • *die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,* • *die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbildschutzgebieten*	12	Grundsatz	1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich die Gesamterscheinung gut in die Landschaft und Siedlung einordnet.	
		2 Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten der Aussenraum neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Aussenraumgestaltungsplan mit Pflanzliste und den wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.		*Vgl. Art. 422 ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet. Wesentliche Gestaltungselemente sind u.a.: Bepflanzung (inkl. Angaben zu Arten, Dach- und Fassadenbegrünung), Höhenkurven, Terraingestaltung (inkl. Versiegelung), Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, vielseitig nutzbare Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen, Aussenbeleuchtung.*			2 Für alle Bauvorhaben kann ein Umgebungsgestaltungsplan verlangt werden.	
		3 Die Gebäude müssen so in das Gelände gestellt werden, dass möglichst wenig Terrainveränderungen notwendig sind.					3 Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist besondere Rücksicht zu nehmen. Ist ihre Entfernung unvermeidlich, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Zonenplan 2: Landschaft und Ortsbild).	
		4 Die Aussenraumgestaltung ist innerhalb eines Jahres nach der Bauvollendung auszuführen.					4 Es sind zur Hauptsache heimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Stauden zu verwenden. Wacholdersorten (Juniperus spec.), die Wirtspflanzen des Gitterrosts von Birnbäumen sind, dürfen nicht angepflanzt werden; befallene Wacholdersträucher sind zu entfernen.	*vgl. Art. 422*
					14	Terrainveränderungen	Terrainveränderungen sind auf das unbedingt Notwendige zu beschränken. Sie sind unter Wahrung charakteristischer Gelände-formationen so anzulegen, dass sie sich unauffällig in das Gelände einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.	
					93	Baueingabe, besondere An-	1 Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet	*vgl. Art. 421*

NEU Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
			forderungen	wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.	
		93	2	Der Umgebungsgestaltungsplan ist im Massstab 1:100, bei grösseren Bauvorhaben im Massstab 1:200 auszuführen. Er umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke.	*vgl. Art. 421*
		93	3	Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung. Er muss die Parzelle des Bauvorhabens umfassen und unter anderem enthalten: a. Die Anordnung der notwendigen Parkplätze und deren Zufahrt sowie die notwendigen Höhenangaben; b. Notzufahrten; c. Fussgängerbereiche (Wege und Plätze) mit Angaben des Ausbaustandards und der Art der Beläge; d. rollstuhlgängige Zugänge soweit vorgeschrieben; e. alle Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen mit notwendigen Höhenangaben; f. die Terrainanschlüsse an die Nachbargrundstücke; g. Lage und Gestaltung der erforderlichen Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielflächen (Art. 15 BauG, Art 42-48 BauV); h. Containerstandplätze; i. Grünbereiche und Bepflanzung (inkl. Angaben zu Arten / Typen siehe auch Art. 12 GBR); j. die Etappierung; k. die Aussenbeleuchtung.	*Gestaltungselemente nicht verbindlich festlegen, da sie individuell unterschiedlich definiert werden müssen.*
		93	4	Regenwasser ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen flächenhaft versickern zu lassen – vorbehältlich der Bestimmungen der kantonalen Gewässerschutzverordnung. Der beschleunigte Regenwasserabfluss ist mittels begrünten Dächern, durchlässiger Oberflächengestaltung von Plätzen, Wegen u.ä. zu reduzieren und/oder mittels Retentionsmass-nahmen mit Abflussdrosselung auf Flachdächern, Parkplätzen, Rückhaltebecken, Überflutungsbereichen, Biotopen u.ä. zurückzuhalten.	*vgl. Art. 422*
			5	Im Umgebungsgestaltungsplan sind Höhenkurven für den gewachsenen Boden und das fertige Terrain darzustellen.	
			6	Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen und zur Abnahme anzumelden.	
			7	Den Baugesuchsunterlagen ist – sofern erforderlich – das nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung (KEnV) ausgefüllte amtliche Formular „Energienachweis“ beizulegen.	

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
422 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, der Erhaltung und Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen und der Erhaltung eines guten Mikroklimas innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen gelten folgende Grundsätze:	*Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG. Hecken sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Ersatzmassnahmen richten sich nach Art. 21 Abs. 4 NSchG.*		
	a. Mehrheitlich einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Stauden verwenden.			
	b. Die Bepflanzung weist eine ökologische Vielfalt auf.	*Ab 10 Pflanzen sind mind. 3 verschiedene Arten zu wählen.*		
	c. Ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen mit sickerfähigen Belägen gestalten.			
	d. Für gefällte oder abgehende Bäume (Stammumfang auf Brusthöhe ab 80cm) ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen oder eine ökologische Ersatzmassnahmen auszuführen.			
	e. 1 hochstämmiger Laubbaum pro 400 m² neu versiegelter Fläche			
	f. Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, strukturreich zu begrünen, sofern dies nicht aufgrund anderer Nutzungen ausgeschlossen ist.	*Vgl. Art. 17 KEnG; keine unnötige Behinderung von Solaranlagen.*		
	2 Gebietsfremde, invasive Pflanzen (Neophyten), die die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen oder so zu unterhalten, dass sie sich nicht weiter ausbreiten.	*Art 29a UG; Artikel 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV. Invasive Neophyten gemäss Schwarze Liste*		
	3 Siedlungsränder sind innerhalb der Bauzone so zu gestalten, dass sich ein guter Übergang zur offenen Landschaft ergibt.	*Einheimische Feldgehölze, Hecken, Sträucher, Bäume*		
	4 Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertige andere ökologische Ersatzmassnahmen bewilligen.	*Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Tümpel, Trockenmauern, strukturreiche Dachbegrünung etc.*		
423 Antennen	1 Als Antennenanlagen (Antennen) gelten baubewilligungspflichtige Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.	*Eine Bauvoranfrage wird bei Bauvorhaben zur Erstellung neuer Antennenanlagen empfohlen.*		
	2 Antennen haben sich in allen Zonen gut in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild zu integrieren. In Ortsbildschutzgebieten, auf Schutzobjekten gemäss Bauinventar und in Landschaftsschongebieten sind Antennen nicht zugelassen. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit einer betroffenen Fachstelle (z.B. Fachberatung, Kantonale Denkmalpflege), dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn diese zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar sind und gut in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert werden können.			
	3 Unter Abs. 3 bis 8 fallen baubewilligungspflichtige Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können. Davon ausgenommen sind Antennen für nichtkommerzielle Funkdienste (z.B. Blaulichtorganisationen oder Amateurfunk), die in unmittelbarer			

NEU Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
funktioneller Beziehung zum Ort stehen, wo sie errichtet und betrieben werden.			
4 Grundsätzlich sind Antennenstandorte zu konzentrieren und unauffällig zu gestalten. Antennenanlagen sind in erster Linie in den Arbeitszonen (A1, A2 und A3) sowie in den anderen Zonen, die nicht hauptsächlich der Wohnnutzung vorbehalten sind (Zone für öffentliche Nutzungen ZöN, Mischzonen M und Kernzonen K sowie Zonen mit Planungspflicht ZPP Nrn. 1, 3, 5, 9, 10, 20, 21, 22, 23, 24), zu erstellen.			
5 Antennen in den übrigen Bauzonen (insbesondere Wohnzonen W3 und W4 sowie ZPP Nrn. 4, 8, 12, 16, 17, 18, 19) sind nur zulässig, wenn kein Standort gemäss Abs. 4 möglich ist. Es ist ein entsprechender Bedarfsnachweis zu erbringen. Zudem ist eine Koordination mit bestehenden Antennen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.			
6 In der Wohnzone W2 sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage (Detailerschliessung) gestattet und sind unauffällig zu gestalten.			
7 Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen bleiben vorbehalten.			
8 Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.			
424 Reklamen 1 Reklamen sind so anzuordnen, dass sie sich dem Landschafts-, Orts- und Strassenbild, schützenswerte und erhaltenswerte Baudenkmäler unterordnen sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.	*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), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.* *vgl. Art. 447*		
2 Leuchtreklamen sind untersagt. Ausgenommen sind Eigenleuchtreklamen in den Misch-, Kern- und Arbeitszonen sowie für Restaurants und Läden, sofern sie sich gut in die Baugestaltung einordnen.			
3 Blinkende, wechselnde, projizierte Reklamen und Reklamebildschirme sind nicht zugelassen.			
4 Fremdreklamen sind ausschliesslich entlang der Kantonsstrassen gestattet.			
5 Über den Dachrändern des obersten Vollgeschosses oder des Attikagschosses dürfen keine Reklamen angebracht werden.			
6 Leuchtreklamen, beleuchtete Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 00:30 Uhr bis 06:00 Uhr auszuschalten. Davon ausgenommen sind Betriebe während der bewilligten Betriebszeit, sofern ein ausreichendes Interesse			

NEU			ALT	Kommentar
	Normativer Inhalt	Hinweis		
	geltend gemacht werden kann. 7 Der Gemeinderat kann Detailbestimmungen in einer separaten Verordnung regeln.			

4.3 Qualitätssicherung

431 Fachberatung	1 Die zuständige Baubewilligungs- oder Planungsbehörde kann in Gestaltungsfragen, die für das Landschaft- und Ortsbild von Bedeutung sind oder besondere baurechtliche und gestalterische Fragen betreffen, ausgewiesene Fachleute beiziehen. 2 Die Fachberatung setzt sich aus drei unabhängigen Fachpersonen mit Wohn- und Geschäftssitz ausserhalb der Gemeinde zusammen. Sie wird durch den Gemeinderat bestimmt. 3 Sie beurteilt Bauvoranfragen, Baugesuche sowie Planungsgeschäfte, die für das Landschafts-, Orts- und Strassenbild von Bedeutung sind oder spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen. 4 Die Kompetenz für die Einberufung der Fachberatung liegt beim Gemeinderat. 5 Die Fachberatung erstellt zu Handen der zuständigen Behörde eine Stellungnahme. 6 Der Gemeinderat regelt die Detailbestimmungen in einer separaten Verordnung.	*Die Fachberatung ist ein ständiger Fachausschuss, der bei Bedarf tagt und durch die Verwaltung beigezogen werden kann.* *Die Auswahl der Fachpersonen erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachpersonen gelten Fachleute der Architektur, Landschaftsarchitektur, Denkmalpflege und der Raumplanung.* *Die Stellungnahme berücksichtigt auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränkt sich auf Gestaltungsfragen.* *vgl. Verordnung über die Fachberatung*	
432 Gestaltungsspielraum	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.	*Vgl. Kapitel 4.1 und 4.2;* *Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.*	
433 Qualitätssichernde Verfahren	1 Die Gemeinde fördert Verfahren zur Qualitätssicherung von Planungs- und Bauvorhaben. 2 Sie kann in organisatorischer und personeller Weise finanzielle Beiträge leisten.	*Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.* *Beispielsweise Beizug Ortsplanungsbüro für die Verfahrensberatung.*	

NEU			ALT	Kommentar
	Normativer Inhalt	Hinweis		

4.4 Energie

441 Erneuerbarer Energieträger

1 Bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Haupt-Energieträger erneuerbare Energie (z.B. Holz, Erdwärme, Sonnenenergie oder Grundwasser) einzusetzen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.

Gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG können Gemeinden die Verpflichtung einführen, unter gewissen Umständen einen bestimmten erneuerbaren Energieträger einzusetzen. Bei einem Umbau mit Heizungsersatz wird die Energienutzung beeinflusst.

Hinweis zur Verhältnismässigkeit: Bei neuen Gebäude ist die Pflicht einen bestimmten erneuerbaren Energieträger einzusetzen nicht unverhältnismässig. Bei bestehenden Gebäude kann es unter Umständen vorkommen, dass insbesondere der wirtschaftliche zusätzliche Aufwand so hoch ist, dass eine Pflicht unverhältnismässig erscheint.

Die Vorgaben bezüglich Einsatz erneuerbarer Energieträger in der kommunalen Richtplankarte Energie sind bei der Energieversorgung zu berücksichtigen. Abweichungen sind zu begründen.

56 Energie

1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf rationelle und umweltschonende Anwendung von Energie zu achten. Die Verwendung erneuerbarer Energien wie Sonne, Biomasse (Holz) und Umgebungswärme (Erdreich, Grundwasser) ist anzustreben. Frühzeitig vor jedem Um- oder Neubau ist der kostenlose Energieberatungsdienst der Gemeinde zu beanspruchen.
2 Soweit ein Anschluss möglich, zweckmässig und zumutbar ist, sind Neubauten an das Gas- oder Fernwärmenetz anzuschliessen.
3 Bestehende Bauten sind beim Ersatz von Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen an das Gas- oder Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern nicht wesentlich höhere Umstellungs-, Erneuerungs- und Betriebskosten zu erwarten sind als bei einer netzunabhängigen Anlage.
4 Nicht an das Gas- oder Fernwärmenetz anschliessen müssen Gebäude, welche
a. höchstens 25 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken,
b. ein MINERGIE-Standard Label tragen.
5 Bis zu einer um 10 % höheren Nutzung berechtigt sind (AZ-Bonus von max. 0,05):
a. Gebäude, bei denen höchstens 25 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser (gemäss KEnV) mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden. Strom für den Antrieb von Wärmepumpen fällt nicht unter diese Begrenzung.
b. Gebäude, die ein MINERGIE-Standard Label besitzen.

Da die baupolizeilichen Masse im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen gelockert werden und weitere spezifische Energiebestimmungen bestehen, ist diese Regelung obsolet.

442 Anschluss an Fernwärmeverbünde

1 Die Gemeinde kann, sofern gestützt auf den Richtplan Energie neue Fernwärmenetze entstehen, unabhängig der Planbeständigkeit im Nutzungszonenplan Perimeter grundeigentümerverbindlich in dem dafür vorgesehenen Verfahren erlassen.
2 Soweit ein Anschluss technisch möglich, zweckmässig und nicht unverhältnismässig ist, sind Neubauten innerhalb eines Fernwärmeperimeters unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung an das Fernwärmenetz anzuschliessen.
3 Bestehende Bauten in einem Fernwärmeperimeter sind, vorbehältlich eines Nachweises eines unverhältnismässig hohen zusätzlichen Aufwandes, an bestehende Fernwärmenetze anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird.

Gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. A KenG können Gemeinden die Verpflichtung einführen, unter gewissen Umständen das Gebäude an ein Fernwärmeverteilnetz anzuschliessen.
Nicht zum Anschluss an ein Fernwärmeverteilnetz verpflichtet werden können Gebäude, die höchsten 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken. Auch darf bei einer Anschlusspflicht die Nutzung eigener erneuerbarer Energien nicht untersagt werden (Art. 16 Abs. 1 und 2 KenG).

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

Neu;
Zu prüfen Perimeter Anschlusspflicht: WV Riedl vorhandenes Potential : WV Zentrum: Leitungsnetzabhängig. Ev. eher in ZPP/ZÖN Vorschriften

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
443 Energiebedarf von Gebäuden	Neue Wohngebäude haben beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert 30 kWh/ m² EBF einzuhalten.	*Gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. b KEnG können Gemeinden den zulässigen Wärmebedarf (gewichteter Energiebedarf) weiter begrenzen. Beim gewichteten Energiebedarf liegt der kantonale Grenzwert, zum Beispiel für Wohngebäude der SIA Kategorie I und II, bei 35 kWh pro m² Energiebezugsfläche (EBF) gemäss Anhang 7 der KEnV. Bei Erweiterungen ist Art. 30 Abs. 3 KEnV zu beachten.*		
444 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk	1 Werden mehr als 4 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen. 2 Keine gemeinsame Anlage erstellt werden muss für Vorhaben mit mehr als 4 Wohnungen, a. Wenn das Gebäude an ein Fernwärmenetz angeschlossen wird; b. wenn das / die Gebäude bereits an ein Fernwärmenetz angeschlossen ist / sind; c. wenn das / die Gebäude mind. ein Minergie P erreicht /erreichen oder wenn der gewichtete Energiebedarf um mindestens 15 Prozent unterschritten wird.	*Gemäss Art. 15 Abs. 1 KEnG können Gemeinden die Verpflichtung einführen ein gemeinsames Heizwerk oder Heizkraftwerk zu erstellen.* *Nicht zum Anschluss verpflichtet werden können Gebäude, die höchsten 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie decken. Auch darf bei einer Anschlusspflicht die Nutzung eigener erneuerbarer Energie nicht untersagt werden (Art. 16 Abs. 1 und 2 KEnG).* *EBF: Energiebezugsfläche*		
445 Gemeindeeigene Liegenschaften	Der Gemeinderat kann Detailbestimmungen bezüglich Energiestandards von gemeindeeigenen Gebäuden in einer separaten Verordnung regeln.			
446 Lichtemissionen	1 Sämtliche Lichtemissionen sind möglichst durch Massnahmen an der Quelle auf das objektiv Notwendige zu beschränken und energieeffizient und umweltschonend zu betreiben. Durch Abschirmung darf Licht nur dorthin strahlen, wo es dem Beleuchtungszweck dient. Himmelwärts strahlende stationäre oder mobile Beleuchtungsanlagen, wie zum Beispiel Himmelstrahler, sind nicht zulässig (vgl. Art. 51 KEnG). Die Beleuchtungsstärke und die Zeitdauer der Beleuchtung sind soweit möglich zu reduzieren (durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder, etc.).	*Vgl. Lichtverschmutzung vermeiden (beco 2008)* *Vgl. Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen (BAFU 2005)* *Vgl. Art. 51 KEnG.*		
	3 Naturräume dürfen durch kein weisses Licht und keine Strahlung im Ultraviolett-Bereich gestört werden.	*Naturräume sind Siedlungsränder, Grünzonen, Gewässer, etc..*		
	4 Für Aussenbeleuchtungen sind bei Neuüberbauungen ab 10 Wohnungen und bei Sport- und Freizeitanlagen Beleuchtungskonzepte zu erstellen	vgl. Vollzugshilfe Lichtemissionen, BAFU Abteilung Lärm und NIS		

5. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

5.1 Ortsbildpflege

511 Ortsbildschutzgebiete	1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.	*Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde, bzw. die Beschriebe im ISOS.*	89 Baudenkmäler und Ortsbildschutz	1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.
	2 Sie bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung			2 Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Bau- und

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
	der typischen, strukturbildenden Merkmale der Ortsteile, welche das Landschafts- und Ortsbild prägen. 3 Die Bebauung innerhalb der Ortsbildschutzgebiete ist grundsätzlich in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten. Neubauten müssen erhöhten architektonischen Qualitätskriterien genügen. 4 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Materialisierung, Aussenräume (inkl. Gartenmauern und Einfriedungen) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. 5 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, ist die zuständige kantonale Fachstelle einzubeziehen.	*Art. 10c BauG*	Denkmalpflegegesetzgebung. 3 Die im Zonenplan 2 festgelegten Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. 4 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. 5 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen. 6 Die Gemeinde kann Bauvorhaben, welche denkmal- oder ortsbildpflegerischen Mehraufwand bedingen, durch Beiträge unterstützen. Bei der Mittelbemessung wird auf die Bedeutung des Objektes, den Umfang und die Bedeutung der geplanten Massnahmen und die finanzielle Leistungsfähigkeit des Eigentümers abgestellt.	
512 Baudenkmäler	1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. 2 Die im Schutzzonenplan als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. 3 Das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Schutzzonenplan als Hinweis dargestellt. 4 Die Gemeinde kann kommunal Baudenkmäler schützen.		88 Beratung	Für den Vollzug dieser Bestimmungen kann der Gemeinderat beratende Fachinstanzen beiziehen.
513 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.	Folgende Schutzgebiete sind vorhanden: • *Grabhügel Limbärgeten;* • *Erdwerk und Grabhügel Bärenriedwald;* • *Erdwerk Schwandenberg;* • *Mittelalterliche Siedlungsreste im Gebiet des Schloss und der Kirche* • *Frühmittelalterliche Gräber Hofwilwald sowie;* • *ein Grabhügel im Landgarbewald.* *Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).*	91 Archäologische Fundgebiete	1 Im Zonenplan 2 sind folgende archäologische Schutzgebiete ausgeschieden: Grabhügel Limbärgeten, Erdwerk und Grabhügel Bärenriedwald, Erdwerk Schwandenberg, mittelalterliche Siedlungsreste im Gebiet der Sprachheilschule, frühmittelalterliche Gräber Hofwilwald sowie ein Grabhügel im Landgarbewald. 2 Im Perimeter der archäologischen Schutzgebiete dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen aller Art erst nach erfolgter Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden. 3 Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.	

NEU			ALT		Kommentar
	Normativer Inhalt	Hinweis			

5.2 Pflege der Kultur- und Naturlandschaft

521 Schutzobjekte

Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, Alleen, Hochstammobstgärten, Hecken, Wiesen und die Mauerseglerkolonie sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen sowie für die biologische Vielfalt wertvoll und sind zu erhalten.

Vgl. Art. 30 kant. NSchG
Die Vorschriften zu den Schutzobjekten sind in den Artikeln 522 bis 524 zu finden. Die Schutzobjekte sind im Inventar beschrieben.

84a Naturobjekte

1 Die im Zonenplan 2 eingetragenen und im Inventar aufgeführten Naturobjekte sind aus ökologischen und landschafts-ästhetischen Gründen sowie für die biologische Vielfalt wertvoll.

522 Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen

1 Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen der Kategorie I sind geschützt. Sie dürfen nicht beeinträchtigt oder gefällt werden und sind bei Krankheit oder Abgang innert zwei Jahren nach Möglichkeit am ursprünglichen Ort durch ein gleichwertiges standortheimisches Exemplar zu ersetzen. Der Gemeinderat kann im öffentlichen Interesse Ausnahmen gewähren.

vgl. Art. 41 Abs. 1 kant. NSchG

2 Bäume und Alleen der Kategorie I sind geschützt. Sie dürfen nicht beeinträchtigt oder gefällt werden und sind bei Krankheit oder Abgang innert 2 Jahren nach Möglichkeit am ursprünglichen Ort durch ein angemessenes standortheimisches Exemplar zu ersetzen. Der Gemeinderat kann im öffentlichen Interesse Ausnahmen gewähren.

2 Einzelbäume und Baumgruppen, Baumreihen und Alleen der Kategorie II sind in ihrem Bestand zu erhalten. Sie dürfen mit Bewilligung der zuständigen Gemeindeinstanz gefällt werden, sofern sie innert zwei Jahren durch gleichwertige standortheimische Arten in der näheren Umgebung ersetzt werden.

3 Bäume und Baumgruppen/-reihen der Kategorie II sind in ihrem Bestand zu erhalten. Sie dürfen mit Bewilligung der zuständigen Gemeindeinstanz gefällt werden, sofern innert 2 Jahren für angemessenen Ersatz mit standortheimischen Arten in der näheren Umgebung gesorgt wird.

523 Hochstammobstgärten, Hecken, Wiesen

1 Hochstammobstgärten werden als Anlagen dort geschützt, wo sie integrierender Bestandteil eines traditionell geprägten Gebäudeensembles sind. Sie sind fachgerecht zu pflegen und in Ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Einzelne Bäume dürfen gefällt werden, wobei eine minimale Dichte von 30 Bäumen pro Hektare einzuhalten ist, ansonsten hat der Bewirtschafter innert zwei Jahren für entsprechenden Ersatz zu sorgen.
Sollte im Rahmen von Betriebs-Umstrukturierungen, Siedlungsentwicklungs- oder Bauprojekten anderweitigen Nutzungsinteressen der Vorrang gegeben werden, so ist dem Charakter sowie dem ökologischen Wert der Hochstammobstgärten bei der Neugestaltung Rechnung zu tragen.

4 Hochstammobstgärten werden als Anlagen dort geschützt, wo sie integrierender Bestandteil eines traditionell geprägten Gebäudeensembles sind.
Sie sind fachgerecht zu pflegen und in Ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Einzelne Bäume dürfen gefällt werden, wobei eine minimale Dichte von 30 Bäumen pro Hektare einzuhalten ist, ansonsten hat der Bewirtschafter innert 2 Jahren für entsprechenden Ersatz zu sorgen.
Sollte im Rahmen von Betriebs-Umstrukturierungen, Siedlungsentwicklungs- oder Bauprojekten anderweitigen Nutzungsinteressen der Vorrang gegeben werden, so ist dem Charakter sowie dem ökologischen Wert der Hochstammobstgärten bei der Neugestaltung Rechnung zu tragen.

2 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach den Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Naturschutzgesetzgebung geschützt.

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG, Art. 18 Abs. 1 lit. g JSG sowie Art. 27 NSchG; die Beseitigung und Ausreutung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen erfordert eine Ausnahmebewilligung des Regierungsstatthalteramtes (Art. 27 Abs. 2 NSchG)
Vgl. Anhang 3 Art. A114
Die Pflege soll abschnittsweise im Winter durch Auslichten erfolgen.

5 Hecken sind geschützt und dürfen nicht flächenmässig verkleinert oder entfernt werden. Für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen ist gemäss Kant. Naturschutzgesetz der Regierungsstatthalter zuständig. Die Pflege soll abschnittsweise im Winter durch Auslichten erfolgen. Markante Bäume und Dornsträucher sind zu erhalten.

3 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Wiesen sind geschützt und durch Beibehaltung der extensiven Schnittnutzung zu erhalten.

6 Die im Zonenplan 2 eingetragenen Wiesen und Trockenstandorte sind geschützt und durch Beibehaltung der extensiven Schnittnutzung zu erhalten.

524 Mauerseglerkolonie

1 Die Spezialstandorte mit Mauerseglerkolonien sind zu erhalten und zu fördern. Bei Bauvorhaben sind in Absprache mit Fachleuten artenspezifische Schutzmassnahmen zu

7 Die im Zonenplan 2 eingetragenen Spezialstandorte mit Mauerseglerkolonien sind zu erhalten und zu fördern. Bei Bauvorhaben sind in Absprache mit Fachleu-

NEU		Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
		treffen.				ten artenspezifische Schutzmassnahmen zu treffen.	
				86	Inventar Schutzobjekte Natur und Landschaft	Das von der Gemeinde erstellte Inventar dient der genaueren Um-schreibung der Schutzgebiete und –objekte gemäss dem Zonenplan 2 im Bereich Natur und Landschaft. Das Inventar ist öffentlich einsehbar. Die Gemeinde informiert über die zu beachtenden Vorschriften und Massnahmen. Das Inventar ist regelmässig nachzuführen (spätestens alle 10 Jahre).	*Inventar dient als Grundlage für die Festlegung der Schutzobjekte*
525	**Gewässerraum**	*Separates Planerlassverfahren im Gange*					*Separates Verfahren*
526	**Freihaltebereich**	*Separates Planerlassverfahren im Gange*					*Separates Verfahren*
527	**Landschaftsschongebiet**	1 Die Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung der Gebiete mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.	*Vgl. Art. 9, 9a, und 86 BauG.* Folgende Schutzgebiete sind vorhanden: *Hofwil, Stöckere-Üedeli, Bärenried, Moosrain-Lochstyg-Hohle*	83	Landschaftsschongebiete (Schutzgebiete nach Art. 86 BauG)	1 Die im Zonenplan 2 ausgeschiedenen und im Inventar umschriebenen Flächen sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG.	
		2 Gebäude, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung standortgebunden sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich besonders gut in das Landschaftsbild einfügen.	*Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a.: bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen. Art. 34a BauV bleibt vorbehalten.*			2 Die Landschaftsschongebiete "Hofwil", "Stöckere-Üedeli", "Bärenried" und "Moosrain-Lochstyg-Hohle" bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von ökologisch wertvollen Landschaftsräumen sowie von natur- und kulturgeschichtlich bedeutenden Aussichtslagen und Ortsansichten.	
		3 Nicht zugelassen sind: • Ablagerungs- und Materialabbaustellen • Das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen zum Zweck ortsfester Nutzung sowie das Errichten von Campingplätzen. Das Aufstellen von Reklamevorrichtungen und Materialstapelungen. • Masten und andere Tragwerke, Gewächshäuser, Folientunnels, Niederstammkulturen, Hagelschutznetze sowie Baumschulen, Containerkulturen und Aufforstungen.	*Vgl. Art. 421.*			3 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 zugelassen sind: Ablagerungs- und Materialabbaustellen Das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen zum Zweck ortsfester Nutzung sowie das Errichten von Campingplätzen. Das Aufstellen von Reklamevorrichtungen und Materialstapelungen. Masten und andere Tragwerke, Gewächshäuser, Folientunnels, Niederstammkulturen, Hagelschutznetze sowie Baumschulen, Containerkulturen und Aufforstungen.	
		4 Neue Gebäude sind nur aufgrund einer Standortevaluation in Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle möglich. Im Landschaftsschongebiet Hofwil sind keine neuen Gebäude gestattet.				4 Terrainveränderungen und Bauten jeglicher Art sind bewilligungspflichtig, Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat. 5 Neubauten sind nur aufgrund einer Standortevaluation in Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle möglich. Im Landschaftsschongebiet Hofwil sind keine Neubauten gestattet.	

NEU				ALT			Kommentar
		Normativer Inhalt	Hinweis				

5.3 Ersatz- und Förderungsmassnahmen Kultur- und Naturlandschaft

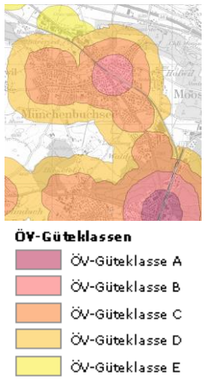
531	**Ersatzmassnahmen**	1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.	*Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.*				
532	**Förderungsmassnahmen**	1 Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Einzelbäumen, Baumreihen, Baumgruppen, Hecken, Hochstammobstgärten, Hecken und Wiesen.	*Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.*				
		2 Der Gemeinderat regelt die Detailbestimmungen in einer separaten Verordnung.	*Verordnung im Bereich Natur und Landschaft (VBiodiv) vom 25. Februar 2013.*				

5.4 Gefahrengebiete

541	**Bauen in Gefahrengebieten**	1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG	*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 3 Naturgefahren verbindlich eingetragen.*	87	Naturgefahren	1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.	
		2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.	*Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.*			2 Bei Bauvorhaben wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.	
		3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.				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.	*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).*			4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.	

5.5 Verkehr

551	**Wanderwege**	Die Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Wanderwegnetz bedürfen einer Baubewilligung.	*Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.* *Vgl. Art. 44 Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)* *Die Gemeinden legen, das Fuss- und Wanderwegnetz in*				

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT		Kommentar
		ihrer Richt- oder Nutzungsplanung fest (Art. 27 SV, vgl. auch Art. 61 SV)			
552 Abstellplätze	1 Es gelten grundsätzlich die kantonalen Vorgaben betreffend Abstellplätze. Grundsätzlich ist so wenig motorisierter Verkehr zu generieren wie möglich.	*Art. 16 und 17 BauG, Art. 49 ff. BauV* *Für Abstellplätze von Fahrrädern und Motorfahrrädern gilt Art. 54c BauV.*	18 Gestaltung der Abstellplätze	1 Die Abstellplätze sind so anzuordnen, dass sie ohne Gefährdung, insbesondere ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit, benützt werden können. Die Normen der VSS gelten darüber hinaus als Richtlinien.	
	2 Bei Neubauten in einem Gebiet, welches vollständig über eine ÖV-Güteklasse A und B verfügt, wird die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Wohnnutzung gegenüber dem kantonalen Recht reduziert. Für das Wohnen beträgt in diesen Gebieten die Bandbreite: • 1 Wohnung: 1 bis 3 Abstellplätze • 2 Wohnungen: 1 bis 4 Abstellplätze • 3 Wohnungen: 2 bis 5 Abstellplätze • 4 Wohnungen: 2 bis 6 Abstellplätze • 5 Wohnungen: 3 bis 7 Abstellplätze • Ab 6 Wohnungen beträgt in diesen Gebieten die Bandbreite für alle Wohnungen 0.5 bis 1.25 Abstellplätze Die Bandbreite enthält Parkplätze für Bewohnende, Besucher und Behinderte.	*Gestützt auf ein Mobilitätskonzept kann der vorgegebene Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge weiter unterschritten werden (vgl. Art. 49ff BauV).* *Bei neuen Überbauungen oder Anlagen können Abstellplätze für Besucher oberirdisch angelegt werden.* *In Bezug auf Abstellplätze für Fahrräder sind die kantonalen Vorgaben zu berücksichtigen: Art. 54 BauV*		2 Die Garagenvorplätze müssen im Minimum 5.50 m Tiefe aufweisen.	*Art. 49ff. BauV:* *1 Whg 1-4 AP/Whg* *2 Whg 1-5 AP/Whg* *3 Whg 2-7 AP/Whg* *ab 4Whg 0.5–2 AP/Whg*
	3 Bei neuen Überbauungen sind die Abstellplätze für Motorfahrzeuge grundsätzlich ab 10 Abstellplätzen unterirdisch (Einstellhalle) zu erstellen. Nicht darunter fallen Besucher- und Kundenabstellplätze, welche oberirdisch angeordnet werden können.	*Bei grösseren Bauvorhaben ist zudem die Einrichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu prüfen.*		3 Für Garagenausfahrten und andere private Zufahrten wird auf Art. 85 des kantonalen Strassengesetzes verwiesen	
	4 Die Parkraumbewirtschaftung ist im entsprechenden kommunalen Reglement geregelt.	*Vgl. kommunales „Reglement über die Benützung der öffentlichen Parkplätze“.*		4 Offene Abstellplätze dürfen in den Wohnzonen E2 und W2 nicht mehr als 10, in den übrigen Wohngebieten nicht mehr als 30 zusammenhängende Plätze aufweisen. 5 Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, sind zusätzlich wenigstens 10 % der Abstellplätze oberirdisch für Kurzparkierer und Besucher anzulegen.	

6. Straf- und Schlussbestimmungen

601 Widerhandlungen	Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.	103 Widerhandlungen	Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der bau- und planungsrechtlichen Erlasse (Art. 50 BauG, 108 BauV, Art. 50 BewD, Art. 93 SG) vom Richter geahndet.	
602 Inkrafttreten	Der Gemeinderat bestimmt das Inkrafttreten der baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement und den Zonenplänen.	104 Inkrafttreten	Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements nach dessen Annahme durch die Gemeindeabstimmung und nach der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.	

NEU		ALT		Kommentar
Normativer Inhalt	Hinweis			
603 Aufhebung von Vorschriften Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben • Baureglement vom 25.10.1993 • Zonenplan 1: Siedlung vom 25.10.1993 • Zonenplan 2: Landschaft und Ortsbild vom 04.10.2013 • Überbauungsordnung ZPP 6 Höheweg Ost vom 08.10.1998 • die Überbauungsordnung ZPP 11 Seedorfweg Süd vom 16.11.1994		105 Aufhebung alter Ordnungen	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben: • Zonenplan 2: Landschaft, vom 17.3.1995 • Zonenplan 2: Bauinventar, vom 17.3.1995 • Baureglement (1995), Teil Schutzgebiete, Schutzobjekte, inkl. Anhang 4 & 5 • ÜO Golf Driving Range „im Moos“ vom 15.7.1997	

7. Gestrichene Artikel

		7 Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung	1 Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung. 2 Die Anforderungen an eine genügende Erschliessung richten sich nach Art. 3ff BauV. Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Verkehrsrichtplan und die Überbauungsordnungen der Gemeinde.	*streichen; üR Art. 3 ff. BauV*
		8 Gestaltung	Strassenplanung und Strassenbau sind auf die anzustrebende Gestaltung des gesamten Verkehrs und der weiteren Nutzungen auszurichten. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten.	*streichen; üR Art. 3 ff. BauV*
		9 Unterhalt, Grundsatz	1 Öffentliche und private Strassen, die dem allgemeinen Verkehr tatsächlich offenstehen, sind so zu unterhalten, dass sie sich nach Möglichkeit jederzeit in gutem Zustand befinden und einen sicheren Verkehr gewährleisten. 2 Der Unterhalt umfasst die Reinigung, die Instandstellung sowie den Winterdienst. 3 Die Verwendung von Unkrautvertilgungsmitteln ist auf öffentlichen oder mit Bundessubventionen errichteten privaten Strassen, Wegen und Plätzen untersagt.	*streichen; üR Art. 3 ff. BauV*
		10 Unterhaltspflicht	1 Der Unterhalt der öffentlichen und privaten Strassen, die dem allgemeinen Verkehr tatsächlich offenstehen sowie der Unterhalt der staatlichen Geh- und Radwege im Siedlungsgebiet ist Sache der Gemeinde. 2 Der Unterhalt der übrigen Strassen ist Sache der Strasseneigentümer. 3 Der Gemeinderat ist ermächtigt, wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, den Winterdienst zugunsten des Umweltschutzes oder von Schlittenwegen einzuschränken. Der Verkehrsgefährdung ist durch flankierende Massnahmen zu begegnen und die Strassenbenützer sind auf die besonderen Verhältnisse aufmerksam zu machen.	*streichen; üR Art. 3 ff. BauV*

NEU Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
		11	Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen	1 Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung. 2 Die Baupolizeibehörde kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.	*streichen; üR Art. 3 ff. BauV*
		13	Grünflächenziffer	1 Die Grünflächenziffer gibt an, wieviel der anrechenbaren Landfläche (gemäss Art. 93 Abs. 3 BauV) zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist. 2 Das Mass der Grünflächenziffer richtet sich nach Art. 79 GBR. 3 Für die Berechnung der Grünflächenziffer werden begrünte, sicker-fähige Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu 50 % angerechnet (z.B. Rasengittersteine). 4 In der Kernzone dürfen sickerfähige Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Grünflächenziffer nicht angerechnet werden.	*streichen; üR Art. 31 BMBV*
		15	Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche	1 Beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichende, zweckmässige Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche nach den Bestimmungen der Art. 42ff BauV zu erstellen. Als zweckmässig gelten insbesondere Spielplätze, die der bfu-Dokumentation "Spielräume" entsprechen. 2 Bei den baulichen Erweiterungen und Umnutzungen kann der Eigentümer von bestehenden Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen zur Erstellung von Kinderspielplätzen und Aufenthaltsbereichen verpflichtet werden, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen und die Kosten zumutbar sind.	*streichen; üR Art. 42 ff. BauV*
		16	Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder, Erstellungspflicht	1 Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten. Die Abstellplätze sind in der Regel nicht zu versiegeln. 2 Beim Bau von Mehrfamilienhäusern oder Wohnsiedlungen ist mindestens die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze zu überdecken. 3 Die Anlage von Abstellflächen für das Parkieren von Fahrzeugen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften 4 Der Bestand von Abstellplätzen auf fremdem Boden ist mit einem Dienstbarkeitsvertrag mit Grundbucheintrag sicherzustellen.	*streichen; üR Art. 49 ff. BauV*

NEU Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
				5 Vorbehalten bleibt die in Überbauungsordnungen geregelte Pflicht, für bestimmte Gebiete Gemeinschaftsanlagen zu errichten.	
		17	Ausnahmen von der Erstellungspflicht	Aus wichtigen Gründen, namentlich im Interesse der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes, der Verkehrsentlastung und der speziellen Bestimmungen für Massnahmenplangebiete nach Art. 31ff LRV kann der Gemeinderat die Erstellung von Abstellplätzen ganz oder teilweise untersagen und gemäss Art. 19 GBR die Ersatzabgabe anordnen oder die Beteiligung an einer Gemeinschaftsparkierungsanlage vorschreiben.	*streichen; üR Art. 49 ff. BauV*
		19		1 Der Bauherr, der gemäss Art. 17 GBR oder aufgrund einer Ausnahmebewilligung ganz oder teilweise von der Pflicht zur Bereitstellung von Abstellplätzen befreit worden ist, hat der Gemeinde als Ausgleich eine Ersatzabgabe im Sinne von Art. 18 BauG zu entrichten. 2 Der Grundbetrag pro Abstellplatz beträgt Fr. 20'000.–. Sind die durchschnittlichen Erstellungskosten eines Abstellplatzes im betreffenden Gebiet nachweislich tiefer oder höher, so kann der Gemeinderat den Grundbetrag um höchstens 50 % herabsetzen bzw. um höchstens 50 % erhöhen. Die Anpassung des Grundbetrages an den Berner Baukostenindex erfolgt jährlich. Stichtag ist der 1.4.1992. 3 Die Ersatzabgaben sind gemäss Art. 56 BauV zu verwenden. 4 Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Zahlung fällig. 5 Die Bezahlung der Ersatzabgabe gibt dem Bauherrn kein Recht auf Zuteilung von reservierten Abstellplätzen.	*streichen; entspricht nicht heutiger Praxis; üR Art. 56*
		20	Anpassung der erforderlichen Abstellplätze	1 Die Baubewilligungsbehörde kann den Normbedarf an Abstellplätzen gemäss Art. 53 BauV sowie Art. 16 und 17 GBR angemessen reduzieren oder erhöhen. 2 Zusätzlich sind für den Güterumschlag die erforderlichen Flächen freizuhalten.	*streichen; üR Art. 49 ff. BauV*
		21	Kehrichtbeseitigung	1 Die Kehrichtbeseitigung ist im Abfallreglement der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee geregelt. 2 Wo für Ein- und Mehrfamilienhäuser nur Container zugelassen sind, ist der Containerstandplatz für die Abfuhr im Baugesuch (Situations- und Umgebungsgestaltungsplan) nachzuweisen.	*streichen; in Abfallreglement geregelt*
		24	Gestaltungsfreiheit	Soweit in den Zonen- und Gebietsvorschriften (Kapitel D) nichts Ab-weichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG. Bei	*streichen; üR Art. 75 BauG*

NEU Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
				Anwendung dieses Artikels in den Zonen ohne Ausnützungsziffer hat der Bauherr ein Vergleichsprojekt zu erarbeiten, das den baupolizeilichen Vorschriften der Zone entspricht. Die im Vergleichsprojekt mögliche Bruttogeschossfläche darf bei Anwendung der Gestaltungsfreiheit nicht überschritten werden.	
		25	Ausnützungsziffer	1 Für den Begriff der Ausnützungsziffer gelten die Bestimmungen in Art. 93 BauV. 2 Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 79 GBR.	*streichen; heisst neu GFZo, üR, Art. 28 BMBV*
		31	Bauabstände vom Wald und von Hecken	1 Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt 30.00 m.	*streichen; im Anhang erwähnt, üR Art. 48 DZV, Art. 25 KWaG*
				2 Sind in einer genehmigten Überbauungsordnung Waldabstandslinien auf einem abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor. 3 Bei Hecken gelten die Bauabstände gemäss kantonaler Gesetzgebung: Für Hochbauten sind mindestens 6 m einzuhalten, für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) mindestens 3 m.	
		41	Bauliche Vorkehren zugunsten Behinderter	Bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr (Verwaltungsgebäude, Geschäftshäuser, Heime, Gaststätten, Sportanlagen und dergleichen), bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen sowie bei Verkehrsanlagen muss den Bedürfnissen der Behinderten Rechnung getragen werden.	*üR BehiG*
		42	Gebäudelänge	1 Die Gesamtlänge der Gebäude- oder Gebäudegruppen ist auf die in Art. 79 GBR genannten Masse beschränkt, wobei unbewohnte An- und Nebenbauten nicht berücksichtigt werden (Anhang 1). 2 Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (Anhang 1).	*üR, Art. 12 BMBV*
		43	Gebäudetiefe	1 Die Gesamttiefe der Gebäude- oder Gebäudegruppen ohne unbewohnte An- und Nebenbauten ist auf die in Art. 79 GBR genannten Masse beschränkt (Anhang 1). 2 Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamttiefe am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (Anhang 1). 3 Bei Rückstaffelungen, die grösser als 2.00 m sind, wird die massgebliche Gebäudetiefe am gestaffelten Bauteil – ohne Berücksichtigung des kleinsten umschriebenen Rechteckes – gemessen (Anhang 1).	*üR Art. 13 BMBV*

NEU Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
		44	Gebäudehöhe	1 Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis Oberkante offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite beträgt, sowie Giebelfelder werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.	*üR, Art. 15 BMBV*
				2 (...)	*Art. 213 Abs. 5*
				3 Bei Bauten in annähernd geschlossener Bauweise längs Strassen wird die Gebäudehöhe aller Gebäudeseiten vom Strassen- bzw. Gehwegniveau gemessen. Der Zuschlag gemäss Abs. 2 entfällt.	
				4 Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.	
		46	Firsthöhe	Die Firsthöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur höchsten Erhebung der Dachsparren (Anhang 1). Bei Sonderdachformen darf kein Dachteil höher als die maximal zulässige Firsthöhe sein.	*üR, Art. 14 BMBV*
		50	Dachausbau	1 Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachgeschoss auf einer Nutzungsebene ist zulässig.	
				2 Die hauptsächlichen Tagesaufenthaltsräume (Art. 64 BauV) dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern belichtet werden.	
		52	Dachgestaltung Flachdächer	1 Auf Flachdachbauten kann unter Vorbehalt von Art. 47 GBR ein Attikageschoss erstellt werden.	*Vorschrift unnötig*
				2 Das Attikageschoss ist - das Treppenhaus ausgenommen - allseitig um wenigstens 2.00 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzunehmen. In diesem Bereich dürfen keine vorspringenden Bauteile wie Dachvorsprünge, Pergolen etc. hineinragen.	*in Art. 218 geregelt*
				3 Das Attikageschoss darf nicht mehr als 50 % der Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.	*in Art. 218 geregelt*
				4 Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.00 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe (Art. 79) nicht mitgezählt.	*in Art. 212 geregelt*
				5 Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4.00 m, gemessen von oberkant Flachdach des obersten Normalgeschosses bis oberkant des Liftaufbaus, sind zugelassen.	*Vorschrift unnötig (innerhalb Attikageschoss zugelassen)*
		53	Dachgestaltung, andere Dachformen	Andere Dachformen können ausserhalb der Kernzone zugelassen werden. Vorbehalten bleibt Art. 40 GBR	*Vorschrift unnötig*

NEU Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
				über die Grundsätze der Baugestaltung.	
		54	Besonnung, Belichtung	Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gilt Art. 64 Bau	*streichen; üR Art. 64 BauV*
		55	Lärmschutz	1 Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend. 2 Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES I-IV) gemäss Art. 43 LSV ist Art. 79 GBR und dem Zonenplan 1 (Siedlung) zu entnehmen.	*streichen; üR Art. 43 LSV*
		94	Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde	Die Erstellung oder Änderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde (Art. 85 SG).	*streichen; üR Art. 85 SG*
		95	Zuständigkeit Bauabteilung	Der Bauabteilung obliegen: a. die Aufgaben der Leitbehörde gemäss KoG soweit nicht der Regierungsstatthalter zuständig ist, b. die Antragsstellung an die Hochbaukommission (Gesamtbauentscheid), c. die Erteilung kleiner Baubewilligungen im einfachen Verfahren gemäss Art. 27 BewD.	*in OgR regeln*
		96	Zuständigkeit Hochbaukommission	Der Hochbaukommission obliegen: a. die volle Baubewilligungskompetenz soweit nicht der Regierungsstatthalter zuständig ist, b. die Erteilung kleiner Baubewilligungen sofern sie nicht direkt von der Bauabteilung bewilligt werden können, c. die Erhebung von Einsprachen (Art. 35 BauG), d. weitere ihr zugewiesene Aufgaben gemäss Organisationsreglement, e. sie nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement	*in OgR regeln*
		97	Information und Mitwirkung, Allgemeines	Soweit keine weitergehenden Vorschriften bestehen, sind für die Information und Mitwirkung die Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend (Art. 56, 58 BauG, Art. 122 BauV).	*streichen; üR Art. 56, 58 BauG, Art. 122 BauV*
		98	Information und Mitwirkung, Überbauungsordnungen	1 Die Grundeigentümer sind bei der Ausarbeitung von Überbauungsordnungen beizuziehen. 2 Sie erhalten Gelegenheit sich zu äussern: d. zu Beginn der Planung über die Planungsziele, e. vor Durchführung des Mitwirkungsverfahrens für die Bevölkerung über die Ergebnisse der Planung.	*streichen; üR Art. 56, 58 BauG, Art. 122 BauV*
		99	Zuständigkeit Gemeinderat	1 Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach dem Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan obliegen. 2 Er entscheidet insbesondere über: – den Erlass von Planungszonen,	*in OgR regeln*

NEU Normativer Inhalt	Hinweis	ALT		Kommentar
			– den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht gemäss Art. 93 BauG betreffen, – den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen, – geringfügige Änderungen gemäss Art. 122 BauV.	
		100 Zuständigkeit Grosser Gemeinderat	Dem Grossen Gemeinderat obliegt die Beschlussfassung: a. über Überbauungsordnungen, die nicht von den Bestimmungen der Grundordnung über Art und Mass der Nutzung abweichen, b. über Richtpläne und Richtlinien, die die Ortsplanung oder eine Überbauungsordnung ergänzen sollen, c. über den Verkehrsrichtplan, soweit die Anlagen als Basiserschliessung bezeichnet werden.	*in OgR regeln*
		101 Zuständigkeit Stimmbürger	Den Stimmbürgern obliegt die Beschlussfassung: a. über den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung, b. über Überbauungsordnungen, soweit dafür nicht der Gemeinderat oder der Grosse Gemeinderat zuständig ist.	*in OgR regeln*
		102 Zuständigkeit Baupolizeibehörde	Die Hochbaukommission ist die Baupolizeibehörde der Gemeinde. Sie erledigt alle Aufgaben, die von Gesetzes wegen der Baupolizeibehörde zugewiesen sind. Insbesondere ist sie verpflichtet, bei Bauten oder sonstigen Veränderungen der Landschaft die Einhaltung der dies-bezüglichen Vorschriften zu überwachen und nötigenfalls zu erzwingen. Für Schleifungsverfügungen (ganzer oder teilweiser Abbruch) und Wiederherstellungsaufträge, Ersatzvornahmen, Strafanzeigen etc. ist die Zustimmung des Gemeinderates einzuholen.	*in OgR regeln*

NEU Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar

Anhang 1 Zonen für öffentliche Nutzungen gemäss Art. 221

Abk.	Bezeichnung:	Zweck-bestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A	**Riedli**	Riedli: Bildung, Sport, Schwimmbad, Spielplatz, Heizzentrale	• 3 Vollgeschosse • Gebäudelänge: 120.0 m • Grenzabstand: 5.0 m • Umgebungsgestaltung mit Naturwiese	II
B	**Mätteli**	Bildung, Betreutes Wohnen, Spielplatz	• 4 Vollgeschosse • Gebäudelänge: 100.0 m • Grenzabstand: 6.0 m • Bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Haupt-Energieträger Erdwärme einzusetzen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.	II
C	**Freispielpark Schönegg**	Bildung, Freizeit, Spielplatz	• Gesamthöhe: 6.0 m • Gebäudelänge: 30.0 m • Grenzabstand: 4.0 m • Die ökologisch wertvollen Grünräume sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.	II
D	**Klostermatte**	Sport Schwimmbad	• Gesamthöhe: 6.0 m • Gebäudelänge: 40.0 m • Grenzabstand: 4.0 m • Gebäude sind hinsichtlich Stellung und Bezug zum Aussenraum – insbesondere der umgebenden Grünzone – in angemessener Kubatur und zurückhaltender Art zu gestalten. • Aussenräume und Uferbereiche zum Kilchmattbach sind möglichst naturnah zu gestalten.	II

ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

Art und Mass der Nutzung ergänzen

	Bezeichnung-Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
A	Primarschule Riedli, Turnhalle mit Aussenanlagen	Gemäss bestehender Bebauung, Erweiterung gemäss Wettbewerbsergebnis 1972 (III. Etappe). kGA: 5,00 m, GH: 10.00 m GL: 112 m, Umgebungsgestaltung mit Naturwiese
B	Sonderschulheim Mätteli mit Aussenanlagen und Spielplatz	gemäss bestehender Bebauung und Erweiterung
C	Robinsonspielplatz	bestehend, Erweiterung analog bestehender Bebauung, kGA: 5,00 m, GH: 5,00 m
D	Sportanlagen Klostermatte	**Zweck** Bauten und Anlagen für Sport. Rückbau der bestehenden Turnhalle. Bebauung mit Schwimmbad, Nebenbauten (Garderobe und Technik) und Allwetterspielplatz (Sprunggrube, Hartbelagplatz). **Überbauung und Gestaltung** Die bestehenden Nebenbauten (Garderobe und Technik) und Anlagen dürfen erneuert oder durch Neubauten ersetzt werden. Neubauten und Erweiterungen unterstehen dem Bundesrecht bezüglich Abstand zum Gewässerraum (Art. 41a GSchV) und Nutzung (Art. 41c GSchV). Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind hinsichtlich Stellung und Bezug zum Aussenraum – insbesondere der umgebenden Grünzone – in angemessener Kubatur und zurückhaltender Art zu gestalten. **Maximale Höhe der Bauten** Für Neubauten gilt eine maximale Höhe von 5.00 m, inkl. eventuell notwendiger Massnahmen für einen Hochwasserschutz. **Aussenraum** Aussenräume und Uferbereiche zum Kilchmattbach sind möglichst naturnah zu gestalten.

NEU						ALT			Kommentar
Normativer Inhalt					Hinweis				
Abk.	**Bezeichnung:**	**Zweck-bestimmung**	**Grundzüge der Überbauung und Gestaltung**	**ES**	*ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.*		**Bezeichnung-Zweckbestimmung**	**Grundzüge der Überbauung und Gestaltung**	*Art und Mass der Nutzung ergänzen*
								Naturgefahr Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.	
E	**Mattestutz**	Park, Sport, Spielplatz	• Gesamthöhe: 5.0 m • Gebäudelänge: 15.0 m • Grenzabstand: 4.0 m • Die ökologisch wertvollen Grünräume sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.	II		E	Park am Mattenstutz und Parkanlage alte Bielstrasse	bestehend, bzw. geplant	
F	**Weiermatt**	Altersheim, Pflegeheim, Betreutes Wohnen	• Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone 4. • Gegenüber der Grünzone gilt für Gebäude ein Grenzabstand von 10.0 m. • Neue Gebäude haben hinsichtlich ihrer Kubatur, Stellung und architektonischen Gestaltung auf die exponierte Hanglage und auf den Siedlungsrand Rücksicht zu nehmen. • Der bestehende Freiraum ist zu erhalten oder durch gleichwertige Freiräume zu ersetzen. Sie dienen als Ruhe- und Aufenthaltsort, sind nach ökologischen Gesichtspunkten und, soweit möglich und aus Sicht des Altersheims zweckmässig, allgemein zugänglich zu gestalten. • Für grössere Neu- und Umbauten ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. • Neue Gebäude haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um 10 % zu unterschreiten.	II	*Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.*	F	Weiersmatt	**Zweck** Alters- und Pflegeheim „betreutes Wohnen“ Überbauung und Gestaltung: Alters- und Pflegeheim bestehend. Erweiterungsbauten für das Alters- und Pflegeheim dürfen die Gebäudehöhen der bestehenden, viergeschossigen Gebäudeteile nicht überschreiten. Über dem 4. Geschoss sind keine Attikas gestattet. Neubauten für „betreutes Wohnen“ dürfen 3 Geschosse und eine Gebäudehöhe von 10 m nicht überschreiten. Attikas können auf der Stirnseite der Bauten mit den darunterliegenden Fassaden bündig sein. Neubauten haben hinsichtlich ihrer Kubatur, Stellung und architektonischen Gestaltung auf die exponierte Hanglage und Siedlungsrandsituation Rücksicht zu nehmen. Gegenüber der Grünzone gilt für oberirdische Bauten ein Grenzabstand von 10 m. Die bestehenden, nicht überbauten Aussenflächen beim Altersheim sind zu erhalten oder durch gleichwertige Grünflächen zu ersetzen. Sie dienen als Ruhe- und Aufenthaltsort, sind nach ökologischen Gesichtspunkten und, soweit möglich und aus Sicht des Altersheims zweckmässig, allgemein zugänglich zu gestalten. Bauten für das Alters- und Pflegeheim sowie für „betreutes Wohnen“ sind als Gesamtprojekt im Rahmen eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens zu erarbeiten. Ein solches Gesamtprojekt umfasst die Bebauung, Erschliessung, Parkierung sowie die Gestaltung der Aussenräum über die gesamte Fläche der ZöN. Die Hochwassergefährdung gemäss Zonenplan 3: Naturgefahren ist zu berücksichtigen. Massgeblich ist ein 300-jähriges Hochwasser.	
G	**Friedhof**	Friedhofbauten und -anlagen	• Gesamthöhe: 6.0 m • Gebäudelänge: 30.0 m • Grenzabstand: 4.0 m • Die ökologisch wertvollen Grünräume sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.	II		G	Friedhof mit Abdankungshalle	bestehend und nordwestliche Friedhoferweiterung inkl. notwendige Hochbauten, die ausschliesslich dem Betrieb der Friedhofanlage dienen.	
						H	Schlittelhoger	bestehend	*Umzonung in Grünzone*
I	**Hübeli**	Kindergarten	bestehend	II		I	Kindergarten Hübeli	bestehend	

NEU						ALT			Kommentar
Normativer Inhalt					Hinweis				
Abk.	**Bezeichnung:**	**Zweck-bestimmung**	**Grundzüge der Überbauung und Gestaltung**	**ES**	*ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.*		**Bezeichnung-Zweckbestimmung**	**Grundzüge der Überbauung und Gestaltung**	*Art und Mass der Nutzung ergänzen*
J	**Paul Klee**	Bildung, Sport, Spielplatz, Heizzentrale, Wehrdienste	• 3 Vollgeschosse • Gebäudelänge: 100.0 m • Grenzabstand: 5.0 m • Neue und bestehende Gebäude sind falls vorhanden an Fernwärmenetze anzuschliessen, wenn nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.	II		J	Paul Klee Schulhaus, Turnhalle und Aussenanlagen, Wehrdienste	gemäss bestehender Bebauung, Erweiterung Schulanlagen, Neubauten für Wehrdienste, kGA: 5,00 m, GH: 10,50 m	*Energie: Abhängigkeit mit Kapitel 4.4*
K	**Zentrum**	Bildung, Betreutes Wohnen, Kultur, Kirche, Pfarrhaus, Kirchgemeindehaus, Spielplatz, Öffentlicher Parkplatz	• Entlang der Oberdorfstrasse max. 3 Vollgeschosse • Neu- und Umbauten sind zurückhaltend und in Rücksichtnahme auf die bestehende historische Gebäudegruppe anzuordnen und zu gestalten. • Die Aussenraumgestaltung und die Parkierung ist auf die historische Gebäudegruppe abzustimmen. • Die Parkierung ist konzentriert entlang der Erschliessungsachsen vorzusehen. Der Klosterhof darf lediglich für die Notzufahrt und Anlieferung befahren werden. • Neue Gebäude und bestehende Bauten sind falls vorhanden an Fernwärmenetze anzuschliessen, wenn nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.	II		K	Pädagogisches Zentrum für Hören und Sprache PZHSM, Kirche, Pfarr-, Kirchgemeindehaus und Dorfschulhaus	**Überbauung und Gestaltung** Einzelne Ergänzungsbauten für Nebennutzungen sind zurückhaltend und in Rücksichtnahme auf die bestehende historische Gebäudegruppe anzuordnen und zu gestalten **Aussenraum** Die Aussenraumgestaltung und die Parkierung ist auf die historische Gebäudegruppe abzustimmen. Die Parkierung ist konzentriert entlang der Erschliessungsachsen vorzusehen. Der Klosterhof darf lediglich für die Notzufahrt und Anlieferung befahren werden.	*Energie: Abhängigkeit mit Kapitel 4.4*
L	**Neumatt**	Bildung, Spielplatz, Zivilschutz	• 2 Vollgeschosse • Gebäudelänge: 35.0 m • Grenzabstand: 5.0 m • Bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Haupt-Energieträger Grundwasserwärme zu prüfen und einzusetzen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.	II		L	Kindergarten	bestehend	*Energie: Abhängigkeit mit Kapitel 4.4*
M	**Hofwil 1**	Bildung, Sport, Campus	• Neu- und Umbauten sind zurückhaltend und in Rücksichtnahme auf die bestehende historische Gebäudegruppe anzuordnen und zu gestalten. • Bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Haupt-Energieträger Holz zu prüfen und einzusetzen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.	II		M	Seminar Hofwil, Turnhalle und Aussenanlagen	gemäss bestehender Bebauung	*Energie: Abhängigkeit mit Kapitel 4.4* *Input von A. Hansen*

NEU Normativer Inhalt					Hinweis	ALT			Kommentar
Abk. Bezeichnung:		Zweck-bestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	*ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.*		Bezeichnung-Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	*Art und Mass der Nutzung ergänzen*
N	**Bodenacker**	Bildung, Sport, Heizzentrale	• 3 Vollgeschosse • Gebäudelänge: 100.0 m • Grenzabstand: 5.0 m • Neue und bestehende Gebäude sind falls vorhanden an Fernwärmenetze anzuschliessen, wenn nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.	II		N	Sekundarschule Bodenacker, Sporthalle und Aussenanlagen, Kindergarten und Pumpstation	gemäss bestehender Bebauung und Aussenraumgestaltung	
O	**Radiostation**				*Separates Verfahren läuft*				
P	**Laubberg**	Park, Antennenanlage	• Bauverbot für Gebäude • Grünraum mit Naturwiese	II		P	Antennenanlage Laubberg und Park	bestehend,	
Q	**Hirzenfeld**	Sport, Freizeit, Gastronomie, Parkplatz (betriebsnotwendig), Heizzentrale	• Um- und Ausbau bestehender Gebäude ist wie folgt möglich: - für Parzelle Nr. 428 im Umfang von 10% - für Gebäude Tennisclub/Fussballclub im Umfang von 200% der GFo, max. 3 Vollgeschosse. - für den Gebäudekomplex Schwimmbad/Eissport max. 3 Vollgeschosse, davon ausgenommen ist die Dachkonstruktion bei einer Überdachung des Eisfelds. Der höchste Punkt der Dachkonstruktion ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens festzulegen. • Grenzabstand: 5.0 m • Kleinbauten: aGBF max. 100 m² • Naturnahe Aussenraumgestaltung im Umfeld der Sportanlagen • Bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, sind für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Haupt-Energieträger Holz und Abwärme zu prüfen und einzusetzen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.	III	*aGBF = anrechenbare Gebäudefläche* *FH tr gemäss Zone M3 in Art. 212 Abs. 1.*	Q	Sportzentrum Hirzenfeld	bestehend, Erweiterung mit Sportanlagen, kGA: 5,00 m, gute Einpassung ins Gelände, naturnahe Umgebungsgestaltung mit Biotop Parzelle 428: Innerhalb bestehender Bauten sind Arbeitsaktivitäten und Wohnen gestattet; unbewohnte Nebenbauten sind im Umfang von max. 100 m2 Gebäudegrundfläche möglich.	
R	**Waldegg**	Bildung, Sport, Spielplatz, Zivilschutz, Heizzentrale	• 3 Vollgeschosse • Gebäudelänge: 80.0 m • Grenzabstand: 5.0 m • Bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Haupt-Energieträger Erdwärme zu prüfen und einzusetzen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachge-	II		R	Primarschule Waldegg Turnhalle mit Aussenanlagen	bestehend	

NEU Normativer Inhalt					Hinweis	ALT			Kommentar
Abk. Bezeichnung:		**Zweck-bestimmung**	**Grundzüge der Überbauung und Gestaltung**	**ES**	*ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.*		**Bezeichnung-Zweckbestimmung**	**Grundzüge der Überbauung und Gestaltung**	*Art und Mass der Nutzung ergänzen*
			wiesen wird.						
S	**Allmend**	Bildung, Spielplatz, Sport, Heizzentrale	• 3 Vollgeschosse • Gebäudelänge: 50.0 m • Grenzabstand: 5.0 m	II		S	Primarschule Allmend	bestehend	
T	**Tempel 1**	Religionsgebäude, Gemeindehaus, Campus, Informationszentrum, Gärtnerei, Aussenanlage	• 3 Vollgeschosse • Gebäudelänge: 50.0 m • Grenzabstand: 5.0 m • parkartige Aussenraumgestaltung	II		T	Mormonentempel, Wohn- und Gemeindehaus, Infozentrum, Gärtnerei und Aussenanlage	bestehend, Erweiterung mit diversen 2- und 3-geschossigen Bauten, kGA: 5,00 m, GH: 10.50 m, GL: 40 m, parkähnliche Umgebungsgestaltung	
U	**Tempel 2**	Parkplatz	–	II		U	Informationszentrum	kGA: 5,00 m, GH: 7,00 m	
V	**Hofwil 2**	Lager	• Nutzungen und Ausbau dürfen unter Wahrung der denkmalpflegerischen Anliegen erneuert und massvoll erweitert werden. • Lager der kantonalen Denkmalpflege	II		V	Hofwil Lager für Denkmalpflege	Nutzungen und Ausbau im Rahmen der best. Gebäudevolumen	
W	**Klostermatte 2**	Pädagogisches Zentrum	**Mass der Nutzung** • Gegenüber der Grünzone besteht kein Grenzabstand. • Maximale Höhe der Bauten Trakt mit Räumen für die Angebote des PZHSM nahe der bestehen Klostermauer: zweigeschossig, max. Dachkote 557.15 m.ü.M. = 0.5 m über bestehender Klostermauer. • Multifunktionale Sporthalle: eingeschossiger Hallentrakt, max. Höhe darf nur so hoch sein, wie es die Nutzung erfordert. **Gestaltung** • Zwei Bauten, verbunden mit einem tiefliegenden Zwischentrakt sind zurückhaltend in die Topographie einzubetten. • Das Ensemble hat hinsichtlich Kubatur, Stellung und der architektonischen Gestaltung auf die unmittelbare Nähe zum geschützten historischen Gebäudekomplex Rücksicht zu nehmen. • In Nord-Süd Richtung muss eine angemessene Blickbeziehung über den tiefliegenden Zwischentrakt in die Grünzone sichergestellt	II		W	Neubau Pädagogisches Zentrum für Hören und Sprache PZHSM	**Zweck** Multifunktionale Sporthalle mit Räumen für die Angebote des PZHSM **Überbauung und Gestaltung** Zwei Bauten, verbunden mit einem tiefliegenden Zwischentrakt sind zurückhaltend in die Topographie einzubetten. Das Ensemble hat hinsichtlich Kubatur, Stellung und der architektonischen Gestaltung auf die unmittelbare Nähe zum geschützten historischen Gebäudekomplex Rücksicht zu nehmen. In Nord-Süd Richtung muss eine angemessene Blickbeziehung über den tiefliegenden Zwischentrakt in die Grünzone sichergestellt werden. Die Bauten sollen eine auf wenige Materialien beschränkte Gestaltung aufweisen. Das Wettbewerbsprojekt „Esplanade“ dient als Basis für die Weiterbearbeitung des Ausführungsprojekts. Aussenraum Die Aussenbereiche sind naturnah zu gestalten, sie dienen als Spiel- und Aufenthaltsbereiche. Mit der Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume ist eine gute Eingliederung in die umliegende Grünzone zu schaffen. Grenzabstand Gegenüber der Grünzone besteht kein Grenzabstand. Maximale Höhe der Bauten Trakt mit Räumen für die Angebote des PZHSM nahe der bestehen Klostermauer: zweigeschossig, max. Dachkote 557.15 m.ü.M. = 0.5 m über bestehender Klostermauer. Multifunktionale Sporthalle: eingeschossiger Hallentrakt, max. Höhe darf nur so hoch sein, wie es die Nutzung	*Genehmigung AGR: August 2016*

NEU				ALT		Kommentar
Normativer Inhalt			Hinweis			
Abk. Bezeichnung:	**Zweck-bestimmung**	**Grundzüge der Überbauung und Gestaltung**	**ES** *ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.*	**Bezeichnung-Zweckbestimmung**	**Grundzüge der Überbauung und Gestaltung**	*Art und Mass der Nutzung ergänzen*
		werden. • Die Bauten sollen eine auf wenige Materialien beschränkte Gestaltung aufweisen. • Das Wettbewerbsprojekt „Esplanade“ dient als Basis für die Weiterbearbeitung des Ausführungsprojekts. **Aussenraum** • Die Aussenbereiche sind naturnah zu gestalten, sie dienen als Spiel- und Aufenthaltsbereiche. • Mit der Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume ist eine gute Eingliederung in die umliegende Grünzone zu schaffen. **Energie** • Für die Gebäude muss eine gemeinsame Heizanlage im Zusammenhang mit den Bauten des PZHSM auf der ZöN K erstellt werden, oder sie sind, wenn vorhanden, an ein Fernwärme- oder Fernkälteverteilnetz anzuschliessen. • Neue Gebäude müssen so erstellt und ausgerüstet werden, dass höchstens 50% des nach den kantonalen Energievorschriften zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden. • Unter anderem erfüllen Gebäude nach dem Standard Minergie-P-ECO diese Vorgabe.			erfordert. Energie Für die Gebäude muss eine gemeinsame Heizanlage im Zusammenhang mit den Bauten des PZHSM auf der ZöN K erstellt werden, oder sie sind, wenn vorhanden, an ein Fernwärme- oder Fernkälteverteilnetz anzuschliessen. Neubauten müssen so erstellt und ausgerüstet werden, dass höchstens 50% des nach den kantonalen Energievorschriften zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden. Unter anderem erfüllen Gebäude nach dem Standard Minergie-P-ECO diese Vorgabe.	

NEU			ALT			Kommentar
	Normativer Inhalt	Hinweis				

Anhang 2 Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 310

1	**ZPP Buechlimatt**		Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:				
Planungszweck		1	Sie bezweckt eine gut gestaltete Bebauung für Arbeitsaktivitäten. Die Überbauung hat neben den Forderungen des Immissionsschutzes den Anliegen des Ortsbildschutzes und des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Moosrain-Lochstieg“ Rechnung zu tragen. Sie gewährleistet ferner einen gut gestalteten Ortseingang und Siedlungsrand sowie eine zweckmässige Anordnung von Grünflächen.				
Art und Mass der Nutzung		2	Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone A1. Nicht zugelassen sind Beherbergungen und andere Unterkünfte. Insbesondere gelten folgende baupolizeilichen Masse: • Überbauungsziffer min. 0.4 • Grünflächenziffer 0.1 Es gelten die Vorschriften der ES IV.	*ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)*			
Gestaltungs-grundsätze		3	Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: • Anpflanzung eines Hochstammbaumes pro 300 m² versiegelter und überbauter Fläche. • Begrünung des Areals gegenüber dem angrenzenden Landwirtschaftsgebiet (Potenzialgebiet Siedlungserweiterung Arbeiten) mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten. • Firmenbeschriftungen haben sich der Gesamtgestaltung der Bauten unterzuordnen.				
Erschliessungs-grundsätze		4	Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: • Die Erschliessung erfolgt über den Moosrainweg mit höchstens zwei Anschlüssen an die Bielstrasse. • Parkplätze sind gebäudeintegriert oder in einer Einstellhalle unterzubringen.				
Energie		5	Bei Neubauten ist der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser prioritär mit Erdwärme zu decken.				
64	ZPP Nr. 1 "Buechlimatt"	1	Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Buechlimatt" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.				
	Planungszweck	2	Sie bezweckt eine gut gestaltete Bebauung für Arbeitsaktivitäten mit geringer Arbeitsplatzdichte. Die Überbauung hat neben den Forderungen des Immissionsschutzes den Anliegen des Ortsbildschutzes und des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Moosrain-Lochstieg“ Rechnung zu tragen. Sie gewährleistet ferner einen gut gestalteten Ortseingang und Siedlungsrand sowie eine zweckmässige Anordnung von Grünflächen.				
	Art und Mass der Nutzung	3	Art und Mass der Nutzung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Arbeitszone A1. Es sind folgende bauliche Nutzungen zugelassen: Überbauungsziffer minimal 20 % Grünflächenziffer minimal 10 % Zugelassen sind Bauten für Arbeitsaktivitäten. Nicht zugelassen sind Hotels, Sport- und Freizeitanlagen. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Artikel 43 LSV. Auf der Parzelle 2361 dürfen innerhalb der ersten 18 m ab Strassenrand der Bielstrasse keine Bauten mit lärmempfindlicher Nutzung (Art. 2 Abs. 6 und Art. 42 Abs. 1+2 LSV vom 15. Dezember 1986) erstellt werden.				*min ÜZ: Massnahme infolge Kulturlandschutz*
	Gestaltungs-grundsätze	4	Für Nutzung, Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze: Die Gestalterische Aufwertung des Strassenraumes Bielstrasse durch prägende Gebäudestellungen und Baumpflanzungen. Anpflanzung eines Hochstammbaumes pro 300 m² versiegelter und überbauter Fläche. Begrünung des Areals gegenüber dem angrenzenden Landwirtschaftsgebiet mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten. Firmenbeschriftungen haben sich der Gesamtgestaltung der Bauten unterzuordnen.				*üR: Renaturierung von Gewässern*
	Erschliessung	5	Die Erschliessung kann über höchstens zwei Anschlüsse an die Bielstrasse erfolgen. Haltestellen und allfällig nötige Wendeschleifen für den öffentlichen Verkehr sind zu berücksichtigen. Ebenerdige, offene Abstellplätze für Personenwagen sind mit sickerfähigen Belägen zu gestalten, soweit Gewässerschutzauflagen nicht entgegenstehen. Im Hinblick auf die Realisierung einer Pförtneranlage ist an der Bielstrasse Raum für eine zusätzliche Busspur sicherzustellen.				*Parkplätze: Massnahme infolge Kulturlandschutz*
	Realisierung	6	(...)				*aufgehoben am 22.09.2000*

NEU		Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
2		*aufgehoben am 22.09.2000*		65	ZPP Nr. 2 "Bielstrasse - Säge"	*aufgehoben am 22.09.2000*	
3	**ZPP Bielstrasse-Süd**	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		66	ZPP Nr. 3 "Bielstrasse-Süd"	1 Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Bielstrasse-Süd" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.	
Planungszweck		1 Sie bezweckt eine geordnete, gut gestaltete Gewerbeüberbauung.			Planungszweck	2 Sie bezweckt eine geordnete, gut gestaltete Gewerbeüberbauung mit mittlerer Arbeitsplatzdichte. Gebäude und Erschliessungsanlagen sollen einander optimal zugeordnet und auf die ZPP Nr. 2 "Bielstrasse-Säge" abgestimmt werden.	
Art und Mass der Nutzung		2 Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone A1. Die Gebäude dürfen das SBB-Gleisniveau um maximal 8.0 m überragen. Insbesondere gelten folgende baupolizeilichen Masse: • Überbauungsziffer min. 0.4 • Grünflächenziffer 0.15 Es gelten die Vorschriften der ES III.	*ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)*		Art und Mass der Nutzung	3 Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Arbeitszone A1. Es werden folgende bauliche Nutzungen zugelassen: • Überbauungsziffer minimal 20 %, • maximal 50 %; • Grünflächenziffer minimal 15 %, Die Gebäude dürfen das SBB-Gleisniveau um maximal 8.00 m überragen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV.	*ohne Wohnnutzung, Wohnhaus hat Besitzstandgarantie* *min ÜZ: Massnahme infolge Kulturlandschutz*
Gestaltungsgrundsätze		3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: • Sorgfältige Einpassung der Gebäude und Vorplätze in die Topografie und gegenüber dem Strassenraum der Bielstrasse. • Anpflanzung eines Hochstammbaumes pro 300 m² versiegelter und überbauter Fläche.			Grundsätze	4 Für Nutzung, Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze: • Ausrichtung der Gebäudedimensionen auf jene der ZPP Nr. 2 "Bielstrasse-Säge". • Gestalterische Aufwertung des Strassenraumes Bielstrasse durch prägende Gebäudestellungen und Baumpflanzungen. • Erhaltung resp. Wiederherstellung von Hecken zwischen dem Bahn damm und der Bielstrasse. • Anpflanzung eines Hochstammbaumes pro 300 m² versiegelter und überbauter Fläche. • Gestaltung eines Übergangsbereiches zur ZPP Nr.2 "Bielstrasse	
Erschliessungsgrundsätze		4 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: • Die Erschliessung kann über höchstens einen Anschluss an die Bielstrasse erfolgen. • Haltestellen für den öffentlichen Verkehr sind zu berücksichtigen. • Entlang der Bielstrasse ist ein Trottoir sicherzustellen. • Parkplätze sind gebäudeintegriert oder in einer Einstellhalle unterzubringen.			Erschliessung	5 Die Erschliessung kann über höchstens einen Anschluss an die Biel-strasse erfolgen. Haltestellen für den öffentlichen Verkehr sind zu berücksichtigen. Ebenerdige, offene Abstellplätze für Personenwagen sind mit sickerfähigen Belägen zu gestalten, soweit Gewässerschutzauflagen nicht entgegenstehen. Entlang der Bielstrasse ist ein Trottoir sicherzustellen.	*Parkplätze: Massnahme infolge Kulturlandschutz*
Energie		5 Bei Neubauten ist der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser prioritär mit Erdwärme zu decken.			Realisierung	6 Eine geeignete Etappierung ist im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen.	

NEU		Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
4	**ZPP Mühlematte**	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		67	ZPP Nr. 4 "Mühlematte"	1 Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Mühlematte" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.	
Planungszweck		1 Sie bezweckt eine geordnete, verdichtete Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität.			Planungszweck	2 Sie bezweckt eine geordnete, verdichtete Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität.	
Art und Mass der Nutzung		2 Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2. Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: GFZo: min. 0.4; max. 0.7. Die zoneninternen Gebäudeabstände sind unter Einhaltung der Beschattungstoleranzen frei.	*GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch* *vgl. Beschattung Art.* 22 Abs. 3 BauV		Art und Mass der Nutzung	3 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Zone W2. Es gilt eine Ausnützungsziffer von minimal 0.4 und maximal 0.6.	
Gestaltungsgrundsätze		3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: • Die Überbauung folgt einem einheitlichen, architektonischen Konzept mit breitem Wohnungsangebot. • Aufenthaltsbereiche, Spielflächen, Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. • Dem Siedlungsrand und Ortseingang ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.			Grundsätze	4 Für Nutzung, Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze: • Die Überbauung folgt einem einheitlichen, architektonischen Konzept mit breitem Wohnungsangebot. • Die zoneninternen Gebäudeabstände sind unter Einhaltung der Beschattungstoleranzen (Art. 22 BauV) frei. Aufenthaltsbereiche, Spielflächen, Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. • Dem Siedlungsrand und Ortseingang ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.	
Erschliessungsgrundsätze		4 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: • Die Erschliessung für den motorisierten Fahrverkehr erfolgt von der Hofwilstrasse. • Zwischen der Hofwilstrasse und dem Fussweg zur Mühlestrasse sowie zum Dammweg sind durchgehende öffentliche Fusswegverbindungen zu schaffen und in die Überbauung zu integrieren. • Entlang der Hofwilstrasse ist bis zur Bauzonengrenze ein Trottoir sicherzustellen.			Erschliessung	5 Die Erschliessung für den motorisierten Fahrverkehr erfolgt von der Hofwilstrasse. Zwischen der Hofwilstrasse und dem Fussweg zur Mühlestrasse sowie zum Dammweg sind durchgehende öffentliche Fusswegverbindungen zu schaffen und in die Überbauung zu integrieren. Entlang der Hofwilstrasse ist bis zur Bauzonengrenze ein Trottoir sicherzustellen.	
Energie		5 Bei Neubauten oder beim Ersatz des Energieträgers in bestehenden Bauten ist der Einsatz von Grundwasser zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser zu prüfen.			Realisierung	6 Eine geeignete Etappierung ist im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen.	*bereits realisiert*
5	**ZPP Oberdorfstrasse**	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		68	ZPP Nr. 5 "Oberdorfstrasse“	1 Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Oberdorfstrasse" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.	
Planungszweck		1 Sie bezweckt die Sicherstellung einer dichten Überbauung mit Einkaufszentrum und gemischter Wohn- und Gewerbenutzung von hoher Qualität. Die Überbauung hat neben betrieblichen Anforderungen den Anliegen des Immissionsschutzes und der Integration in ein Wohngebiet optimal Rechnung zu tragen.			Planungszweck	2 Sie bezweckt die Sicherstellung einer Überbauung mit Einkaufszentrum und gemischter Wohn- und Gewerbenutzung von hoher Qualität. Die Überbauung hat neben betrieblichen Anforderungen den Anliegen des Immissionsschutzes und der Integration in ein Wohngebiet optimal Rechnung zu tragen.	
Art und Mass der Nutzung		2 Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen der Mischzone 4 (M4). Die Verkaufsfläche des Hauptgeschäftes darf höchstens 1'200 m² GFo betragen. Es gelten die Vorschriften der ES IV.	*GFo: Geschossfläche oberirdisch* *ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)*		Art und Mass der Nutzung	3 Die Nutzung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone WG3. Die Bruttogeschossfläche beträgt max. 3'700 m², davon mind. 2'000 m² für Wohnnutzung. Die Verkaufsfläche des Hauptgeschäftes darf höchstens 1'200 m² BGF betragen. Es gelten die Bestim-	*Aufstockung +1 VG*

NEU				ALT			Kommentar
		Normativer Inhalt	Hinweis				
						mungen für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.	
Gestaltungsgrundsätze	3	Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: • Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. • Der Strassenraum Oberdorfstrasse ist gestalterisch aufzuwerten. • Aufenthaltsbereiche, Spielflächen, Kinderspielplätze und Parkierungsanlagen sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.		Gestaltungsgrundsätze	4	Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Dach- und Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. Der Strassenraum Oberdorfstrasse ist gestalterisch aufzuwerten. Aufenthaltsbereiche, Spielflächen, Kinderspielplätze und Parkierungsanlagen sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Die Art der Heizung und der Energieversorgung wird in der Überbauungsordnung geregelt. Gemeinschaftliche Systeme mit erneuerbarer Energie sind zu fördern.	*Vgl. Kapitel 4.1 Baugestaltung*
Erschliessungsgrundsätze	4	Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: • Die Erschliessung erfolgt von der Oberdorfstrasse. • Die Zu- und Ausfahrten sind gebündelt anzuordnen und dürfen die bestehenden Fusswegverbindungen nicht beeinträchtigen. • Die zwischen der Oberdorfstrasse und dem Bodenackerweg bestehende Fusswegverbindung ist sicherzustellen und aufzuwerten.		Erschliessung	5	Die Erschliessung erfolgt von der Oberdorfstrasse. Die Zu- und Ausfahrten sind gebündelt anzuordnen und dürfen die bestehenden Fusswegverbindungen nicht beeinträchtigen. Die zwischen der Oberdorfstrasse und dem Bodenackerweg bestehende Fusswegverbindung ist sicherzustellen und aufzuwerten.	
6	**ZPP Höheweg-Ost**	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		69 ZPP Nr. 6 "Höheweg-Ost"	1	Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Höheweg-Ost" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.	
Planungszweck	1	Sie bezweckt die Sicherstellung einer dichten Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität. Die Überbauung hat den Anliegen des Ortsbildschutzes Rechnung zu tragen. Der Höheweg soll mit der Überbauung gestalterisch und in der Funktion als Quartiersammelstrasse aufgewertet werden.		Planungszweck	2	Sie bezweckt die Sicherstellung einer dichten Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität. Die Überbauung hat den Anliegen des Ortsbildschutzes Rechnung zu tragen. Der Höheweg soll mit der Überbauung gestalterisch und in der Funktion als Quartiersammel-strasse aufgewertet werden.	
Art und Mass der Nutzung	2	Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W3. Im nördlichsten Gebäude ist ein mässig störender Gewerbeanteil (Läden, Praxen, Büros) zulässig. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II Art. 43 LSV		Art und Mass der Nutzung	3	Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W3 mit einer Ausnützungsziffer von maximal 0.875. Im nördlichsten Gebäude ist ein mässig störender Gewerbeanteil (Läden, Praxen, Büros) zulässig. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II Art. 43 LSV.	
Gestaltungsgrundsätze	3	Für Nutzung, Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze: • Die Überbauung hat einem architektonischen Konzept zu folgen, welches einen massstäblich proportionierten Übergang zwischen den bestehenden umgebenden Bauten und den Neubauten vorsieht. • Die Hauptgebäude haben bezüglich Stellung klaren Bezug zum Höheweg herzustellen. Aufenthaltsbereiche, Spielflächen, Kinderspielplätze und Parkierungsanlagen sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Zur Aussenraumgestaltung gehört die Neupflanzung hochstämmiger Bäume. Neben Flachdächern sind nur flachgeneigte Dächer mit		Grundsätze	4	Für Nutzung, Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze: • Die Überbauung hat einem architektonischen Konzept zu folgen, welches einen massstäblich proportionierten Übergang zwischen den bestehenden umgebenden Bauten und den Neubauten vorsieht. • Die Hauptgebäude haben bezüglich Stellung klaren Bezug zum Höheweg herzustellen. Aufenthaltsbereiche, Spielflächen, Kinderspielplätze und Parkierungsanlagen sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. • Zur Aussenraumgestaltung gehört die Neupflan-	

NEU		Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
		einer max. Neigung von 4° a. T. zugelassen.				zung hochstämmiger Bäume.	
Erschliessungs-grundsätze	5	Die Erschliessung erfolgt via Höheweg über die Schmiedegasse. Ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen, soweit Gewässerschutzauflagen nicht entgegenstehen. Zwischen dem Höheweg und der Kirchgasse ist die bestehende, direkte und verkehrsfreie öffentliche Fusswegverbindung sicherzustellen.		Dachform	5	Neben Flachdächern sind nur flachgeneigte Dächer mit einer max. Neigung von 4° a. T. zugelassen.	
				Erschliessung	6	Die Erschliessung erfolgt via Höheweg über die Schmiedegasse. Ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen, soweit Gewässerschutzauflagen nicht entgegenstehen. Zwischen dem Höheweg und der Kirchgasse ist die bestehende, direkte und verkehrsfreie öffentliche Fusswegverbindung sicherzustellen.	
				Realisierung	7	Eine geeignete Etappierung ist im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen.	
7			*aufgehoben am 05.06.2009*	70 ZPP Nr. 7 "Bahnhofstrasse"		*(...)*	*aufgehoben am 05.06.2009*
8 ZPP Sonnenweg		Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		71 ZPP Nr. 8 "Sonnenweg"	1	Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Sonnenweg" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.	
Planungszweck	1	Mit der ZPP werden folgende Zwecke verfolgt: Wohnüberbauung mit hoher Siedlungsqualität. Die Erstellung und Erhaltung von Gebäuden und Anlagen der Klinik mit einer parkähnlichen Aussenraumgestaltung. Unterirdische Zivilschutzanlage. Öffentlich zugängliches Erholungsgebiets "Üedeli".		Planungszweck	2	Sie bezweckt: Die Erstellung resp. Erhaltung von Bauten und Anlagen im öffentlichen und privaten Interesse, wie • Klinikbauten und Pflegeheim mit parkähnlicher Umgebungsgestaltung, • therapeutische Werkstattnutzung, • Schulungsgebäude, • Verwaltungsbauten, • Personalbauten, • weitere Infrastruktur- und Annexbauten, • unterirdische Zivilschutzanlage, • das ehemalige Bauernhaus. • eine Wohnnutzung von hoher Siedlungsqualität Die Ausscheidung des Erholungsgebiets "Üedeli", südlich des Üedeliwegs, das öffentlich zugänglich sein muss. Daselbst sind zulässig: • Tiergehege, • Kleinbauten bis max. 20 m² Grundfläche und 2.50 m Höhe, • eine der Erholung dienende Aussenraumgestaltung (z.B. Sitzbänke).	
Art und Mass der Nutzung	2	**Sektor A:** Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen der Wohnzone W2. GFo: max. 12'250 m² Max. 10 % der GFo dürfen für Gastgewerbe, Dienstleistung, Ateliers und stilles Gewerbe verwendet werden.	*GFo: Geschossfläche oberirdisch* *GbF: Gebäudefläche* *GH: Gesamthöhe*	Art und Mass der Nutzung	3	Für die klinikunabhängigen Wohnbauten richtet sich die Art der Nutzung nach den Bestimmungen der Zone W2, bei einer maximalen Nutzung von 11'100 m² BFG. Davon dürfen höchstens 10 % für Gastwirtschaftsbetrieb, Ateliers, Büros und stilles Gewerbe verwendet werden.	*Umsetzung BMBV:* *Von BGF zur GFo wurde 10 % dazu gerechnet.*

NEU				ALT		Kommentar
	Normativer Inhalt		Hinweis			
		Sektor B: • Es gelten die Bestimmungen der Mischzone 3. • Das Nutzungskonzept vom 5.3.1992 ist wegleitend. **Sektor C:** • Das Gebiet "Üedeli" gilt als Grünzone (min. 10'000 m²) mit Erholungsfunktion. • Innerhalb der Grünzone sind ein Tiergehege und Kleinbauten (max. GbF: 20 m², GH: 2.50 m) zulässig.				Für die übrige Nutzung sind die baupolizeilichen Masse der Zone WG3 anwendbar. Das Nutzungskonzept vom 5.3.1992 ist wegleitend. Das Gebiet "Üedeli" darf nicht zur Nutzung angerechnet werden.	
Gestaltung	3	Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: • Dichte Überbauung nach einheitlichem Konzept • Freihaltung eines grossen Parkgeländes nördlich des Üedeliwegs. • Klare Bezugnahme der Hauptgebäude in Stellung und Firstrichtung zum Sonnen- und Höheweg. • Gestalterische Aufwertung dieser Strassenräume. • Zusammenfassung der Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Parkierung zu Gemeinschaftsanlagen. • Freie zoneninterne Gebäudeabstände unter Einhaltung der Beschattungstoleranzen. • Gute Gestaltung der Siedlungsränder und des Ortseinganges Höheweg. • Neupflanzung hochstämmiger Bäume.	*vgl. Beschattung Art. 22 Abs. 3 BauV*	Grundsätze	4	Für Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze: • Einerseits eine dichte Überbauung nach einheitlichem Konzept und andererseits Freihaltung eines mindestens 10'000 m2 grossen Parkgeländes nördlich des Üedeliwegs. • Klare Bezugnahme der Hauptgebäude in Stellung und Firstrichtung zum Sonnen- und Höheweg. • Gestalterische Aufwertung dieser Strassenräume. • Zusammenfassung der Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Parkierung zu Gemeinschaftsanlagen. • Freie zoneninterne Gebäudeabstände unter Einhaltung der Beschattungstoleranzen (Art. 22 BauV). • Gute Gestaltung der Siedlungsränder und des Ortseinganges Höheweg. • Neupflanzung hochstämmiger Bäume. • Gestaltung ungedeckter Abstellplätze für Personenwagen mit sickerfähigen Belägen, soweit Gewässerschutzauflagen nicht entgegenstehen.	
Erschliessung	4	Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: • Die Erschliessung des Gebietes erfolgt über den Höheweg (Sektor A) und die Fellenbergstrasse (Sektor B). • Die arealinternen Zufahrtsstrassen sind verkehrsberuhigend zu konzipieren. • Die Fuss- und Veloverbindung zwischen Höheweg und Fellenbergstrasse über den Sonnenweg bleibt bestehen. • Vom Sonnenweg zum Gebiet Üedeli ist eine öffentliche Fusswegverbindung vorzusehen.		Erschliessung	5	Die Erschliessung des Gebietes erfolgt über die Fellenbergstrasse und den Höheweg. Die arealinternen Zufahrtsstrassen sind verkehrsberuhigend zu konzipieren. Vom Sonnenweg zum sogenannten "Üedeli" ist eine öffentliche Fusswegverbindung vorzusehen. Die Fuss- und Veloverbindung zwischen Höheweg und Fellenbergstrasse über den Sonnenweg bleibt bestehen.	
Energie	5	Neubauten und bestehende Bauten sind an in der Nähe liegende bestehende Fernwärmenetze anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird.		Realisierung, Etappierung	6	Die klinikunabhängige Nutzung ist etappenweise von Norden nach Süden zu realisieren. Bauten einer zweiten und allfälliger weiterer Etappen dürfen erst ausgeführt werden, wenn der Um- oder Neubau eines angemessenen Teils der für den Klinikbetrieb vorgesehenen Gebäude gewährleistet ist. Die Regelung wird in der Überbauungsordnung festgelegt.	*Sektor A ist bereits realisiert.*

NEU			ALT		Kommentar
	Normativer Inhalt	Hinweis			
9 ZPP Talstrasse	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:				
Planungszweck	1 Sie bezweckt eine geordnete, nach einem architektonischen Gesamtkonzept gestaltete, dem Ortsbild angemessene dichte Überbauung.				
Art und Mass der Nutzung	2 **Sektor A:** Art der Nutzung gemäss Kernzone K3B mit maximal 10 % Gewerbenutzung. **Sektor B:** • Dienstleistungs- und Gewerbenutzung nach den Massen der Arbeitszone A1. • Es gelten die Vorschriften der ES III. Die GFo beträgt für beide Sektoren max. 23'000 m², davon 8'600 m² für Wohnnutzung im Sektor A.	*GFo: Geschossfläche oberirdisch* *vgl. Beschattung Art. 22 Abs. 3 BauV* *ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.*			
Gestaltung	3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: • Die zoneninternen Gebäudeabstände sind unter Einhaltung der Beschattungstoleranzen frei. • Aufenthaltsbereiche und Parkierungsanlagen sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. • Der Strassenraum Bahnhofstrasse ist durch Neuanpflanzung hochstämmiger Bäume aufzuwerten. • Pro 300 m² versiegelter und überbauter Fläche ist ein Hochstammbaum anzupflanzen.				
Erschliessung	4 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: • Die Erschliessung erfolgt über die Talstrasse. • Die Anlieferungsbereiche sind so anzuordnen, dass die Wohnüberbauung nicht gestört wird. • Ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen sind mit sickerfähigen Belägen zu gestalten. • Zum Bahnhof Münchenbuchsee und zum Seedorfweg sind direkte öffentliche Fusswegverbindungen sicherzustellen.				
Energie	5 Bei Neubauten und beim Ersatz des Energieträgers in bestehenden Bauten ist der Einsatz von Grundwasser zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser zu prüfen.				
10 ZPP Seedorfweg-Nord	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:				
Planungszweck	1 Sie bezweckt eine dichte Bebauung bei gleichzeitiger Sicherung von Siedlungsqualität, Gestaltung Siedlungsrand an Bahnlinie und Nutzbarkeit der Aussenräume.				
			72 ZPP Nr. 9 "Ursprung"	1 Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Ursprung" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.	
			Planungszweck	2 Sie bezweckt eine geordnete, nach einem architektonischen Gesamtkonzept gestaltete, dem Ortsbild angemessene Überbauung. Als Grundlage dient die Projektstudie vom März 1992.	
			Art und Mass der Nutzung	3 Sektor A: Art der Nutzung gemäss Kernzone K3 mit maximal 10 % Gewerbenutzung. Sektor B: Dienstleistungs- und Gewerbenutzung nach den Massen der Arbeitszone A1. Die Bruttogeschossfläche beträgt für beide Sektoren maximal 21'000 m², davon 7'800 m² für Wohnnutzung im Sektor A. Für die gesamte ZPP gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.	*Umsetzung BMBV:* *Von BGF zur GFo wurde 10 % dazu gerechnet.*
			Grundsätze	4 Die zoneninternen Gebäudeabstände sind unter Einhaltung der Beschattungstoleranzen (Art. 22 BauV) frei. Aufenthaltsbereiche und Parkierungsanlagen sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Der Strassenraum Bahnhofstrasse ist durch Neuanpflanzung hochstämmiger Bäume aufzuwerten. Pro 300 m² versiegelter und überbauter Fläche ist ein Hochstammbaum anzupflanzen.	
			Erschliessung	5 Die Überbauung wird durch die verlegte Bahnhof- und neue Erschliessungsstrasse erschlossen. Die Anlieferungsbereiche sind so anzuordnen, dass die Wohnüberbauung nicht gestört wird. Ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen sind mit sickerfähigen Belägen zu gestalten, soweit Gewässerschutzauflagen nicht entgegenstehen. Zum Bahnhof Münchenbuchsee und zum Seedorfweg sind direkte öffentliche Fusswegverbindungen sicherzustellen.	
			Realisierung	6 Eine geeignete Etappierung ist im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen. Mit Realisierung der ersten Etappe ist die Strassen-erschliessung bis zur ZPP Nr. 10 "Seedorfweg-Nord" sicherzustellen.	*Ist bereits realisiert.*
			73 ZPP Nr. 10 "Seedorfweg-Nord"	1 Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Seedorfweg-Nord" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.	
			Planungszweck	2 Sie bezweckt eine Wohnüberbauung sowie eine Dienstleistungs- und Gewerbenutzung. Die Überbauung hat neben den Forderungen des Immissionsschutzes den Anliegen des Ortsbildes nach massstäblicher Proportionierung und differenzierter Ausprägung Rechnung zu tragen. Als Grundlage dient	

NEU		Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
						die Projektstudie vom März 1992.	
Art und Mass der Nutzung	2	**Sektor A:** • Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen. • 5 Vollgeschosse entlang der Bahngeleisen. Unter Vorbehalt des Nachweises der Verträglichkeit im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens nach anerkannten Regeln sind maximal 6 Vollgeschosse sowie eine max. Fh tr von 21.0 m zulässig. • 4-5 Vollgeschosse gegenüber Sektor B • GFZo: min. 1.1 – max. 1.5 **Sektor B:** • Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen. • 4 Vollgeschosse • GFo: max. 10'200 m²	*GFo: Geschossfläche oberirdisch*	Art und Mass der Nutzung	3	Sektor A: Dienstleistungs- und Gewerbenutzung nach den Massen der Arbeitszone A1. Entlang der Bahnlinie sind stark störende Betriebe zulässig. Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III, entlang der Bahnlinie die der Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV. Sektor B: Art der Nutzung gemäss Wohnzone W3. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV, unter Vorbehalt von dessen Abs. 2. Die Abgrenzung der Sektoren A und B kann im Rahmen der Überbauungsordnung um jeweils 10 m gegen die Bahnlinie oder gegen den Seedorfweg verschoben werden. Die Bruttogeschossfläche beträgt für beide Sektoren maximal 23'000 m², davon höchstens 8'000 m² für Wohnnutzung.	
Gestaltung	3	Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: • Es ist ein gut gestalteter Übergang zwischen den bestehenden umgebenden Gebäude und den neuen Gebäuden vorzusehen insbesondere zwischen den Gewerbe- und den Wohnbauten. • Der Bereich entlang der Bahnlinie ist ökologisch zu optimieren.	*vgl. Beschattung Art. 22 Abs. 3 BauV*	Grundsätze	4	Für Nutzung, Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze: Entlang des Seedorfweges ist Wohnnutzung vorzusehen. Es ist ein gut gestalteter Übergang zwischen den bestehenden umgebenden Bauten und den Neu-bauten vorzusehen. Der immissionsträchtige Bereich entlang der Bahnlinie ist baulich gegenüber den angrenzenden Wohn-gebieten abzuschirmen. Die zoneninternen Gebäudeabstände sind unter Einhaltung der Beschattungstoleranzen (Art. 22 BauV) frei. Der öffentliche Aussenraum zwischen den Gewerbe- und Wohnbauten ist gestalterisch aufzuwerten. Pro 300 m² versiegelter und überbauter Fläche ist ein Hochstammbaum anzupflanzen.	
Erschliessung	4	Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: • Das Gebiet wird über die Talstrasse erschlossen. Im nordwestlichen Bereich ist ein Wendeplatz freizuhalten. • Der östliche Abschnitt im Sektor B wird über den Seedorfweg erschlossen. • Die Erstellung der Wohnüberbauung in Sektor A ist mit Reduktion der Parkplatzanzahl pro Wohneinheit vorzusehen (max. 1.0 Abstellplätze pro Wohneinheit) • Im südöstlichen Bereich ist von Sektor A durch den Sektor B zum Seedorfweg ein Fuss- und Radweg sicherzustellen. • Zwischen der Talstrasse und dem Seedorfweg ist eine direkte Fuss- und Radwegverbindung sicherzustellen.		Erschliessung	5	Das vorhandene Industriegleis ist integrierender Bestandteil der bahnseitigen Erschliessung. Das Gebiet wird durch eine neue Erschliessungsstrasse gemäss Art. 72 Abs. 5 BR erschlossen, die im Westen in die verlegte Bahnhofstrasse mündet, aber keine Verbindung mit dem Seedorfweg aufweist. Der östliche Teil der Wohnnutzung wird vom Seedorfweg erschlossen. Ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen sind mit sickerfähigen Belägen auszustatten, soweit Gewässer-schutzauflagen nicht entgegenstehen. Der Seedorfweg ist als attraktive Fuss- und Radwegverbindung zu gestalten. Zwischen der neuen Erschliessungsstrasse und dem Seedorfweg ist eine direkte Fuss- und Radwegverbindung sicherzustellen.	
Energie	5	Bei Neubauten und beim Ersatz des Energieträgers in bestehenden Bauten ist der Einsatz von Grundwasser zur		Realisierung	6	Eine geeignete Etappierung ist im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen.	

NEU		Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
		Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser zu prüfen.					
11	ZPP Seedorfweg-Süd		*Die ZPP wird in die Wohnzone W3 überführt*	74	ZPP Nr. 11 "Seedorfweg-Süd"	1 Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Seedorfweg-Süd" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.	*Die ZPP wird in die Wohnzone W3 überführt.*
					Planungszweck	2 Sie bezweckt eine geordnete, verdichtete Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität.	
					Art und Mass der Nutzung	3 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Zone W3. Eine gemischte Bewohnerstruktur wird durch Klein- und Grosswohnungen und differenzierte Eigentumsformen ermöglicht und gefördert. Es gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.75.	
					Grundsätze	4 Die Überbauung folgt einem einheitlichen, architektonischen Konzept. Die Strassenräume Seedorfweg und Ursprungstrasse sind durch prägende Gebäudestellungen und Baumpflanzungen gestalterisch aufzuwerten. Die zoneninternen Gebäudeabstände sind unter Einhaltung der Beschattungstoleranzen (Art. 22 BauV) frei. Aufenthaltsbereiche, Spielflächen, Kinderspielplätze und Parkierungs-anlagen sind als Gemeinschaftsanlagen vor-zusehen. Pro 300 m² versiegelter und überbauter Fläche ist ein Hochstammbaum anzupflanzen.	
					Erschliessung	5 Die Wohnüberbauung wird hauptsächlich über die Ursprungstrasse und sekundär über den Seedorfweg erschlossen. Ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen sind mit sickerfähigen Belägen zu gestalten, soweit Gewässerschutzauflagen nicht entgegenstehen. Der Seedorfweg ist als attraktive Fuss- und Radwegverbindung zu gestalten. Zwischen dem Seedorfweg, der Simon- und der Ursprungstrasse sind direkte öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen sicherzustellen.	
					Realisierung	6 Eine geeignete Etappierung ist im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen.	
12	**ZPP Unterfeldweg**	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		75	ZPP Nr. 12 "Unterfeldweg"	1 Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Unterfeldweg" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.	
	Planungszweck	1 Sie bezweckt eine geordnete, verdichtete Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität.			Planungszweck	2 Sie bezweckt eine geordnete, verdichtete Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität.	
	Art und Mass der Nutzung	2 • Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen. • Sektor A: 3 Vollgeschosse Sektor B: 2 Vollgeschosse GFZo: min. 0.5, max. 0.7			Art und Mass der Nutzung	3 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn-zonen. Im südwestlichen Teil sind maximal zweigeschossige, im nördlichen Teil maximal dreigeschossige Bauten möglich. Es gilt eine Ausnützungsziffer von minimal 0.5 und maximal 0.62.	
	Gestaltung	3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: • Die Überbauung folgt einem einheitlichen, architektonischen Konzept mit breitem Wohnungsangebot. • Die zoneninternen Gebäudeabstände sind unter Ein-	*vgl. Beschattung Art. 22 Abs. 3 BauV*		Grundsätze	4 Für Nutzung, Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze: Die Überbauung folgt einem einheitlichen, architektonischen Konzept mit breitem Wohnungsangebot.	*Ersatzmassnahme wurde erstellt.*

NEU		Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
		haltung der Beschattungstoleranzen frei. • Aufenthaltsbereiche, Spielflächen, Kinderspielplätze und Parkierungsanlagen sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.				Die zoneninternen Gebäudeabstände sind unter Einhaltung der Beschattungstoleranzen (Art. 22 BauV) frei. Aufenthaltsbereiche, Spiel-flächen, Kinderspielplätze und Parkierungs-anlagen sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Der südliche Siedlungsrand ist mit einer Feldhecke zu versehen. Diese kann auch im Bereich der geschützten Stieleiche (Inventar B 248) angepflanzt werden.	
Erschliessung	4	Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: • Die Erschliessung erfolgt ab dem Unterfeldweg über den Parkweg. • Eine öffentliche Fuss- und Velowegverbindung Unterfeldweg-Hirzenfeldweg durch die Überbauung ist sicherzustellen.		Erschliessung	5	Die Erschliessung erfolgt als Stichstrasse über den Unterfeldweg. Eine öffentliche Fuss- und Velowegverbindung Unterfeldweg-Hirzenfeldweg durch die Überbauung ist sicherzustellen.	
Energie	5	Bei Neubauten und beim Ersatz des Energieträgers in bestehenden Bauten ist der Einsatz von Grundwasser zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser zu prüfen.		Realisierung	6	Eine geeignete Etappierung ist im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen.	*Ist bereits realisiert.*
13 ZPP Bahnhof Zollikofen		Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:	*Die ZPP wird sistiert bis die Richtplanung ESP Bahnhof Zollikofen – Münchenbuchsee, Teil Münchenbuchsee revidiert und die planerische Ausrichtung der ZPP Nr. 13 geklärt ist.*	76 ZPP Nr. 13 "Bahnhof Zollikofen"	1	Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Bahnhof Zollikofen" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG für bahnbetriebsfremde Bauten und Anlagen.	*Die ZPP wird sistiert.*
	1	Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Bahnhof Zollikofen" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG für bahnbetriebsfremde Bauten und Anlagen.		Planungszweck	2	Sie bezweckt im Rahmen einer gemeindeübergreifenden Entwicklungs-planung einen geordneten, städtebaulich gut gestalteten Ausbau des Bahnhofes zu einem attraktiven Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs mit Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum und die Sicherstellung von attraktiven Fuss- und Radwegverbindungen.	
Planungszweck	2	Sie bezweckt im Rahmen einer gemeindeübergreifenden Entwicklungs-planung einen geordneten, städtebaulich gut gestalteten Ausbau des Bahnhofes zu einem attraktiven Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs mit Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum und die Sicherstellung von attraktiven Fuss- und Radwegverbindungen.		Art der Nutzung	3	Es sind alle Arbeitsaktivitäten zugelassen. Wohnungen sind nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zugelassen, sofern durch geeignete Standortwahl und technische Vorkehren für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist. Nicht zulässig sind stark störende Betriebe, Lagerbetriebe, Verteilzentren, Werkhöfe und dergleichen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV.	
Art der Nutzung	3	Es sind alle Arbeitsaktivitäten zugelassen. Wohnungen sind nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zugelassen, sofern durch geeignete Standortwahl und technische Vorkehren für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist. Nicht zulässig sind stark störende Betriebe, Lagerbetriebe, Verteilzentren, Werkhöfe und dergleichen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV.		Mass der Nutzung	4	Das Mass der Nutzung für die gesamte ZPP beträgt maximal 15'000 m² BGF. Die Verteilung der möglichen Nutzung ist ein Ergebnis eines Wettbewerbes oder einer wettbewerbsähnlichen Projektierung.	
Mass der Nutzung	4	Das Mass der Nutzung für die gesamte ZPP beträgt maximal 15'000 m² BGF. Die Verteilung der möglichen Nutzung ist ein Ergebnis eines Wettbewerbes oder einer		Grundsätze	5	Für Nutzung, Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze: Die Gestaltung der Bauten und Aussenräume ist ein	

NEU				ALT			Kommentar
		Normativer Inhalt	Hinweis				
		wettbewerbsähnlichen Projektierung.				Ergebnis eines Wettbewerbes oder einer wettbewerbsähnlichen Projektierung. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 18.00 m, ein Attikageschoss darüber ist ausgeschlossen. Der Strassenabstand wird in der Überbauungsordnung durch Baulinien festgelegt. Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Für einen Ausbau des regionalen Schienenverkehrs (RBS) sowie für die Zubringer- und Durchgangsbuslinien ist ausreichend Platz zu reservieren.	
Grundsätze	5	Für Nutzung, Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze: Die Gestaltung der Bauten und Aussenräume ist ein Ergebnis eines Wettbewerbes oder einer wettbewerbsähnlichen Projektierung. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 18.00 m, ein Attikageschoss darüber ist ausgeschlossen. Der Strassenabstand wird in der Überbauungsordnung durch Baulinien festgelegt. Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Für einen Ausbau des regionalen Schienenverkehrs (RBS) sowie für die Zubringer- und Durchgangsbuslinien ist ausreichend Platz zu reservieren.			6	Von den umliegenden Arbeitszonen sind attraktive Fuss- und Radwege mit direktem Zugang zu den Stationen des öffentlichen Verkehrs sicherzustellen. Die Erschliessung für den Individual- und Zulieferverkehr erfolgt von der Bernstrasse und ist gemeindeübergreifend abzustimmen. Die Zahl der Parkplätze ist auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.	
	7	Von den umliegenden Arbeitszonen sind attraktive Fuss- und Radwege mit direktem Zugang zu den Stationen des öffentlichen Verkehrs sicherzustellen. Die Erschliessung für den Individual- und Zulieferverkehr erfolgt von der Bernstrasse und ist gemeindeübergreifend abzustimmen. Die Zahl der Parkplätze ist auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.					
14 ZPP Golfpark Moossee		Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		76a ZPP Nr. 14 "Golfpark Moossee"	1	Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Golfpark Moossee" ist eine Bauzone im Sinne von Art. 78 und 92 ff. BauG.	*Erweiterung ZPP-Perimeter in Nutzungszonenplan*
	1	Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Golfpark Moossee» ist eine Bauzone im Sinne von Art. 78 und 92 ff. BauG.					
Planungszweck	2	Sie bezweckt das Erstellen einer öffentlichen Golfanlage, mit Spielbahnen und Übungsanlagen sowie den betriebsnotwendigen Infrastrukturanlagen. Für den Fall, dass die Golfanlage aufgegeben werden sollte, hat eine Rückführung in die Landwirtschaftszone und ein Rückbau der Golfanlage zu erfolgen. Die mit dem Golfpark angelegten Naturobjekte und Gewässerräume sind in ihrem ökologischen Wert zu erhalten. Falls dies an Ort und Stelle nicht möglich ist, sind geeignete Ersatzmassnahmen zu realisieren (neu).		Planungszweck	2	Die ZPP bezweckt das Erstellen einer öffentlichen Golfanlage, mit Spielbahnen und Übungsanlagen sowie den betriebsnotwendigen Infrastrukturanlagen. Für den Fall, dass die Golfanlage aufgegeben werden sollte, hat eine Rückführung in die Landwirtschaftszone und ein Rückbau der Golfanlage zu erfolgen. Die mit dem Golfpark angelegten Naturobjekte und Gewässerräume sind in ihrem ökologischen Wert zu erhalten. Falls dies an Ort und Stelle nicht möglich ist, sind geeignete Ersatzmassnahmen zu realisieren (neu).	
Art der Nutzung	3	Zulässig sind Golfspielanlagen mit dazugehörigen Grünräumen sowie Infrastruktur- und Nebenanlagen wie Be- und Entwässerung, Wege, Blitzschutzunterstände, Unterhaltsgebäude, Golfhaus mit Restaurant, Golf-Shop mit Golfartikeln sowie öffentlich zugängliche Flächen.		Art der Nutzung	3	Zulässig sind Golfspielanlagen mit dazugehörigen Grünräumen sowie Infrastruktur- und Nebenanlagen wie Be- und Entwässerung, Wege, Blitzschutzunterstände, Unterhaltsgebäude, Golfhaus mit Restaurant, Golf-Shop mit Golfartikeln sowie öffentlich zugängliche	

NEU		Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
						Flächen.	
Mass der Nutzung	4	Für die Gebäude gelten die folgenden baupolizeilichen Vorschriften. Hauptgebäude: • max. 2 Vollgeschosse • Fh tr max. 8.0 m; GL max. 50.0 m Nebengebäude: • max. 1 Vollgeschoss • Fh tr max. 5.50 m; GL: max. 50.0 m Kleinbauten (Blitzschutzunterstände): • Gebäudefläche: max. 10.0 m² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43. LSV.	*GH: Gesamthöhe* *GL: Gebäudelänge*	Mass der Nutzung	4	Für die betrieblich notwendigen Gebäude gelten die folgenden baupolizeilichen Vorschriften: Hauptgeb. (2-gesch.): GH max. 7.0 m; GL max. 50.0m Nebengeb. (1-gesch.): GH max. 5.0 m; GL max. 50.0m Blitzschutzunterstände: Grundfläche max. 10.0 m² Die Baubereiche für Haupt- und Nebengebäude sind in der Überbauungsordnung festzulegen. Für die Anlage und Gestaltung der Spielflächen gelten die Richtlinien des Amtes für Gemeinden und Raumordnung «Grundlagen Kriterien für die Realisierung von Golfplätzen im Kanton Bern». Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43. LSV.	*Anpassung baupolizeilicher Masse aufgrund BMBV*
Gestaltung	5	Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: • Die betriebsnotwendigen Gebäude, Infrastrukturanlagen und Ausgleichsflächen sind in einer an die Umgebung angepassten Weise zu erstellen. • Für den Fall, dass die Golfanlage aufgegeben werden sollte, hat eine Rückführung in die Landwirtschaftszone und ein Rückbau der Golfanlage zu erfolgen. • Die mit dem Golfpark angelegten Naturobjekte und Gewässerräume entsprechend dem Gewässerrichtplan Urtenen sind in ihrem ökologischen Wert zu erhalten bzw. aufzuwerten. Falls dies an Ort und Stelle nicht möglich ist, sind geeignete Ersatzmassnahmen zu realisieren. • Die Spielflächen und die Begrünungen haben sich am Charakter der offenen Landschaft und an den im Gebiet typischen Landschaftsformen zu orientieren. • Es sind einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. • Topografische Geländeveränderungen und die Umschichtung des gewachsenen Bodens sind so klein als möglich zu halten. Es ist ein Massenausgleich anzustreben. • Im Umfang von mindestens 1/3 der Gesamtfläche sind ökologische Ausgleichsflächen (extensiv genutzte Wiesen, bestockte Flächen, Oberflächengewässer, usw.) zu schaffen. • An landschaftlich geeigneten Stellen sind im Überbauungsplan Aufenthaltsflächen mit Sitzbänken zu schaffen. • Eingedolte Gewässer sind entsprechend dem Gewässerrichtplan Urtenen freizulegen.		Grundsätze	5	Die Spielflächen und die Begrünungen haben sich am Charakter der offenen Landschaft und an den im Gebiet typischen Landschaftsformen zu orientieren. Es sind einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Topografische Geländeveränderungen und die Umschichtung des gewachsenen Bodens sind so klein als möglich zu halten. Es ist ein Massenausgleich anzustreben. Im Umfang von mindestens 1/3 der Gesamtfläche sind ökologische Ausgleichsflächen (extensiv genutzte Wiesen, bestockte Flächen, Oberflächengewässer, usw.) zu schaffen. Eingedolte Gewässer sind prinzipiell freizulegen. Die betriebsnotwendigen Bauten, Infrastrukturanlagen und Ausgleichs-flächen sind in einer an die Umgebung angepassten Weise zu erstellen. An landschaftlich geeigneten Stellen sind im Überbauungsplan Aufenthaltsflächen mit Sitzbänken zu schaffen. Entlang der Urtenen sind mit dem Überbauungsplan Bereiche für die Umgestaltung des Kanals freizuhalten.	
Erschliessung	6	Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: • Die Zufahrt zum Golfpark soll für den motorisierten Individualverkehr vorwiegend über die Autobahnausfahrt A6/Schönbrunnen und die Weiterfahrt über die Lyssstrasse erfolgen. • Die vorgesehene Verkehrsführung ist durch betriebliche Anordnungen und durch flankierende Massnah-	*Die Parkierung für Besucher erfolgt in einer zentralen Anlage mit max. 300 Abstellplätzen auf dem Gemeindegebiet von Wiggiswil. Die Abstellplätze sind zu bewirtschaften.*	Erschliessung	6	Die Parkierung für Besucher erfolgt in einer zentralen Anlage mit max. 300 Abstellplätzen auf dem Gemeindegebiet von Wiggiswil. Die Zufahrt zum Golfpark soll für den motorisierten Individualverkehr vorwiegend über die Autobahnausfahrt A6/Schönbrunnen und die Weiterfahrt über die Lyssstrasse erfolgen. Die vorgesehene Verkehrsführung ist durch betriebliche Anord-	

NEU		Normativer Inhalt	Hinweis	ALT		Kommentar
		men auf dem umliegenden Strassennetz zu unterstützen. • Die Parkierung erfolgt ausserhalb des Gemeindegebiets. • Die bestehenden Fuss-, Rad- und Fahrwege sind beizubehalten, ansonsten sind neue, gleichwertige Verbindungen zu schaffen. Die Wegführung ist im Überbauungsplan festzulegen. Die Begehbarkeit der öffentlichen Fuss-, Rad- und Fahrwege ist durchgehend, auch während der Spielzeit, zu gewährleisten. • Die Erschliessung mit elektrischer Energie und Trinkwasser sowie der Anschluss an die Kanalisation und die Kehrichtentsorgung erfolgen grundsätzlich durch die Standortgemeinden. • Der Wasserbezug für die Bewässerung erfolgt aus dem Grossen Moos-see über eine neue Zubringerleitung. Die bestehenden Wasserbezüge der bisherigen Bezüger müssen gewährleistet bleiben. Im Golfpark sind genügend Speichermöglichkeiten vorzusehen. Das bestehende Drainagesystem ist möglichst zu erhalten.			nungen und durch flankierende Massnahmen auf dem umliegenden Strassennetz zu unterstützen. Die Abstellplätze sind zu bewirtschaften. Die Erschliessung mit elektrischer Energie und Trinkwasser sowie der Anschluss an die Kanalisation und die Kehrichtentsorgung erfolgen grundsätzlich durch die Standortgemeinden. Der Wasserbezug für die Bewässerung erfolgt aus dem Grossen Moos-see über eine neue Zubringerleitung. Die bestehenden Wasserbezüge der bisherigen Bezüger müssen gewährleistet bleiben. Im Golfpark sind genügend Speichermöglichkeiten vorzusehen. Das bestehende Drainagesystem ist möglichst zu erhalten.	
Bau- und Betrieb	7	• Beim Bau- und Betrieb der Golfanlagen ist auf die landschafts-ökologischen Gegebenheiten, die Naherholungsfunktion des Gebietes und die angrenzenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen. • Die Pflege und der Unterhalt sowie die Einsetzung einer Begleitkommission sind in einem Reglement festzulegen. • Soweit notwendig ist die Umsetzung der Überbauungsordnung vertraglich sicherzustellen.		Bau- und Betrieb	7	Beim Bau- und Betrieb der Golfanlagen ist auf die landschafts-ökologischen Gegebenheiten, die Naherholungsfunktion des Gebietes und die angrenzenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen. Die Pflege und der Unterhalt sowie die Einsetzung einer Begleitkommission sind in einem Reglement festzulegen. Soweit notwendig ist die Umsetzung der Überbauungsordnung vertraglich sicherzustellen.	
Zuständigkeiten	8	Die Zuständigkeiten in den Bereichen Strassensignalisation, Brandbekämpfung, Abfallentsorgung etc. werden durch die Gemeinderäte von Münchenbuchsee, Moosseedorf und Wiggiswil vertraglich geregelt.			8	Die Zuständigkeiten in den Bereichen Strassensignalisation, Brandbekämpfung, Abfallentsorgung etc. werden durch die Gemeinde-räte von Münchenbuchsee, Moosseedorf und Wiggiswil vertraglich geregelt.	
15		ZPP Talstrasse	*aufgehoben am 05.06.2009*	76b		ZPP Nr. 15 „Talstrasse“	*(...)*	*aufgehoben am 05.06.2009*
16		**ZPP Schöneggweg**	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:	76c		ZPP Nr. 16 "Schöneggweg"	1 Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) “Schöneggweg“ ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.	
Planungszweck	1	Sie bezweckt die Sicherstellung einer dichten Wohnüberbauung mit hoher Siedlungsqualität.		Planungszweck	2	Sie bezweckt die Sicherstellung einer dichten Wohnüberbauung mit hoher Siedlungsqualität.	
Art und Mass der Nutzung	2	Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen. Es gelten folgende baupolizeiliche Masse: • GFo: max. 4'400 m² • Die GFo verteilt sich auf 4 Gebäude. • Nördlicher Abschnitt: 2 Gebäude; 3 Vollgeschosse		Art und Mass der Nutzung	3	Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen. Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 4'000 m2. Sie verteilt sich auf vier Gebäudeeinheiten. Zwei davon, im nördlichen unteren Teil des Grundstückes, sind dreigeschossig, die beiden anderen, im südlichen oberen Teil, sind viergeschossig. Attikageschosse sind keine	

NEU			ALT	Kommentar
	Normativer Inhalt	Hinweis		
	• Südlicher Abschnitt: 2 Gebäude; 2 Vollgeschosse • Attikageschosse sind keine gestattet. • Gebäudelänge: max. 18.0 m. Für Gebäude gelten folgende Grenzabstände: • Gegen Norden (Grünzone): 2.0 m • Gegen Osten (ZöN): 2.0 m • Gegen Süden (Paul Kleestrasse): 5.0 m • Gegen Westen (Wohnzone): 10.0 m		gestattet. Die maximale Gebäudetiefe beträgt 18 m.	
Gestaltung	3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: **Baugestaltung** Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Die wichtigsten Elemente dieser Einheit sind: • Volumetrie der Bauten im Sinne einfacher Baukörper • Dach- und Fassadengestaltung sowie Farb- und Materialwahl • Durchgehend offene Gestaltung des Wohnumfeldes. **Aussenraumgestaltung** • Das Wohnumfeld ist als offene, unverbaute Fläche mit lockerer Bepflanzung durch einheimische Sträucher und Bäume zu gestalten. Die Bepflanzung orientiert sich an der ländlichen Hofstatt mit eingestreuten Obstbäumen. • Der Übergang vom Wohnumfeld zur ZöN H “Schlittelhoger“ ist möglichst weich und fliessend zu gestalten. Eine Abgrenzung durch fixe Zäune oder bauliche Elemente ist nicht gestattet. • Die nach BauV geforderten Spielplätze und Aufenthaltsbereiche sind in die Aussenraumgestaltung zu integrieren. • Aussenplätze der Erdgeschosswohnungen dürfen nicht mit festen, baulichen Elementen räumlich begrenzt werden. • Der schmale Grundstücksbereich westlich der Wohnanlage zwischen Grün- und Wohnzone ist so zu gestalten, dass er über die öffentliche Fusswegverbindung innerhalb der Grünzone zugänglich ist (Sitzbänke, evtl. Kleinkinderspielplatz).		Gestaltungs-grundsätze	4 Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Die wichtigsten Elemente dieser Einheit sind: • Volumetrie der Bauten im Sinne einfacher Baukörper • Dach- und Fassadengestaltung sowie Farb- und Materialwahl • Durchgehend offene Gestaltung des Wohnumfeldes. Das Wohnumfeld ist als offene, unverbaute Fläche mit lockerer Bepflanzung durch einheimische Sträucher und Bäume zu gestalten. Die Bepflanzung orientiert sich an der ländlichen Hofstatt mit eingestreuten Obstbäumen. Der Übergang vom Wohnumfeld zur ZöN H “Schlittelhoger“ ist möglichst weich und fliessend zu gestalten. Eine Abgrenzung durch fixe Zäune oder bauliche Elemente ist nicht gestattet. Die nach BauV geforderten Spielplätze und Aufenthaltsbereiche sind in die Aus-senraumgestaltung zu integrieren. Aussenplätze der Erdgeschosswohnungen dürfen nicht mit festen, baulichen Elementen räumlich begrenzt werden. Der schmale Grundstücksbereich westlich der Wohnanlage zwischen Grünzone und Einfamilienhausbebauung ist so zu gestalten, dass er über die öffentliche Fusswegverbindung innerhalb der Grünzone zugänglich ist (Sitzbänke, evtl. Kleinkinderspielplatz). Für Hauptbauten gelten folgende Grenzabstände: • Gegenüber der westlich angrenzenden Wohnzone: 10 m • Gegenüber der Grünzone entlang des Schöneggweges: 2 m bzw. 14 m gegenüber dem Schöneggweg. • Gegen die Paul Kleestrasse: 5 m • Gegen die Zone für öffentliche Nutzung “Schlittelhoger“: 2 m	

NEU		Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
						Für die Projektierung ist die Projektstudie vom Architekturbüro S. & K. Schenk, Variante 1: „Townhouses“ vom September 2001 wegleitend.	
Erschliessung	4	Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: • Die Zufahrt für motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Schöneggweg über die angrenzende Grünzone und führt zwischen den beiden nördlichen Hauptbauten in eine Einstellhalle. • Besucherparkplätze können auch von der Paul Klee-Strasse her erschlossen werden. • Der Zutritt für Fussgänger vom Schöneggweg her erfolgt über einen öffentlichen Fussweg innerhalb der Grünzone zur Wohnüberbauung.		Erschliessung	5	Die Zufahrt für motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Schöneggweg über die angrenzende Grünzone und führt zwischen den beiden nördlichen Hauptbauten in eine Einstellhalle. Besucherparkplätze können auch von der Paul Klee-Strasse her erschlossen werden. Der Zutritt für Fussgänger vom Schöneggweg her erfolgt über einen öffentlichen Fussweg innerhalb der Grünzone zur Wohnüberbauung.	
Energie	5	• Bei Neubauten und beim Ersatz des Energieträgers in bestehenden Bauten ist der Einsatz von Erdwärme zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser zu prüfen. • Die Gemeinde entscheidet im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, nach Rücksprache mit dem Gesuchsteller, welche technische Lösung den Zielen der sparsamen und rationellen Energienutzung am nächsten kommt, betrieblich und wirtschaftlich zumutbar ist sowie in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten des Bauvorhabens steht. Ein Anspruch auf die Realisierung der kostengünstigsten Lösung besteht nicht.		Energie fakultativ	6	Die Bauten müssen so gestaltet sein, dass ihre Energieversorgung möglichst sparsam und rationell ist. Erneuerbare Energien sind verstärkt zu nutzen. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, muss die Bauherrschaft ein Konzept mit Varianten vorlegen (eine davon im MINERGIE-Standard), aus welchem hervorgeht, welche Massnahmen zur sparsamen und rationellen Energienutzung technisch und betrieblich möglich sind. Die Gemeinde entscheidet im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, nach Rücksprache mit dem Gesuchsteller, welche technische Lösung den Zielen der sparsamen und rationellen Energienutzung am nächsten kommt, betrieblich und wirtschaftlich zumutbar ist sowie in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten des Bauvorhabens steht. Ein Anspruch auf die Realisierung der kostengünstigsten Lösung besteht nicht.	
17 ZPP Riedli		Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		76e ZPP Nr. 17 "Riedli"	1	Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) ‚Riedli’ ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.	
Planungszweck	1	Sie bezweckt die Sicherstellung einer gesamthaft geplanten, in Etappen realisierbaren Wohnüberbauung mittlerer Dichte und hoher Siedlungsqualität. Ein zusammenhängendes Bebauungs- und Erschliessungskonzept ist Voraussetzung für das Ausarbeiten einer Überbauungsordnung.		Planungszweck	2	Sie bezweckt die Sicherstellung einer gesamthaft geplanten, in Etappen realisierbaren Wohnüberbauung mittlerer Dichte und hoher Siedlungsqualität. Ein zusammenhängendes Bebauungs- und Erschliessungskonzept ist Voraussetzung für das Ausarbeiten einer Überbauungsordnung.	
Art der Nutzung	2	• Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen. • Es sind Wohnnutzungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen und -typen zu realisieren. • Der Anteil Arbeitsaktivitäten beträgt maximal 20 % der Geschossfläche eines Gebäudes. • In die Wohnüberbauung ist mindestens ein oberirdischer Gemeinschaftsraum zu integrieren.		Art der Nutzung	3	Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen (Art. 58, BR). Es sind Wohnnutzungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen und -typen zu realisieren. Der Anteil Arbeitsaktivitäten beträgt maximal 20 % der Bruttogeschoss-fläche eines Gebäudes. In die Wohnüberbauung ist mindestens ein oberirdischer Gemeinschaftsraum zu integrieren. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.	

NEU		Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
Mass der Nutzung	3	GFo: max. 13'900 m² 2 Vollgeschosse und Attikageschoss Bei einer Bauweise nach Minergiestandard kann die maximale GFo um 5 % erhöht werden kann. Mindestens 35 % der GFo sind als Reihen- oder Doppeleinfamilienhäuser zu realisieren.	*GFo: Geschossfläche oberirdisch*	Mass der Nutzung	4	Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt 12'600 m². Vorbehalten ist Abs. 7, wonach bei einer Bauweise nach Minergiestandard die maximale BGF um 5 % erhöht werden kann. Es sind maximal zwei Voll-geschosse und ein Attikageschoss gestattet. Mindestens 35 % der gesamten Bruttogeschossfläche sind als Reihen oder Doppeleinfamilienhäuser zu realisieren.	*Umsetzung BMBV: Von BGF zur GFo wurde 10 % dazu gerechnet.*
Gestaltung	4	Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: • Die Überbauung der Zone ist hinsichtlich Baustruktur, Erschliessung, Aussenräumen und ökologisch wertvollen Grünbereichen als Gesamtheit zu planen. • Bei der Anordnung der Bauten ist der besonderen Aussichtslage gegen Norden Beachtung zu schenken. • Die vorhandene Hecke an der Grenze des Schulareals Riedli ist geschützt. • Die Aussenflächen innerhalb der ZPP sind mit Ausnahme der privaten Hausvorplätze allgemein zugänglich zu gestalten.		Gestaltungsgrundsätze	5	Die Überbauung der Zone ist hinsichtlich Baustruktur, Erschliessung, Aussenräumen und ökologisch wertvollen Grünbereichen als Gesamtheit zu planen. Bei der Anordnung der Bauten ist der besonderen Aussichtslage gegen Norden Beachtung zu schenken. In Abweichung von Art. 52 Abs. 2 BR müssen 5bei Flachdachbauten Attikageschosse mindestens auf der Hauptbesonnten Seite rückversetzt werden. Das Attikageschoss darf nicht mehr als 70 % der Gebäudegrundfläche aufweisen. Die vorhandene Hecke an der Grenze des Schulareals Riedli ist gemäss Zonenplan Nr. 2 ‚Landschaft' geschützt. Sie ist auf der Seite der ZPP ‚Riedli' entsprechend mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten zu ergänzen. Die Aussenflächen innerhalb der ZPP sind mit Ausnahme der privaten Hausvorplätze allgemein zugänglich zu gestalten.	*Da die Hecke von Seiten Riedpark her durch Werkhof gepflegt wird macht es nicht Sinn die Hecke zu ergänzen.*
Erschliessung	5	Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: • Die Zufahrt zur ZPP erfolgt über den Hohlenweg. • Die Möglichkeit einer allfälligen Ortsbusverbindung auf dem Riedliweg darf nicht verbaut werden.		Erschliessung, Parkierung	6	Die Zufahrt zur ZPP erfolgt über den Hohlenweg. Die Möglichkeit einer allfälligen Ortsbusverbindung auf dem Riedliweg darf nicht verbaut werden.	
Energie	6	Neubauten und bestehende Bauten sind an bestehendes Fernwärmenetz anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird.	*GFo: Geschossfläche oberirdisch*	Energie	7	Bei Bauweise nach Minergiestandard, sofern es sich dabei im Vergleich zur gesetzlichen Forderung um eine Mehrleistung handelt, wird ein Bonus von 3 % und bei Minergie-P ein solcher von 5 % auf die realisierbare Bruttogeschossfläche gewährt.	
18 ZPP Egg		Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		76f ZPP Nr. 18 "Egg"	1	Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) „Egg" ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.	
Planungszweck	1	Sie bezweckt eine gesamthaft geplante Wohnüberbauung für unterschiedliche Formen individuellen Wohnens mit hoher Siedlungsqualität.		Planungszweck	2	Sie bezweckt eine gesamthaft geplante Wohnüberbauung für unterschiedliche Formen individuellen Wohnens mit hoher Siedlungsqualität.	
Art der Nutzung	2	Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen.		Art der Nutzung	3	Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone E2 (Art. 58 und 59 Abs. 1 BR). Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.	
Mass der Nutzung	3	• GFo: max. von 6'640 m². • 2 Vollgeschosse	*GFo: Geschossfläche oberirdisch*	Mass der Nutzung	4	Es gilt eine maximale BGF von 6'030 m².	*Umsetzung BMBV: Von BGF zur GFo wurde 10 % dazu gerechnet.*
Gestaltung	4	Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: • Die Überbauung ist hinsichtlich der Anordnung der Bauten, Erschliessung, Aussenräume und ökologisch wertvollen Grünbereichen als Gesamtheit zu planen. • Die Zufahrtsstrasse ist zusammen mit den Gemein-		Gestaltungsgrundsätze	5	Die Überbauung ist hinsichtlich der Anordnung der Bauten, Erschliessung, Aussenräume und ökologisch wertvollen Grünbereichen als Gesamtheit zu planen. Es gilt zweigeschossige Bauweise. Die Zufahrtsstrasse ist zusammen mit den Gemeinschaftsflächen so	

NEU		Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
		schaftsflächen so zu gestalten, dass sie die Qualität einer Spielstrasse hat. Der Übergangsbereich vom Siedlungs- zum Landwirtschaftsgebiet ist mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen.				zu gestalten, dass sie die Qualität einer Spielstrasse hat. Der Übergangs-bereich vom Siedlungs- zum Landwirtschaftsgebiet ist mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen.	
Erschliessung	5	Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: • Die Zufahrt erfolgt von Norden her via Amselweg über eine Sticherschliessung ohne Verbindung für den motorisierten Verkehr zur bestehenden Erschliessungsstrasse ‚auf der Egg'. • Die Gebäude in einer Bautiefe im südlichen Teil können über die Erschliessungsstrasse Auf der Egg erschlossen werden. • Zwischen dem Amselweg und Auf der Egg ist eine durchgehende Fuss- und Radwegverbindung zu erstellen.		Erschliessung, Parkierung	6	Die Zufahrt erfolgt von Norden her via Amselweg über eine Stich-erschliessung ohne Verbindung für den motorisierten Verkehr zur bestehenden Erschliessungsstrasse ‚auf der Egg'. Die Bauten in einer Bautiefe im südlichen Teil können über die Erschliessungsstrasse ‚auf der Egg' erschlossen werden. Zwischen dem Amselweg und ‚auf der Egg' ist eine durchgehende Fuss- und Radwegverbindung zu erstellen.	
				Realisierung	7	Die Realisierung der Überbauung darf nicht vor Ablauf einer Frist von 5 Jahren nach Inkrafttreten der ZPP erfolgen. Baugesuche dürfen erst nach Ablauf dieser Frist öffentlich aufgelegt werden. Wenn die Überbauung im Gebiet Riedli nicht kurzfristig realisiert wird, kann der Gemeinderat diese Frist verkürzen oder aufheben. Bauten in der ersten Bautiefe am Südrand des Areals, die von der Strasse Auf der Egg her erschlossen sind, können unmittelbar nach in Kraft treten der Überbauungsordnung realisiert werden.	
Energie	6	Neubauten und bestehende Bauten sind an bestehendes Fernwärmenetz anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird.		Energie	8	Die Bauten müssen so gestaltet sein, dass ihre Energieversorgung möglichst sparsam und rationell ist.	
19 ZPP Strahmmatte			*separates Planerlassverfahren im Gange*	76g ZPP Nr. 19 „Strahmmatte"			*separates Planerlassverfahren im Gange*
20 ZPP Bahnhof		Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		76h ZPP Nr. 20 „Bahnhof"	1	Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 20 „Bahnhof" ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.	
Planungszweck	1	Zentrumsgerechte, dichte Überbauung mit Rücksichtsnahme gegenüber den im Perimeter vorhandenen, schützenswerten Villen sowie deren Umfeld. Abstimmung der Neubebauung auf die vorhandene Quartierstruktur sowie auf die angrenzenden Verkehrsräume der Bahnhofstrasse und die neuen Fuss- und Radwegverbindungen zum Bahnhof.		Planungszweck	2	Zentrumsgerechte, dichte Überbauung mit Rücksichtsnahme gegenüber den im Perimeter vorhandenen, schützenswerten Villen sowie deren Umfeld. Abstimmung der Neubebauung auf die vorhandene Quartierstruktur sowie auf die angrenzenden Verkehrsräume der Bahnhofstrasse und die neuen Fuss- und Radwegverbindungen zum Bahnhof.	
Art der Nutzung	2	• Es sind Wohn- und nicht störende Dienstleistungsnutzungen zugelassen. • Entlang des öffentlichen Raumes (Fusswege, Plätze, Verkehrsflächen) sind publikumsorientierte Nutzungen wie Läden und Restaurants zugelassen. • Im Sektor A ist mindestens die Hälfte der GFo von neuen Gebäude dem Wohnen vorbehalten.	*GFo: Geschossfläche oberirdisch* *ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.*	Art der Nutzung	3	Es sind Wohn- und nicht störende Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Entlang des öffentlichen Raumes (Fusswege, Plätze, Verkehrsflächen) sind publikumsorientierte Nutzungen wie Läden und Restaurants zugelassen. Im Sektor A ist mindestens die Hälfte der BGF von Neubauten dem Wohnen vorbehalten.	

NEU		Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
		• Im Sektor B ist mindestens die Hälfte der GFo Arbeitsnutzungen vorbehalten. • Es gelten die Vorschriften der ES III.				Im Sektor B ist mindestens die Hälfte der BGF Arbeitsnutzungen vorbehalten. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.	
Mass der Nutzung	3	6 Vollgeschosse Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zugelassen. Die schützenswerten Objekte können nur mit der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege nutzungsmässig und baulich verändert werden. **Sektor A** GFo: max. 5'400 m² Von der max. GFo ausgenommen ist die Nutzung der beiden schützenswerten Villen (K-Objekte) Bahnhofstrasse Nr. 6 und 10. **Sektor B** GFo: max 2'750 m² Von der max. GFo ausgenommen ist die Nutzung der schützenswerten Villa (K-Objekt) Bernstrasse 21 und das bestehende Pikettmagazin der Feuerwehr. • Letzteres kann innerhalb der heute überbauten Gebäudegrundfläche um ein Geschoss aufgestockt werden.	*K-Objekt: Kantonales Objekt gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege* *GFo: Geschossfläche oberirdisch*	Mass der Nutzung	4	Es sind maximal 6 Geschosse zugelassen. Eine zusätzliche Attika ist nicht möglich. Im **Sektor A** beträgt die maximale oberirdische BGF für Neubauten 4'900 m2. Davon ausgenommen ist die Nutzung der beiden schützenswerten Villen Bahnhofstrasse Nr. 6 und 10. Sie können nur mit der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege nutzungsmässig und baulich verändert werden. Im **Sektor B** beträgt die maximale oberirdische BGF für Neubauten 2'500 m². Davon ausgenommen sind die Villa Bernstrasse 21 und das bestehende Pikettmagazin der Feuerwehr. Letzteres kann innerhalb der heute überbauten Gebäudegrundfläche um ein Geschoss aufgestockt werden. Für die Villa Bernstrasse Nr. 21 gelten die gleichen Bestimmungen wie für die Villen im Sektor A.	*Umsetzung BMBV:* *Von BGF zur GFo wurde 10 % dazu gerechnet.*
Gestaltung	4	Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: **Baugestaltung** • Neue Gebäude sind hinsichtlich Stellung, Bezug zum Aussenraum sowie deren wesentliche architektonischen Merkmale als Einheit auszubilden. • Sie stehen in ihrer Längsrichtung rechtwinklig zur Bernstrasse und betonen so die eigenständige Stellung der bestehenden Villen und deren Umfeld. • Gebäude mit mehr als vier Geschossen sind architektonisch so zu gestalten, dass ihre Höhenentwicklung möglichst wenig dominant in Erscheinung tritt. • Durch die Anordnung der neuen Gebäude soll eine neue Fuss- und Radverkehrsverbindung aus der Richtung Talstrasse - Bahnhofstrasse hin zum Bahnhofplatz räumlich betont werden. **Schützenswerte Objekte** • Die Villen Bahnhofstrasse Nr. 6, 10 und Bernstrasse Nr. 21 sind schützenswerte K-Objekte und sind somit zu erhalten. • Veränderungen sind möglich, sofern ihr denkmalpflegerischer und architektonischer Wert nicht geschmälert wird. • Bei geplanten baulichen Veränderungen an den Gebäuden oder deren Umgebung ist eine frühzeitige Absprache mit den zuständigen Fachstellen erforderlich. **Sektor A** • Das Umfeld der neuen Gebäude ist als gemeinschaft-		Gestaltungsgrundsätze	5	Neubauten sind hinsichtlich Stellung, Bezug zum Aussenraum sowie deren wesentliche architektonischen Merkmale als Einheit auszubilden. Sie stehen in ihrer Längsrichtung rechtwinklig zur Bernstrasse und betonen so die eigen-ständige Stellung der bestehenden Villen und deren Umfeld. Bauten mit mehr als vier Geschossen sind architektonisch so zu gestalten, dass ihre Höhenentwicklung möglichst wenig dominant in Erscheinung tritt. Durch die Anordnung der Neubauten soll eine neue Langsamverkehrsachse aus der Richtung Talstrasse - Bahnhofstrasse hin zum Bahnhofplatz räumlich betont werden. Die Villen **Bahnhofstrasse Nr. 6, 10 und Bernstrasse Nr. 21** sind im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege als schützenswert eingestuft und sind somit zu erhalten. Veränderungen sind möglich, sofern ihr denkmalpflegerischer und architektonischer Wert nicht geschmälert wird. Bei geplanten baulichen Veränderungen an den Gebäuden oder deren Umgebung ist eine frühzeitige Absprache mit den zuständigen Fachstellen erforderlich. Die Gebäude Bahnhofstrasse N. 8 und 8a können abgebrochen werden. **Das Umfeld der Neubauten im Sektor A** ist als gemeinschaftlich zugängliches Wohnumfeld zu gestalten. Die bestehende Torsituation gegen die Bahnhofstrasse mit den beiden markanten Bäumen ist soweit möglich und zweckmässig zu	

NEU		Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
		lich zugängliches Wohnumfeld zu gestalten. • Die bestehende Torsituation gegen die Bahnhofstrasse mit den beiden markanten Bäumen ist soweit möglich und zweckmässig zu erhalten. • Weitere, inventarisierte Bäume sind zu erhalten bzw. zu ersetzen. **Sektor B** • Die nördliche Vorplatzgestaltung eines neuen Gebäudes hat so zu erfolgen, dass, im Falle einer späteren Verlegung der Bahnhofstrasse auf das angrenzende Landiareal, eine zweckmässige Vorplatzerweiterung möglich ist.				erhalten. Weitere, inventarisierte Bäume sind zu erhalten bzw. zu ersetzen. Im **Sektor B** hat die nördliche Vorplatzgestaltung eines Neubaues so zu erfolgen, dass, im Falle einer späteren Verlegung der Bahnhofstrasse auf das angrenzende Landiareal, eine zweckmässige Vorplatzerweiterung möglich ist.	
Erschliessung	5	Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: • Der Übergang vom gemeinschaftlichen Wohnumfeld zum öffentlichen Strassenraum der Bahnhofstrasse ist so zu gestalten, dass die funktionalen Unterschiede der verschiedenen Bereiche deutlich erkennbar sind, trotzdem aber eine räumliche Transparenz besteht. • Durch den Sektor A ist in der Verlängerung der Achse Talstrasse - Bahnhofstrasse eine öffentliche Fuss- und Radwegverbindung zu erstellen. Sie ist übersichtlich und gut beleuchtet zu gestalten. Der Übergang zum angrenzenden gemeinschaftlichen Wohnumfeld muss optisch gut erkennbar sein. Die Einmündung dieser Wegverbindung in die Bahnhofstrasse und deren Querung ist so zu gestalten, dass die Wegverbindung über die Strasse hinweg bis zum Bahnhofgebäude optisch erkennbar bleibt und übersichtlich ist. • Die neue Fuss- und Radwegverbindung durch den Sektor A ist zusammen mit den neuen Gebäude in diesem Sektor zu realisieren. • Die Parkierung für neue Gebäude ist grundsätzlich unterirdisch. Notwendige oberirdische Parkplätze werden in der Überbauungsordnung festgelegt. Die Zu- und Wegfahrt in eine unterirdische Einstellhalle im Sektor A erfolgt am südöstlichen Sektorrand und im Sektor B auf der nordöstlichen Seite eines Neubaus. • Es besteht auch die Möglichkeiten, die Einstellhallen beider Sektoren über nur eine der beiden Zu- und Wegfahrten zu erschliessen. Eine solche Zu- und Wegfahrt ist im Sektor B anzustreben. • Ein Teil der unterirdischen Parkplätze kann öffentlich bewirtschaftet werden. Ihre Anzahl ist in der Überbauungsordnung zu regeln. • Die Parkierung für die bestehenden Villen kann oberirdisch erfolgen. Ihre Zu- und Wegfahrt wird in der Überbauungsordnung geregelt.		Erschliessung, Verkehrslenkung, Parkierung	6	Der Übergang vom gemeinschaftlichen Wohnumfeld zum öffentlichen Strassenraum der Bahnhofstrasse ist so zu gestalten, dass die funktionalen Unterschiede der verschiedenen Bereiche deutlich erkennbar sind, trotzdem aber eine räumliche Transparenz besteht. Durch den Sektor A ist in der Verlängerung der Achse Talstrasse - Bahnhofstrasse eine öffentliche Fuss- und Radwegverbindung zu erstellen. Sie ist übersichtlich und gut beleuchtet zu gestalten. Der Übergang zum angrenzenden gemeinschaftlichen Wohnumfeld muss optisch gut erkennbar sein. Die Einmündung dieser Wegverbindung in die Bahnhofstrasse und deren Querung ist so zu gestalten, dass die Wegverbindung über die Strasse hinweg bis zum Bahnhofgebäude optisch erkennbar bleibt und übersichtlich ist. Die Parkierung für Neubauten ist grundsätzlich unterirdisch. Notwendige ober-irdische Parkplätze werden in der Überbauungsordnung festgelegt. Die Zu- und Wegfahrt in eine unterirdische Einstellhalle im Sektor A erfolgt am südöstlichen Sektorrand und im Sektor B auf der nordöstlichen Seite eines Neubaus. Es be-steht auch die Möglichkeiten, die Einstellhallen beider Sektoren über nur eine der beiden Zu- und Wegfahrten zu erschliessen. Eine solche Zu- und Wegfahrt ist im Sektor B anzustreben. Ein Teil der unterirdischen Parkplätze kann öffentlich bewirtschaftet werden. Ihre Anzahl ist in der Überbauungsordnung zu regeln. Die Parkierung für die vorhandenen Villen kann oberirdisch erfolgen. Ihre Zu- und Wegfahrt wird in der Überbauungsordnung geregelt.	
Energie	6	Bei Neubauten und beim Ersatz des Energieträgers in bestehenden Bauten ist der Einsatz von Grundwasserwärme zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser zu prüfen.	*GFo: Geschossfläche oberirdisch*	Energie	7	Die Bauten müssen so gestaltet sein, dass ihre Energieversorgung möglichst sparsam und rationell ist. Bei einer Bauweise nach Minergiestandard kann ein Nutzungsbonus von maximal 3 % und bei einer	

NEU		Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
						Bauweise nach Minergie-P ein solcher von 5 % auf die realisierbare Bruttogeschossfläche gewährt werden.	
Teilüberbauungsordnungen	7	Teilüberbauungsordnungen müssen mindestens einen Sektor umfassen.		Teilüberbauungsordnungen und Realisierung	8	Teilüberbauungsordnungen müssen mindestens einen Sektor umfassen.	
21 ZPP Bernstrasse - Allmend		Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		76i ZPP Nr. 21 „Bernstrasse - Allmend“	1	Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) „Bernstrasse - Allmend“ ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.	
Planungszweck	1	Sie bezweckt eine städtebaulich gute, dichte Bebauung entlang der Bernstrasse auf Grundstück Nr. 385 und einen unverbauten, begrünten rückwärtigen Bereich auf den Grundstücken Nrn. 509 und 71.		Planungszweck	2	Sie bezweckt eine städtebaulich gute, dichte Bebauung entlang der Bernstrasse auf der Parzelle 385 und einen unverbauten, begrünten rückwärtigen Bereich auf den Parzellen 509 und 71.	
Art und Mass der Nutzung	2	Die Art der Nutzung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Mischzonen. Im Erdgeschoss gegen die Bernstrasse sind Verkaufsnutzungen zugelassen. Das Mass der Nutzung wird bestimmt durch einen Gebäudekomplex entlang der Bernstrasse mit folgenden Dimensionen: • 5 Vollgeschosse • Gebäudebreite Erdgeschoss: 13.8 m (Strassenabstand: 7.5 m) • Gebäudebreite Obergeschoss: 13.0 m (Strassenabstand: 5.5 m) • Für die Gesamthöhe gilt eine maximale Höhenkote von 576.90 m.ü.M.* • Attikageschosse ist nicht gestattet. * Niveau Bernstrasse im Bereich der ZPP: ca. 560 m.ü.M.		Art und Mass der Nutzung	3	Die Art der Nutzung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone. Im Erdgeschoss gegen die Bernstrasse sind Verkaufsnutzungen zugelassen. Das Mass der Nutzung wird bestimmt durch einen Gebäudekomplex entlang der Bernstrasse mit folgenden Dimensionen: • 5 Geschosse • max. Gebäudetiefe Obergeschosse: 13 m (Strassenabstand: 5.50m) • max. Gebäudetiefe Erdgeschoss: 13.80 m (Strassenabstand: 7.50m) • Für die Gebäudehöhe gilt eine maximale Höhenkote von 576.90 m.ü.M.* keine Attikageschosse gestattet. * Niveau Bernstrasse im Bereich der ZPP: ca. 560 m.ü.M.	
Gestaltung	3	Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: • Es gilt die geschlossene Bauweise. • Ein Gebäude auf Grundstück Nr. 385 kann südlich an die Grenze zu Grundstück Nr. 602 gestellt werden und ist auf einen allfällige neues Gebäude auf Grundstück Nr. 602 baulich abzustimmen. • Das rückwärtige Gebiet (Grundstücke Nrn. 509 und 71) ist als begrüntes Wohnumfeld mit allgemein zugänglichen Spielflächen zu gestalten. • Die vorhandene Bestockung ist, sofern diese einer zweckmässigen Wohnumfeldgestaltung nicht hinderlich ist, zu erhalten. • Der Vorplatz zwischen dem Strassenrand der Bernstrasse und der Hausfassade ist als allgemein zugänglicher Trottoirbereich zu gestalten.		Gestaltungsgrundsätze	4	Ein Neubau auf Parzelle 385 kann südlich an die Grenze zu Parzelle 602 gestellt werden und ist auf einen allfälligen Neubau auf Parzelle 602 baulich abzustimmen. Es gilt die geschlossene Bauweise. Das rückwärtige Gebiet (Parzellen 509 und 71) ist als begrüntes Wohnumfeld mit allgemein zugänglichen Spielflächen zu gestalten. Die vorhandene Bestockung ist, sofern diese einer zweckmässigen Wohnumfeldgestaltung nicht hinderlich ist, zu erhalten. Der Vorplatz zwischen dem Strassenrand der Bernstrasse und der Hausfassade ist als allgemein zugänglicher Trottoirbereich zu gestalten.	
Erschliessung	4	Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: • Die Parkierung erfolgt grundsätzlich unterirdisch. Die Zu- und Wegfahrt in eine unterirdische Einstellhalle erfolgt ab der Bernstrasse oder Kirchlindachstrasse und wird in beiden Richtungen nur für Rechtsabbieger ge-		Erschliessung	5	Die Parkierung erfolgt grundsätzlich unterirdisch. Die Zu- und Wegfahrt in eine unterirdische Einstellhalle erfolgt ab der Bernstrasse und wird in beiden Richtungen nur für Rechtsabbieger gestattet. Bei der Fest-legung deren Lage und Gestaltung sind die, für die Gestaltung des Strassenraumes der Bernstrasse	

NEU		Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
		stattet. Bei der Festlegung deren Lage und Gestaltung sind die, für die Gestaltung des Strassenraumes zuständigen Amtsstellen des kantonalen Tiefbauamtes frühzeitig zu konsultieren.				zuständigen Amtsstellen des kantonalen Tiefbauamtes frühzeitig zu konsultieren.	
22	**ZPP Löwenstrasse**	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		76k	ZPP Nr. 22 „Löwenstrasse “	1 Die Zone mit Planungspflicht Nr. 23 „Schmiedegasse “ ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.	
	Planungszweck	1 Neugestaltung von Erschliessung, Überbauung und Aussenräumen mit dem Ziel der Bildung eines neuen Zentrumsschwerpunktes. Teilweise Neuüberbauung mit höherer Dichte und urbaner Qualität.			Planungszweck	2 Neugestaltung von Erschliessung, Überbauung und Aussenräumen mit dem Ziel der Bildung eines neuen Zentrumsschwerpunktes. Teilweise Neuüberbauung mit höherer Dichte und urbaner Qualität.	
	Art der Nutzung	2 • Verkaufs-, Arbeits- und Wohnnutzungen. • Öffentliche Nutzungen und Freizeitnutzungen sind zugelassen, sofern sie den Zentrumscharakter des Gebietes stärken und die gute Erschliessungslage nutzen. • Es gelten die Vorschriften der ES III.	*ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.*		Art der Nutzung	3 Verkaufs-, Arbeits- und Wohnnutzungen. Öffentliche Nutzungen und Freizeitnutzungen sind zugelassen, sofern sie den Zentrumscharakter des Gebietes stärken und die gute Erschliessungslage nutzen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV	
	Mass der Nutzung	3 • GFo für neue Gebäude: max. 3'500 m². Die bestehenden Gebäude Bernstrasse Nr. 16 und Fellenbergstrasse Nr. 11 sind nicht eingerechnet. 3 Vollgeschosse FH tr: max. 11.50m Bei Gebäuden, die mehr als 15.0 m Gebäudebreite aufweisen, sind nur Flachdächer ohne Attikageschoss gestattet. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Überbauungsordnung, möglichst gestützt auf eine Bebauungs- und Erschliessungsstudie über die gesamte ZPP, für Gebäude mit mehr als 15.0 m Gebäudebreite Attikageschosse bewilligen, wenn die architektonische und städtebauliche Qualität sowie die Einordnung in die Umgebung der vorhandenen Gebäude und das Ortsbild als gegeben erachtet werden.	*GFo: Geschossfläche oberirdisch* *FH tr: Fassadenhöhe traufseitig*		Mass der Nutzung	4 Die oberirdische Geschossfläche für Neubauten darf 3'500 m² nicht überschreiten. Die bestehenden Gebäude Bernstrasse Nr. 16 und Fellnergstrasse Nr. 11 (Denner) sind hier nicht eingerechnet. Zugelassen sind 3 Geschosse bei einer max. Gebäudehöhe von 10.50 m. Bei Bauten, die mehr als 15 m Gebäudetiefe aufweisen, sind nur Flachdächer ohne Attika gestattet. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Überbauungsordnung, möglichst gestützt auf eine Bebauungs- und Erschliessungsstudie über die gesamte ZPP, für Gebäude mit mehr als 15 m Gebäudetiefe Attikageschosse bewilligen, wenn die architektonische und städtebauliche Qualität sowie die Einordnung in die Umgebung der vorhandenen Bauten und das Ortsbild als gegeben erachtet werden.	*Gh zu FH tr +0.5 m*
	Gestaltung	4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: • Das bestehende Gebäude Bernstrasse Nr. 16 ist ein erhaltenswertes K-Objekt. Veränderungen sind möglich, sofern der denkmalpflegerische und architektonische Wert nicht geschmälert wird. Bei geplanten baulichen Veränderungen am Gebäude oder dessen Umgebung ist eine frühzeitige Absprache mit den zuständigen Fachstellen erforderlich. • Innerhalb der ZPP haben Erschließung, Bebauung und Gestaltung von Aussenräumen nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. • Ladenflächen sind räumlich so zu organisieren, dass deren Hauptzugang von der Löwenstrasse oder der Bernstrasse her erfolgt. • Der bereits vorhandene direkte Zugang von der Bernstrasse zwischen den Gebäuden Bernstrasse Nr. 12 und 16 ist für den Fuss- und Veloverkehr zu erhalten.	*K-Objekt: Kantonales Objekt gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege*		Gestaltungsgrundsätze	5 Das bestehende Gebäude Bernstrasse Nr. 16 ist gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege erhaltenswert. Veränderungen sind möglich, sofern der denkmalpflegerische und architektonische Wert nicht geschmälert wird. Bei geplanten baulichen Veränderungen am Gebäuden oder dessen Umgebung ist eine frühzeitige Absprache mit den zuständigen Fachstellen erforderlich. Innerhalb der ZPP haben Erschliessung, Bebauung und Gestaltung von Außenräumen nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Ladenflächen sind räumlich so zu organisieren, dass deren Hauptzugang von der Löwenstrasse oder der Bernstrasse her erfolgt. Der bereits vorhandene direkte Zugang von der Bernstrasse zwischen den Gebäuden Bernstrasse Nr. 12 und 16 ist für den Langsamverkehr zu erhalten. Die Möglichkeit einer Fusswegverbindung westlich des Gebäudes Bern-	

NEU		Normativer Inhalt	Hinweis	ALT		Kommentar
		• Die Möglichkeit einer Fusswegverbindung westlich des Gebäudes Bernstrasse Nr. 16 auf das Grundstück des Gebäudes Nr. 12 darf nicht verbaut werden. • Die freie, unverbaute Stellung des Gebäudes Nr. 16 darf nicht durch neue Gebäude gefährdet werden. • Firmenanschriften und Reklametafeln sind mit Rücksicht auf das Ortsbild zu gestalten und in der Überbauungsordnung zu regeln.				strasse Nr. 16 auf die Parzelle des Gebäudes Nr. 12 darf nicht verbaut werden. Die freie, unverbaute Stellung des Gebäudes Nr. 16 darf nicht durch Neubauten gefährdet werden. Firmenanschriften und Reklametafeln sind mit Rücksicht auf das Ortsbild zu gestalten und in der Überbauungsordnung zu regeln.	
Erschliessung	5	Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: • Die Löwenstrasse ist so zu gestalten und die Verkehrslenkung so zu organisieren, dass der Kundenverkehr zum neu gestalteten Zentrumsbereich, insbesondere der Zufahrt zu den Grossverteilern, die Wohnqualität der angrenzenden Wohnquartiere so wenig wie möglich beeinträchtigt. • Kundenparkplätze für neue Gebäude sind grundsätzlich in unterirdischen Einstellhallen zu realisieren. Sie sind wenn möglich ausserhalb der Ladenöffnungszeiten der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen. • Bei unterirdischen Bauten ist zudem der Beschaffenheit des Baugrundes (Grundwasser) Rechnung zu tragen. • Das Objektblatt U.2 im Richtplandossier mit dem Teilrichtplan zu Fusswegführungen, Lage von Vorplätzen und Einstellhallenzufahrt ist wegleitend.		Erschliessungsgrundsätze	6	Die Löwenstrasse ist so zu gestalten und die Verkehrslenkung so zu organisieren, dass der Kundenverkehr zum neu gestalteten Zentrums-bereich, insbesondere der Zufahrt zu den Grossverteilern, die Wohn-qualität der angrenzenden Wohnquartiere so wenig wie möglich beeinträchtigt. Kundenparkplätze für Neubauten sind grundsätzlich in unterirdischen Einstellhallen zu realisieren. Sie sind wenn möglich ausserhalb der Ladenöffnungszeiten der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen. Bei allen Bauten sind die gesetzlichen Abstandsregelungen zu eingedolten oder oberirdischen Gewässern einzuhalten. Bei unterirdischen Bauten ist zudem der Beschaffenheit des Baugrundes (Grundwasser) Rechnung zu tragen. Das Objektblatt U.2 im Richtplandossier mit dem Teilrichtplan zu Fusswegführungen, Lage von Vorplätzen und Einstellhallenzufahrt ist wegleitend.	
Energie	6	Bei Neubauten und beim Ersatz des Energieträgers in bestehenden Bauten ist der Einsatz von Grundwasserwärme zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser zu prüfen.					
23 ZPP Schmiede		Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		76l ZPP Nr. 23 „Schmiede“	1	Die Zone mit Planungspflicht Nr. 23 „Schmiedegasse “ ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.	
Planungszweck	1	Bildung eines gesamthaft geplanten Ortes der Begegnung, des Spiel und der Erholung in Verbindung mit Gebäuden für Wohnen und öffentliche Nutzungen.		Planungszweck	2	Bildung eines gesamthaft geplanten Ortes der Begegnung, des Spiel und der Erholung in Verbindung mit Bauten für Wohnen und öffentliche Nutzungen.	
Art der Nutzung	2	• Wohnen und öffentliche Nutzungen oder Nutzungen von öffentlichem Interesse. • Arbeitsnutzungen sind im Umfang von max. 20 % zugelassen.		Art der Nutzung	3	Wohnen und öffentliche Nutzungen oder Nutzungen von öffentlichem Interesse. In allen Sektoren sind Arbeitsnutzungen im Umfang von max. 20% zugelassen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.	
Mass der Nutzung	3	GFo: max. 2'500 m² 3 Vollgeschosse		Mass der Nutzung	4	Es gilt eine maximale oberirdische Geschossfläche von 2'500 m². Es sind maximal dreigeschossige Bauten zugelassen.	
Gestaltung	4	Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: • Neue Gebäude und deren Nutzung dürfen den öffentlichen Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigen.		Gestaltungsgrundsätze	5	Neubauten und deren Nutzung dürfen den öffentlichen Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigen. Im Einklang mit der Anordnung von Bauten ist im	

NEU		Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
		• Im Einklang mit der Anordnung von Bauten ist im Bereich der Kreuzung Schmiedegasse – Kirchgasse westlich dieser Strassen eine allgemein zugängliche Fläche für Spiel und Erholung von mindestens der Grösse des Grundstücks Nr. 336 (bestehende Spielwiese) zu schaffen. Bei gestalterischer Integration der heutigen Strasse ist deren Fläche zusätzlich einzurechnen. • Im Falle eines Abbruches des Gebäudes Kirchgasse Nr. 14 sind bei einer Neubebauung die raumbildenden Fassaden des Altbaus zur Kirchgasse hin gestalterisch mit einzubeziehen. • Gestaltung von Gebäude und Aussenräumen, inklusive der angrenzenden Strassenräume sind in einer Gesamtplanung im Rahmen eines qualitativen Verfahrens festzulegen. • Der Brunnen auf Grundstück Nr. Nr. 140 im Bereich der Kreuzung Schmiedegasse – Kirchgasse ist erhaltenswert. • Der Richtplan Zentrumsplanung mit dem Objektblatt U3 ist wegleitend.				Bereich der Kreuzung Schmiedegasse – Kirchgasse westlich dieser Strassen eine allgemein zugängliche Fläche für Spiel und Erholung von mindestens der Grösse der Parzelle 336 (bestehende Spielwiese) zu schaffen. Bei gestalterischer Integration der heutigen Strasse ist deren Fläche zusätzlich einzurechnen. Im Falle eines Abbruches des Gebäudes Kirchgasse Nr. 14 sind bei einer Neubebauung die raumbildenden Fassaden des Altbaus zur Kirchgasse hin gestalterisch mit einzubeziehen. Gestaltung von Bauten und Außenräumen, inklusive der angrenzenden Strassenräume sind in einer Gesamtplanung im Rahmen eines qualitativen Verfahrens festzulegen. Bei allen Bauten sind die gesetzlichen Abstandsregelungen zu eingedolten oder oberirdischen Gewässern einzuhalten. Der Brunnen auf Parzelle Nr. 140 im Bereich der Kreuzung Schmiedegasse – Kirchgasse ist erhaltenswert. Der Richtplan ‚Zentrumsplanung' mit dem Objektblatt U3 ist wegleitend.	
	Erschliessung	5	Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: • Zufahrten ab der Schmiedegasse oder Kirchgasse sind so festzulegen, dass die Qualität der allgemein zugänglichen Spiel- und Erholungsbereiche nicht beeinträchtigt wird. • Der öffentliche Strassenbereich innerhalb der ZPP ist im Sinne einer Begegnungszone zu gestalten.			Erschliessungsgrundsätze	6	Zufahrten ab der Schmiedegasse oder Kirchgasse sind so festzulegen, dass die Qualität der allgemein zugänglichen Spiel- und Erholungsbereiche nicht beeinträchtigt wird. Der öffentliche Strassenbereich innerhalb der ZPP ist im Sinne einer Begegnungszone zu gestalten.	
	Energie	6	Neubauten sind falls vorhanden an bestehendes Fernwärmenetz anzuschliessen.						
	24 ZPP Sonnenweg-Fellenbergstrasse		Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:	76m	ZPP Nr. 24 „Sonnenweg-Fellenbergstrasse“	1	Die Zone mit Planungspflicht Nr. 24 „Sonnenweg-Fellenbergstrasse “ ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.	
	Planungszweck	1	Integration von neuen Gebäude in die Umgebung mit schützens- und erhaltenswerten Gebäuden und Gebäudegruppen so, dass der Charakter des vorhandenen Quartierbildes mit der vorhandenen Bebauungsstruktur, der Massstäblichkeit der Bauten und den Aussenraumqualitäten nicht beeinträchtigt wird.			Planungszweck	2	Integration von Neu- und Ersatzbauten in die Umgebung mit schützens- und erhaltenswerten Gebäuden und Gebäudegruppen so, dass der Charakter des vorhandenen Quartierbildes mit der vorhandenen Bebauungsstruktur, der Massstäblichkeit der Bauten und den Aussenraumqualitäten nicht beeinträchtigt wird.	*Änderungen aufgrund Studie (Schär Buri Architekten) zur Erweiterung der Klinik.*
	Art der Nutzung	2	Mischnutzung, Wohnen, Betreuung, Pflege und stilles Gewerbe.			Art der Nutzung	3	Wohnen, Betreuung, Pflege und stilles Gewerbe. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.	
	Mass der Nutzung	3	• Parzellen 588, 1561, 693: zugelassen sind 3 Vollgeschosse mit FH tr gemäss W3 • Im übrigen Gebiet sind 2 Vollgeschosse zugelassen. • Zusätzlich zu den bestehenden Gebäuden gegen die Fellenbergstrasse (Nr. 23, 25 und 27 inkl. Annexbau) können auf Grundstück Nr. 429 maximal GFo 1’800 m² und auf Grundstück Nr. 217 maximal GFo 500 m²	*GFo: Geschossfläche oberirdisch*		Mass der Nutzung	4	Zusätzlich zu den bestehenden Gebäuden gegen die Fellenbergstrasse (Nr. 23, 25 und 27 inkl. Annexbau) können auf Parzelle Nr. 429 maximal 1’800 m2 und auf Parzelle Nr. 217 maximal 500 m2 oberirdische Geschossfläche1 realisiert werden. Auf der Grundlage eines Gesamtbebauungskonzeptes kann in der Überbauungsordnung die Geschossflächen-	

NEU		Normativer Inhalt	Hinweis	ALT		Kommentar
		realisiert werden. • Auf der Grundlage eines Gesamtbebauungskonzepts kann in der Überbauungsordnung die Geschossflächenverteilung auf die beiden Grundstücken (Nrn. 217 und 429) von diesen Zahlen abweichen, wobei die Gesamtgeschossfläche von 3'120 m² nicht überschritten werden darf; in dieser Fläche sind die bestehenden Gebäude Fellenbergstrasse Nr. 23, 25 und 27 (inkl. Annexbau) nicht eingeschlossen und die bestehenden Gebäude Kreuzgasse Nr. 4 und Fellenbergstrasse Nr. 29 eingeschlossen. • Die bestehenden Gebäude Fellenbergstrasse Nr. 23, 25 und 27 können innerhalb der vorhandenen Volumen umgebaut und zweckmässig erneuert werden.			verteilung auf die beiden Parzellen von diesen Zahlen abweichen, wobei die Gesamtgeschossfläche von 2'300 m2 nicht überschritten werden darf; in dieser Fläche sind die bestehenden Gebäude Fellenbergstrasse Nr. 23, 25 und 27 (inkl. Annexbau) nicht eingeschlossen und die bestehenden Gebäude Kreuzgasse Nr. 4 und Fellenbergstrasse Nr. 29 eingeschlossen. Die bestehenden Gebäude Fellenbergstrasse Nr. 23, 25 und 27 können innerhalb der vorhandenen Volumen umgebaut und zweckmässig erneuert werden. Für allfällige Ersatzbauten gelten die Gestaltungsgrundsätze in Absatz 5. Es sind maximal dreigeschossige Bauten zugelassen.	
Gestaltung	4	Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: • Die vorhandene Gebäudegruppe (Fellenbergstrasse Nr. 23, 25 und 27) mit Aussenräumen und Baumbestand ist in ihrer heutigen Erscheinungsform möglichst zu erhalten. • Für die Gebäude Fellenbergstrasse Nr. 23 und 27 gelten zudem die Vorschriften für erhaltenswerte Bauten gemäss Baugesetz. • Falls die Erhaltung des Gebäudes Nr. 25 und der eingestuften Bauobjekte Nr. 23 und 27 unverhältnismässig ist und demzufolge neue Ersatzgebäude unumgänglich sind, haben diese die Gebäudestellung und die raumbildenden Fassaden der bestehenden Gebäude gegen die Fellenbergstrasse einzuhalten. Für Ersatzgebäude gelten die Dachgestaltungsvorschriften der Kernzone. Darüber hinaus gelten für neue Gebäude folgende Grundsätze: • Bei neuen Gebäuden sind Flachdächer vorgeschrieben. • Allfällig notwendige technisch bedingte Dachaufbauten sind möglich, soweit diese vom Strassenraum her nicht störend in Erscheinung treten. • Der Vorplatz vor dem Gebäude Fellenbergstrasse Nr. 25 ist, wenn möglich, mit dem vorhandenen Baumbestand zu erhalten. • Der Teilrichtplan zu Objektblatt O.2 aus dem Richtplandossier der Zentrumsplanung gilt wegleitend.	*Erhaltenswerte Bauten gemäss Art. 9 und 10a,b BauG*	Gestaltungsgrundsätze	5	Die vorhandene Gebäudegruppe (Fellenbergstrasse Nr. 23, 25 und 27) mit Aussenräumen und Baumbestand ist in ihrer heutigen Erscheinungsform möglichst zu erhalten. Für die Gebäude Fellenbergstrasse Nr. 23 und 27 gelten zudem die Vorschriften für erhaltenswerte Bauten gemäss Baugesetz (Art. 9 und 10a,b BauG). Falls die Erhaltung des Gebäudes Nr. 25 und der eingestuften Bauobjekte Nr. 23 und 27 unverhältnismässig ist und demzufolge Ersatzbauten unumgänglich sind, haben diese die Gebäudestellung und die raumbildenden Fassaden der bestehenden Gebäude gegen die Fellenbergstrasse einzuhalten. Für Ersatzbauten gelten die Dachgestaltungsvorschriften der Kernzone. Darüber hinaus gelten für Neubauten folgende Grundsätze: "Bei Neubauten mit 3 Vollgeschossen sind nur Flachdächer ohne zusätzliches Attika gestattet; bei Neubauten mit weniger als 3 Vollgeschossen sind Flachdächer mit Attika oder Steildächer zugelassen. Für Steildächer gelten die Dachgestaltungsvorschriften der Kernzone. In Abweichung von Art. 52 Abs. 2 BR müssen Flachdächer mindestens auf der hauptbesonnten Seite rückversetzt werden; ihre Fläche darf nicht mehr als 70% der Gebäudegrundfläche aufweisen. Der Vorplatz vor dem Gebäude Fellenbergstrasse Nr. 25 ist, wenn möglich, mit dem vorhandenen Baumbestand zu erhalten. Der Teilrichtplan zu Objektblatt O.2 aus dem Richtplandossier der Zentrumsplanung gilt wegleitend. "	
Erschliessung	5	Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: • Zufahrten zur Grundstück Nr. 429 erfolgen ab der Fellenbergstrasse und zur Grundstück Nr. 217 ab der Kreuzgasse.		Erschliessungsgrundsätze	6	Zufahrten zur Parzelle Nr. 429 erfolgen ab der Fellenbergstrasse und zur Parzelle Nr. 217 ab der Kreuzgasse. Auf der Grundlage eines Bebauungs- und Nutzungskonzeptes für die gesamte ZPP können Zu- und Wegfahrten von diesen Grundsätzen abwei-	

NEU		Normativer Inhalt	Hinweis	ALT			Kommentar
		• Auf der Grundlage eines Bebauungs- und Nutzungskonzeptes für die gesamte ZPP können Zu- und Wegfahrten von diesen Grundsätzen abweichend geregelt werden.				chend geregelt werden. "	
Energie	6	Neubauten und bestehende Bauten sind an in der Nähe liegende bestehende Fernwärmenetze anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird.					
Verfahren	7	Als Grundlage zur Ausarbeitung einer Überbauungsordnung ist für die gesamte ZPP ein Konzept bezüglich Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Aussenraumgestaltung zu erarbeiten.		Verfahren	7	Als Grundlage zur Ausarbeitung einer Überbauungsordnung ist für die gesamte ZPP ein Konzept bezüglich Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Aussenraumgestaltung zu erarbeiten.	
25 ZPP Bärenareal		Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:					
Planungszweck	1	Sie bezweckt unter Berücksichtigung der historischen Gebäude und Aussenräume und des historischen Ortsbilds die städtebauliche Aufwertung und die Nutzungsverdichtung der Grundstück Nr. 971 sowie die Sicherung eines Fussgängerdurchgangs entlang der Geleise über die Grundstück Nr. 344. Im Weiteren bezweckt sie die Neugestaltung des Ankunftsortes am Bahnhof inkl. südseitigem Perronzugang.					
Art der Nutzung	2	Zugelassen sind Nutzungen im Sinne der Kernzone nach Art. 211 GBR. Im 1. Vollgeschoss sind mind. 50% der Geschossflächen für publikumsorientierte Nutzungen wie Dienstleistungen, Verkauf, Gastgewerbe, Gewerbe vorzusehen. Auf Grundstück Nr. 971 sind diese im bahnhofzugewandten Bereich anzuordnen. Es gelten die Vorschriften der ES III.	*ES: Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV*				
Mass der Nutzung	3	Grundstücke Nrn. 343 und 344 • Es gelten die Bestimmungen der Kernzone 3A. Grundstück Nr. 971 GFo zusätzlich: max. 3'800 m2 Geschosshöhe 1. Vollgeschoss: mind. 4.0 m max. 4 Vollgeschosse plus Attikageschoss Maximale Gesamthöhe bis max. 571.90 m ü. M. (First Bären)					
Gestaltung	4	Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: Grundstück Nr. 344 Bei rückwärtiger Bebauung des Grundstücks Nr. 344 sind Flachdächer zulässig. Grundstück Nr. 971 • Mehrgeschossige Gebäude sind parallel zu den Gleisen anzuordnen. • Der Gebäudeabstand gegenüber dem Gebäude Bahnhofstrasse Nr. 3 ist städtebaulich verträglich zu gestalten. • Ein Anbau an den Bären ist einzig nordostseitig zulässig.					

NEU		Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
		Bei Neu- oder Ersatzbauten hat sich (im Nordosten) ein Zusammenbau mit dem Bären auf das 1. Vollgeschoss zu beschränken. • Die Dachgestaltung hat ausschliesslich mit Flachdach zu erfolgen. • Im südlichen Bereich ist ein attraktiv gestalteter, klar erkennbarer und angemessen dimensionierter Platz vorzusehen. • Der Perronaufgang und die Verkaufsnutzung (Kiosk) sind in die Arealentwicklung einzubeziehen und räumlich darauf abzustimmen.			
Erschliessung	5	Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: • Die Erschliessung des Grundstücks Nr. 971 ist entlang der Grundstücksgrenze 343 / 971 anzuordnen. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich unterirdisch zu erstellen. • Auf Grundstück Nr. 344 ist entlang der Geleise ein öffentlicher Fussgängerzugang zu den Perronanlagen sicherzustellen. • Die Neugestaltung des südseitigen Perronaufgangs ist räumlich gut auf die Arealentwicklung abzustimmen.			
Energie	6	Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten. Neue Gebäude haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um 15% zu unterschreiten. Bei Neubauten und beim Ersatz des Energieträgers in bestehenden Gebäuden ist der Einsatz von Grundwasser zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser zu prüfen.			
Störfall	7	Im Rahmen der Überbauungsordnung und/oder des Baubewilligungsverfahrens sind für Neubauten entlang der Bahnlinie, barrierefreie Flucht- und Rettungswege (Notausgänge) in Richtung der störfallabgewandten Seite sicherzustellen.			

NEU			ALT			Kommentar
	Normativer Inhalt	Hinweis				

Anhang 3 Definition und Messweise

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

A11 Baubestände

A111 Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen

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

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren.

2 Durch die Gewährung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 5,0 m reduziert werden. Liegt zwischen den Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 10,0 m reduziert werden.

3 Benachbarte Grundeigentümer können den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

4 Näherbaurechte sind im Grundbuch einzutragen.

37 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

1 Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmebewilligung nach Art. 26 BauG oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden. Mittels Ausnahmebewilligung darf in der Regel der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79ff EGzZGB) nicht unterschritten werden.

2 Näherbaubewilligungen dürfen nicht zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führen.

A112 Kleiner Grenzabstand (kGA)

1 Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

33 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

1 Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 79 GBR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

2 Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

A113 Grosser Grenzabstand gGA

1 Der grosse Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie auf der besonnten Längsseite des Gebäudes und 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.

33 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

3 Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10 % länger als die anderen und bei Ost-West-Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

A114 Gegenüber

Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m

Vgl. Anhang 1, Ziffer 9.3 DZV

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
Hecken und Feld- und Ufergehölz	einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.	*Definition der Gehölzgrenzen:* • *Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3.0 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 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.*		

A12 Nutzungsziffer

A121 Wohnanteil (WA)

1 Der Wohnanteil ist der Anteil Geschossfläche oberirdisch für das Wohnen (GFo W) an der gesamten Geschossfläche oberirdisch (GFo) in Prozenten, der zu Wohnzwecken genutzt werden muss.
2 Bei der gemeinsamen Erstellung mehrerer Gebäude auf einem oder mehreren Grundstücken kann der mindest erforderliche Wohn- oder Gewerbeanteil in Gebäuden zusammengefasst werden, deren Erstellung vorgezogen wird oder gleichzeitig mit den anderen erfolgt.
3 Für bestehende Gebäude gilt die Besitzstandsgarantie.

WA in % = $\frac{GFo\ W \times 100}{GFo}$

A13 Altrechtliche Nutzungsziffern

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

A131 Ausnützungsziffer (AZ)

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

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

A132 Bruttogeschossfläche (BGF)

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:
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 Klimaanlagen;
e. allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten

NEU			ALT	Kommentar
	Normativer Inhalt	Hinweis		
	dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume; f. Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Artikel 63 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.			
A133 Anrechenbare Landfläche (aLF)	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 Grundstückteile. 2 Grünzonen, die der Freihaltung dienen sind anzurechnen.			

Anhang 4 Besondere baurechtliche Ordnungen

Bezeichnung	Datum Genehmigung	Datum Änderung
UeO ZPP 17 Riedli	07.12.2010	14.11.2012
ZPP 18 Egg - Überbauungsordnung	07.12.2010	14.04.2014
ZPP 4 Mühlematte	11.09.2002	
Golfpark Moossee	19.02.2002	26.09.2002, 10.07.2009, 04.10.2013
Sonnenweg	22.01.2001	08.12.2006
UeO Nr. 15 Talstrasse	17.01.2001	
Buechlimatt	12.10.2000	17.08.2009
UeO ZPP Nr. 7 Bahnhofstrasse	04.07.2000	
UeO ZPP Nr. 6 Höheweg Ost	08.10.1998	20.11.2001, 25.05.2004
Migros Tanne	19.06.1998	
UeO Nr. 12 Unterfeld	09.06.1998	18.02.2008
Ursprung	07.10.1996	30.03.1998, 10.05.2000, 28.11.2001
Seedorfweg-Nord	09.09.1996	
Waldeck Verkehrserschliessung	23.04.1996	
UeO Nr. 11 Seedorfweg Süd	16.11.1994	
Riedli	31.10.1994	19.01.1999
UeO ZPP Nr. 2 Bielstrasse – Säge	29.08.1994	18.09.1997
UeO ZPP Nr. 5 Oberdorfstrasse	29.09.1993	16.01.2012
Oberdorf	29.11.1991	03.02.1995, 13.03.1996, 26.06.1998
Industriequartier Eggacker Erschliessung	06.11.1991	
Höheweg-West	23.07.1991	11.10.1994, 13.10.1997, 06.03.2008
Areal Seilerweg	31.01.1991	22.02.1995, 13.09.1999, 28.03.2000
Dorfplatz - Oberdorfstrasse	20.07.1989	
Bärenried - Lochstiegweg	18.01.1973	
UeP, GP, SBV Riedli	19.12.1972	06.06.1977, 15.03.1979, 19.05.1988, 11.06.1990, 04.03.1991, 09.11.1998
UeP, GP, SBV Neumatt	25.07.1972	12.02.1987
Ursprung, Baulinien- und Bebauungsplan mit SBV	24.03.1971	05.01.1981
GP, SBV Unterfeld	19.06.1970	21.03.1988, 05.12.1988
Gurtenfeld Baulinienplan	30.04.1970	
Mühlestrasse – Dammweg Baulinienplan	18.02.1970	
Schöneggweg Baulinienplan	31.10.1968	
Allmend Baulinien- und Bebauungsplan	09.09.1968	
Unterführung Bernstrasse Bebauungsplan mit SBV	12.07.1968	
Hübeli Baulinien- und Bebauungsplan SBV	28.02.1968	23.03.1971, 16.08.1971, 14.09.1971, 04.02.1974, 01.09.1987
Bahnhof und Bernstrasse Baulinienplan	26.06.1967	
Überbauung Bahnhof Zollikofen Baulinien- und Bebauungsplan	20.01.1964	
Parz. Nr. 715 Baulinienplan	17.06.1963	

Abkürzungen:

UeO = Überbauungsordnung
UeP = Überbauungsplan
GP = Gestaltungsplan (altrechtlich)
SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich)
ZPP = Zone mit Planungspflicht

Anhang 5 Abkürzungen

aGbF	anrechenbare Gebäudefläche
Abk.	Abkürzung
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
GA	Grenzabstand
AHOP	Arbeitshilfen für die Ortsplanung
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
ANF	Abteilung Naturförderung des Amts für Landwirtschaft und Natur
ASTRA	Bundesamt für Strassen
AUE	Amt für Umweltkoordination und Energie
AZ	Ausnützungsziffer
beco	Berner Wirtschaft
Bst.	Buchstabe
BauG	Kant. Baugesetz (BSG 721.0)
BauV	Kant. Bauverordnung (BSG 721.1)
BewD	Kant. Baubewilligungsdekret (BSG 725.1)
BGF	Bruttogeschossfläche
BMBV	Kant. Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
GBR	Gemeindebaureglement
BSG	Bernische systematische Gesetzessammlung
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
ES	Empfindlichkeitsstufe (gemäss Art 43 LSV)
ff.	folgende
Fh	Fassadenhöhe
FH gi	Fassadenhöhe giebelseitig
FH tr	Fassadenhöhe traufseitig
FrSV	Eidg. Freisetzungsverordnung (SR 814.911)
gGA	grosser Grenzabstand
ggf.	gegebenenfalls
Gb	Gebäudebreite
GH	Gesamthöhe
Gl	Gebäudelänge
GEAK	Gebäudeenergieausweis der Kantone
GF	Geschossfläche
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
IVS	Inventar für historische Verkehrswege der Schweiz
JSG	Eidg. Jagdgesetz (SR 922.0)
kGA	kleiner Grenzabstand
KEnG	Kant. Energiegesetz (BSG 741.1)
KEnV	Kant. Energieverordnung (BSG 741.111)
KWaG	Kant. Waldgesetz (BSG 921.11)
Lit.	Littera
LSV	Eidg. Lärmschutzverordnung (SR 814.41)
MB	Massnahmenblatt
NBRD	Kant. Dekret über das Normalbaureglement (BSG 723.13)
NHG	Eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz (SR 451)
NHV	Eidg. Natur- und Heimatschutzverordnung (SR 451.1)
NSchG	Kant. Naturschutzgesetz (BSG 426.11)
NSchV	Kant. Naturschutzverordnung (BSG 426.111)
ÖQV	Eidg. Öko-Qualitätsverordnung (SR 910.14)
RPG	Eidg. Raumplanungsgesetz (SR 700)
RPV	Eidg. Raumplanungsverordnung (SR 700.1)
RRB	Regierungsratsbeschluss
SIA	schweizerischer ingenieure- und architektenverein
SG	Kant. Strassengesetz (BSG 732.11)
SR	Systematische Rechtssammlung des Bundes
UeO	Überbauungsordnung
USG	Eidg. Umweltschutzgesetz (SR 814.01)
VG	Vollgeschoss
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch (SR 210)
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport und Freizeitanlagen
ZUeO	Zone mit bestehender Überbauungsordnung

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom ...

Vorprüfung vom ...

Publikationen im Amtsblatt vom ...
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom ...
Öffentliche Auflage vom ...
Einspracheverhandlung am ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am ...

Beschlossen durch die Stimmberechtigten am ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

.....

Der Gemeindeschreiber

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ort, den

.....

Der Gemeindeschreiber

.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

.....

Beilage 1 Inventar Schutzobjekte und Schutzgebiete Natur und Landschaft

Die Angaben der Lage und Parzellierung sind unverbindlich. Stand 2019/5

Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie I

Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie I					
Objekt-Nr.	***Baumart / Gehölzart***	***Lage***	***Parzelle***	***Nr. Baumkataster***	***Koordinaten W/O***
B28	*Pappel*	*Hofwilstrasse*	*2729*	*11057*	*601858 207466*
B37	*Nussbaum*	*Hofwil Allee*	*11A*	*10757*	*601817 207555*
B47	*Sommerlinde*	*Hofwilstr. 38*	*1503*	*10983*	*601808 207741*
B48	*Sommerlinde*	*Hofwilstr. 51*	*11A*	*10993*	*601828 207739*
B49	*Blutbuche*	*Hofwilstr.*	*2728*	*11219*	*601806 207772*
B50	*Blutbuche*	*Hofwilstr.*	*2728*	*11297*	*601825 207772*
B67	*Linde*	*Unterfeldweg 66*	*251*	*11087*	*601221 207163*
B70	*Stieleiche*	*Feld/Hecke Bernstr.*	*168A*	*10492*	*601457 206901*
B78	*Kirschbaum*	*Laubbergweg*	*01*	*11356*	*601370 206653*
B79	*Apfelbaum*	*Laubbergweg*	*01*	*11357*	*601356 206653*
B80	*Apfelbaum*	*Laubbergweg*	*01*	*11358*	*601369 206667*
B81	*Apfelbaum*	*Laubbergweg*	*01*	*11359*	*601336 206631*
B82	*Winterlinde*	*Funkantenne*	*168B*	*10453*	*601273 206843*
B88	*Winterlinde*	*Stöckere*	*182*	*10279*	*600722 206866*
B89	*Stieleiche*	*Hirzenfeldweg*	*01*	*11351*	*601092 206699*
B90	*Kirschbaum*	*Hirzenfeldweg*	*220A*	*10370*	*601083 206718*
B91	*Winterlinde*	*Hirzenfeldweg*	*492*	*11352*	*600949 206502*
B92	*Kirschbaum*	*Hirzenfeldweg*	*492*	*11353*	*600939 206537*
B93	*Kirschbaum*	*Hirzenfeldweg*	*492*	*11354*	*600945 206555*
B94	*Kirschbaum*	*Hirzenfeldweg*	*492*	*11355*	*600957 206569*
B95	*Stieleiche*	*Hirzenfeldweg*	*559*	*10325*	*600993 206706*
B97	*Sommerlinde*	*Laubberg-antenne*	*391*	*10628*	*600599 206092*
B99	*Linde*	*Bei Sportplatz*	*317*	*10597*	*600643 206254*
B100	*Hainbuche*	*Bernstr.*	*2654*	*11360*	*601665 206544*
B101	*Hainbuche*	*Bernstr.*	*2654*	*11378*	*601688 206475*
B102	*Hainbuche*	*Bernstr.*	*2654*	*11379*	*601691 206462*
B103	*Silberahorn*	*Waldeckweg*	*1197*	*11361*	*601725 206757*
B104	*Rotbuche*	*Schulhaus Allmend*	*27*	*10182*	*601612 205878*
B105	*Rotbuche*	*Schulhaus Allmend*	*27*	*10229*	*601606 205875*
B106	*Rotbuche*	*Schulhaus Allmend*	*27*	*10273*	*601599 205871*
B154	*Sommerlinde*	*Schlösslistr. 16*	*73*	*11092*	*601889 205535*
B164	*Blutbuche*	*Uedeliweg*	*281*	*11429*	*601093 207368*
B166	*Sommerlinde*	*Sandgrube*	*2806*	*10263*	*601077 207354*
B167	*Winterlinde*	*Sandgrube*	*2806*	*11321*	*601062 207323*
B168	*Nussbaum*	*Unterfeldweg*	*280D*	*11432*	*601109 207294*
B190	*Blutbuche*	*Klinik Wyss Sonnenweg 34*	*431A*	*10125*	*600954 207387*
B191	*Ginko*	*Klinik Wyss*	*431*	*11006*	*600937 207363*
B193	*Ahorn*	*Klinik Wyss Sonnenweg 34*	*431A*	*10078*	*600901 207406*

Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie I

Objekt-Nr.	Baumart / Gehölzart	Lage	Parzelle	Nr. Baumkataster	Koordinaten W/O
B194	Nussbaum	Klinik Wyss Sonnenweg 16	431A	10030	600851 207403
B195	Nussbaum	Klinik Wyss/ Parkplatz	2296	10171	600813 207467
B202	Platane	Schulhaus Bodenacker	890	11112	600631 207510
B211	Sommerlinde	Lindenweg	96A	10075	600115 207455
B212	Sommerlinde	Lindenweg	235A	10027	600116 207395
B213	Sommerlinde	Kirchlindachstr.	19	10028	600099 207329
B215	Kirschbaum	Höheweg	2738	10188	600580 207149
B216	Feldulme	Höheweg	182	10235	600589 207009
B229	Eiche	Weiermatte	35B	10047	599733 206982
B230	Eiche	Weiermatte	35B	10094	599711 206984
B231	Eiche	Weiermatte	35B	10142	599690 206985
B243	Platane	Bahnhofstr. 10	573	10068	601058 207767
B244	Platane	Bahnhofstr. 10	573	10021	601064 207763
B263	Rosskastanie	Bernstr. 21	305	10439	601059 207649
B264	Blutbuche	Bernstr. 19	700	10264	601029 207655
B266	Ahorn	Löwenstr. 16	450	10517	600996 207637
B267	Winterlinde	Bernstr. 22	589	10079	601037 207592
B307	Ginko	Sprachheilschule	548	10876	600858 207838
B336	Rosskastanie	Sprachheilschule	5	10839	600726 207836
B337	Winterlinde	Kirche	5	10800	600760 207822
B358	Linde	Sprachheilschule	6	10857	600746 207868
B405	Blutbuche	Oberdorfstr. 38	244	10306	600344 207656
B406	Linde	Oberdorfstr. 53	488	10261	600324 207635
B424	Linde	Kilchmatt-Täli	583	10642	600536 207971
B425	Eiche	Kilchmatt-Täli	583	10671	600517 207958
B426	Linde	Kilchmatt-Täli	583	10700	600483 207951
B443	Nussbaum	Chlostermatte	6	10905	600572 207929
B444	Nussbaum	Chlostermatte	6	10923	600577 207910
B445	Nussbaum	Chlostermatte	6	10939	600578 207897
B446	Nussbaum	Chlostermatte	6	10953	600581 207887
B447	Nussbaum	Chlostermatte	6	10965	600583 207876
B448	Nussbaum	Chlostermatte	6	10543	600588 207855
B465	Winterlinde	Bernstr. 3	3b/24a	10299	600904 207952
B490	Spitzahorn	Spielplatz Mattenstutz	30	10298	600817 208009
B493	Spitzahorn	Bielstr. Allee	1B	10019	600765 208019
B495	Ahorn	Gurtenfeldstr. 9	556	10613	601066 207926
B497	Sommerlinde	Lindenweg/Bach	18c/d	10122	600135 207569
B498	Linde	Oberdorfstr. 57	1081	10216	600223 207629
B501	Apfelbaum	Lindenweg	01	11258	600029 207540
B502	Apfelbaum	Lindenweg	01	11259	600030 207552
B503	Apfelbaum	Lindenweg	01	11260	600035 207562
B512	2 schmalblättrige Eschen	Häuslimoosstr.	2640	10403/10404	599885 207748
B536	Eiche	Auf der Egg 12	595	10060	600280 207951
B537	Eiche	Auf der Egg 12	595	10107	600301 207951
B545	Birnbaum	Hohlenweg	253	11221	600152 208251

Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie I					
Objekt-Nr.	**Baumart / Gehölzart**	**Lage**	**Parzelle**	**Nr. Baumkataster**	**Koordinaten W/O**
B546	Apfelbaum	Hohlenweg	253	11222	600181 208228
B547	Apfelbaum	Feld/Hohlenweg	253	11223	600187 208229
B548	Apfelbaum	Feld/Hohlenweg	253	11225	600209 208230
B549	Apfelbaum	Feld/Hohlenweg	253	11226	600218 208231
B550	Apfelbaum	Feld/Hohlenweg	253	11227	600251 208248
B551	Apfelbaum	Feld/Hohlenweg	253	11228	600281 208271
B552	Apfelbaum	Feld/Hohlenweg	253	11224	600201 208229
B581	Bergahorn	Feld/Hohlenweg	988	11214	599599 208952
B623	Bergahorn	Industrie/Volvo, Bielstr.		10600	600134 208601
B626	Kirschbaum	Feld/Hohlenweg	253	11240	600325 208302
B627	Kirschbaum	Feld/Hohlenweg	253	11241	600336 208311
B630	Nussbaum	Bielstr. 22	125	10007	600436 208407
B631	Nussbaum	Bielstr. 22	125	10055	600449 208398
B634	Apfelbaum	Hohle	253	11231	600225 208397
B635	Esche	Hohle	253	11232	600242 208387
B636	Apfelbaum	Hohle	253	11233	600261 208381
B637	Apfelbaum	Hohle	253	11234	600269 208377
B638	Apfelbaum	Hohle	253	11235	600278 208374
B639	Apfelbaum	Hohle	253	11236	600286 208370
B640	Ahorn	Bielstr.	662	11215	599699 208963
B641	Ahorn	Bielstr.	2652	11216	599742 208929
B642	Ahorn	Bielstr.	2122	11217	599787 208894
B663	Tulpenbaum	Hofwilstr.	1503	10931	601790 207797
B693	Walnuss	Hohlenweg	690	11220	600139 208240
B694	Eiche	Lochstyg	147	11368	599834 208429
B696	Nussbaum	Bielstr./Mattenstutz	1B	10297	600662 208121
B697	Linde	Bielstr./Mattenstutz	1B	10342	600667 208113
B698	Spitzahorn	Bielstr./Mattenstutz	1B	10386	600679 208095
B699	Bergahorn	Bielstr./Mattenstutz	1B	10427	600691 208081
B700	Ahorn	Bielstr./Mattenstutz	30	10468	600680 208072
B701	Ahorn	Bielstr./Mattenstutz	1B	10507	600718 208055

Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II

Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II					
Objekt-Nr.	**Baumart / Gehölzart**	**Lage**	**Parzelle**	**Nr. Baumkataster**	**Koordinaten W/O**
B1	Ahorn	Howilstr.	2713	11329	
B2	Birke	Seedorfweg	921	11330	601622 207384
B3	Feldahorn	Seedorfweg	614	11331	601426 207433
B4	Feldahorn	Seedorfweg	614	11332	601417 207437
B5	Feldahorn	Seedorfweg	614	11333	601408 207442
B6	Feldahorn	Seedorfweg	614	11334	601397 207448
B7	Feldahorn	Seedorfweg	614	11335	601388 207452
B8	Feldahorn	Seedorfweg	2268	11336	601430 207453
B9	Feldahorn	Seedorfweg	2269	11337	601422 207459
B10	Feldahorn	Seedorfweg	2269	11338	601415 207462
B11	Feldahorn	Seedorfweg	2269	11339	601406 207469

Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II					
Objekt-Nr.	***Baumart / Gehölzart***	***Lage***	***Parzelle***	***Nr. Baumkataster***	***Koordinaten W/O***
B12	*Bergahorn*	*Seedorfweg*	*2269*	*11340*	*601400 207473*
B13	*Bergahorn*	*Seedorfweg*	*2406*	*11341*	*601379 207465*
B14	*Bergahorn*	*Seedorfweg*	*2406*	*11342*	*601373 207466*
B15	*Bergahorn*	*Seedorfweg*	*2406*	*11343*	*601368 207467*
B16	*Bergahorn*	*Seedorfweg*	*533*	*11276*	*601342 207471*
B17	*Bergahorn*	*Seedorfweg*	*2405*	*11344*	*601318 207477*
B18	*Bergahorn*	*Seedorfweg*	*2405*	*11345*	*601312 207478*
B19	*Bergahorn*	*Seedorfweg*	*2405*	*11346*	*601306 207480*
B20	*Bergahorn*	*Seedorfweg*	*2405*	*11347*	*601300 207480*
B21	*Bergahorn*	*Seedorfweg*	*2405*	*11348*	*601295 207481*
B22	*Platane*	*Simonstr. 3*	*1061*	*11105*	*601265 207308*
B23	*Linde*	*Waldeckweg*	*Ausserh. Gemeinde*	*11327*	
B24	*Nussbaum*	*Waldeckweg*	*2290*	*11328*	*601760 207187*
B42	*Ginko*	*Hofwil Allee*	*11A*	*10781*	*601884 207598*
B51	*Linde*	*Hofwilstr.*	*307*	*11298*	*601724 207866*
B52	*Eiche*	*Hofwilstr.*	*307*	*11299*	*601754 207872*
B53	*Linde*	*Hofwilstr.*	*307*	*11300*	*601749 207884*
B54	*Linde*	*Hofwilstr.*	*307*	*11301*	*601717 207898*
B55	*Apfelbaum*	*Hofwil*	*307*	*11302*	*601845 207908*
B56	*Apfelbaum*	*Hofwil*	*307*	*11303*	*601862 207909*
B57	*Apfelbaum*	*Hofwil*	*307*	*11304*	*601873 207909*
B58	*Apfelbaum*	*Hofwil*	*307*	*11305*	*601924 207911*
B59	*Kirschbaum*	*Hofwil*	*307*	*11306*	*601942 207912*
B60	*Kirschbaum*	*Hofwil*	*307*	*11307*	*601952 207913*
B68	*Winterlinde*	*Unterfeldweg*	*251*	*11349*	*601196 207121*
B69	*Feldahorn*	*Laubergweg*	*2305*	*11350*	*601183 207013*
B71	*Feldahorn*	*Schulhaus Waldeck*	*1038*	*10406*	*601517 206591*
B72	*Feldahorn*	*Schulhaus Waldeck*	*1038*	*10363*	*601515 206601*
B73	*Feldahorn*	*Schulhaus Waldeck*	*1038*	*10318*	*601513 206613*
B74	*Bergahorn*	*Schulhaus Waldeck*	*1038*	*10763*	*601576 206595*
B75	*Föhre*	*Schulhaus Waldeck*	*1038*	*10040*	*601431 206606*
B76	*Bergahorn*	*Schulhaus Waldeck*	*1038*	*10711*	*601421 206616*
B77	*Föhre*	*Schulhaus Waldeck*	*1038*	*10181*	*601563 206633*
B83	*Spitzahorn*	*Schulhaus Waldeck*	*1038*	*11206*	*601499 206568*
B84	*Spitzahorn*	*Schulhaus Waldeck*	*1038*	*11207*	*601511 206561*
B85	*Spitzahorn*	*Schulhaus Waldeck*	*1038*	*11208*	*601517 206561*
B86	*Winterlinde*	*Bei Sportplatz*	*389B*	*10531*	*601568 206538*
B87	*Spitzahorn*	*Bei Sportplatz*	*963*	*10565*	*601528 206481*
B96	*Linde*	*Radiostr. 37B*	*192*	*10807*	*600367 206725*
B98	*Nussbaum*	*Hirzenfeldweg*	*391*	*11362*	*600615 206136*
B107	*Platane*	*Tempelanlage*	*804*	*10042*	*601463 205702*
B108	*Winterlinde*	*Tempelanlage*	*804*	*10089*	*601468 205673*
B109	*Riesenmammutbaum*	*Mormonentempel*	*804*	*10320*	*601436 205702*
B113	*Riesenmammutbaum*	*Mormonentempel*	*804*	*10831*	*601429 205649*
B114	*Riesenmammutbaum*	*Mormonentempel*	*804*	*10902*	*601440 205632*
B115	*Eibe*	*Mormonentempel*	*804*	*10884*	*601443 205638*

Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II					
Objekt-Nr.	***Baumart / Gehölzart***	***Lage***	***Parzelle***	***Nr. Baumkataster***	***Koordinaten W/O***
B116	*Riesenmammutbaum*	*Mormonentempel*	*804*	*11375*	*601447 205629*
B117	*Riesenmammutbaum*	*Mormonentempel*	*804*	*10976*	*601449 205607*
B118	*Riesenmammutbaum*	*Mormonentempel*	*804*	*10988*	*601461 205602*
B119	*Tulpenbaum*	*Mormonentempel*	*841*	*10044*	*601480 205542*
B120	*Tulpenbaum*	*Mormonentempel*	*800*	*10091*	*601486 205550*
B121	*Tulpenbaum*	*Mormonentempel*	*2087*	*10139*	*601492 205535*
B122	*Tulpenbaum*	*Mormonentempel*	*2087*	*10185*	*601510 205559*
B123	*Tulpenbaum*	*Mormonentempel*	*2087*	*10232*	*601531 205587*
B124	*Riesenmammuthbaum*	*Mormonentempel*	*804*	*11117*	*601565 205641*
B125	*Riesenmammuthbaum*	*Mormonentempel*	*804*	*11020*	*601516 205654*
B126	*Riesenmammuthbaum*	*Mormonentempel*	*804*	*11042*	*601534 205682*
B127	*Tulpenbaum*	*Mormonentempel*	*2087*	*10322*	*601606 205665*
B128	*Tulpenbaum*	*Allmendstr.*	*2087*	*10276*	*601615 205664*
B129	*Stieleiche*	*Alpenblickstr. 14*	*852*	*10529*	*601656 205641*
B130	*Tulpenbaum*	*Allmendstr.*	*898*	*10410*	*601693 205724*
B131	*Tulpenbaum*	*Allmendstr.*	*2087*	*10367*	*601699 205716*
B132	*Tulpenbaum*	*Allmendstr.*	*809*	*10489*	*601808 205790*
B133	*Tulpenbaum*	*Allmendstr.*	*2088*	*10528*	*601813 205784*
B155	*Linde*	*Industriestr. 47*	*76*	*10850*	*602100 206169*
B156	*Linde*	*Industriestr. 45*	*76*	*10868*	*602079 206144*
B157	*Winterlinde*	*Industriestr.*	*558*	*11319*	*600941 207488*
B158	*Rosskastanie*	*Fellenbergstr. 25*	*429*	*11059*	*600939 207475*
B159	*Rosskastanie*	*Fellenbergstr. 25*	*429*	*11078*	*600941 207467*
B160	*Winterlinde*	*Klinik Wyss*	*431*	*11038*	*600921 207456*
B161	*Winterlinde*	*Fellenbergstr.*	*431*	*11318*	*600945 207432*
B162	*Birnbaum*	*Unterfeldweg 2*	*280*	*11436*	*601040 207387*
B163	*Föhre*	*Schulhaus Waldeck*	*1038*	*10135*	*601548 206649*
B169	*Winterlinde*	*Nussbaumallee Uedeliweg*	*52*	*10862*	*601079 207233*
B170	*Apfelbaum*	*Nussbaumallee Uedeliweg*	*01*	*11322*	*601081 207248*
B171	*Kirschbaum*	*Nussbaumallee Uedeliweg*	*280*	*10844*	*601068 207244*
B172	*Kirschbaum*	*Nussbaumallee Uedeliweg*	*280*	*10826*	*601059 207248*
B184	*Nussbaum*	*Uedeliweg*	*2298*	*11121*	*600901 207305*
B185	*Nussbaum*	*Uedeliweg*	*2298*	*11113*	*600896 207305*
B186	*Hängebirke*	*Uedeliweg*	*2298*	*11326*	*600851 207288*
B187	*Rosskastanie*	*Uedeliweg*	*2298*	*11324*	*600896 207237*
B188	*Hängebirke*	*Uedeliweg*	*2298*	*11323*	*600942 207233*
B189	*Stieleiche*	*Uedeliweg*	*2298*	*11325*	*600822 207304*
B192	*Weide*	*Klinik Wyss*	*431*	*10985*	*600922 207384*
B196	*Hängebirke*	*Schulhaus Bodenacker*	*890*	*10029*	*600659 207484*
B197	*Eiche*	*Höheweg*	*876*	*11316*	*600630 207449*
B203	*Eiche*	*Quellenweg*	*876*	*11317*	*600578 207448*
B204	*Feldahorn*	*Schulhaus Bodenacker*	*890*	*10994*	*600551 207471*
B205	*Hainbuche*	*Schulhaus Bodenacker*	*890*	*11005*	*600556 207476*
B206	*Hainbuche*	*SchulhausBodenacker*	*890*	*11015*	*600563 207477*
B207	*Hainbuche*	*Schulhaus Bodenacker*	*890*	*11026*	*600571 207474*
B208	*Bergahorn*	*Schulhaus Bodenacker*	*890*	*11037*	*600575 207470*
B209	*Rosskastanie*	*Kirchlindachstr. 7*	*524*	*10435*	*600301 207468*

Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II					
Objekt-Nr.	***Baumart / Gehölzart***	***Lage***	***Parzelle***	***Nr. Baumkataster***	***Koordinaten W/O***
B210	*Winterlinde*	*Quellenweg*	*524*	*10169*	*600292 207473*
B214	*Pappel*	*Lindenweg*	*01*	*11315*	*600098 207499*
B220	*Tulpenbaum*	*Saal-Freizeit Anlage*	*78*	*10314*	*600237 207004*
B228	*Tulpenbaum*	*Saal-Freizeit Anlage*	*78*	*10651*	*600178 207068*
B232	*Bergahorn*	*Weierweg*	*994*	*11314*	*599852 207459*
B233	*Linde*	*Bernstr.3*	*343*	*10255*	*600909 207844*
B234	*Rosskastanie*	*Moosgasse/Mattenstutz*	*343*	*10470*	*600927 207812*
B235	*Rosskastanie*	*Bernstr. 1+3, West*	*343*	*10429*	*600938 207814*
B236	*Rosskastanie*	*Bernstr. 1+3, Ost*	*343*	*10388*	*600952 207815*
B237	*Spitzahorn*	*Bahnhofstr. 3*	*343*	*10164*	*600969 207817*
B238	*Hängebirke*	*Bernstr.*	*179*	*11269*	*600938 207787*
B239	*Blutbuche*	*Bernstr. 5*	*179*	*10115*	*600950 207774*
B240	*Feldahorn*	*Bernstr. 5*	*179*	*11001*	*600934 207793*
B241	*Rosskastanie*	*Bahnhofstr. 5*	*179*	*10702*	*600954 207802*
B242	*Kuchenbaum*	*Bahnhofstr. 5*	*179*	*10755*	*600981 207800*
B245	*Baumhasel*	*Talstr. Feuerwehr*	*404*	*10679*	*601114 207670*
B246	*Baumhasel*	*Talstr. Feuerwehr*	*404*	*10650*	*601121 207664*
B247	*Baumhasel*	*Talstr. Feuerwehr*	*404*	*10619*	*601127 207654*
B248	*Baumhasel*	*Talstr. Feuerwehr*	*404*	*10586*	*601123 207648*
B249	*Baumhasel*	*Talstr. Feuerwehr*	*404*	*10554*	*601119 207647*
B250	*Baumhasel*	*Talstr. Feuerwehr*	*404*	*10518*	*601114 207645*
B251	*Baumhasel*	*Talstr. Feuerwehr*	*404*	*10479*	*601109 207643*
B252	*Baumhasel*	*Talstr. Feuerwehr*	*404*	*10440*	*601105 207642*
B253	*Baumhasel*	*Talstr. Feuerwehr*	*404*	*10399*	*601100 207640*
B254	*Baumhasel*	*Talstr. Feuerwehr*	*404*	*10356*	*601095 207637*
B255	*Baumhasel*	*Talstr. Feuerwehr*	*404*	*10311*	*601091 207635*
B256	*Rosskastanie*	*Bernstr. 21*	*305*	*10478*	*601071 207641*
B257	*Hainbuche*	*Talstr., Buchsi Pläfu*	*305*	*10173*	*601072 207631*
B258	*Hainbuche*	*Talstr., Buchsi Pläfu*	*305*	*10221*	*601066 207627*
B259	*Hainbuche*	*Talstr., Buchsi Pläfu*	*305*	*10265*	*601060 207623*
B260	*Hainbuche*	*Talstr., Buchsi Pläfu*	*305*	*10032*	*601063 207618*
B261	*Hainbuche*	*Talstr., Buchsi Pläfu*	*305*	*10080*	*601069 207622*
B262	*Hainbuche*	*Talstr., Buchsi Pläfu*	*305*	*10127*	*601076 207626*
B265	*Rosskastanie*	*Bernstr. 19*	*700*	*10220*	*601023 207668*
B268	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*1044*	*10707*	*601087 207571*
B269	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*1044*	*10734*	*601082 207578*
B270	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*1044*	*10760*	*601078 207585*
B271	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*1044*	*10785*	*601074 207592*
B272	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*2575*	*10806*	*601079 207612*
B273	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*2575*	*10827*	*601088 207619*
B274	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*2575*	*10845*	*601097 207623*
B275	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*2575*	*10863*	*601105 207627*
B276	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*2575*	*10881*	*601114 207630*
B277	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*2575*	*10899*	*601124 207634*
B278	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*2575*	*10917*	*601132 207636*
B279	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*2575*	*10933*	*601139 207636*
B280	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*1044*	*10948*	*601150 207628*

Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II					
Objekt-Nr.	***Baumart / Gehölzart***	***Lage***	***Parzelle***	***Nr. Baumkataster***	***Koordinaten W/O***
B281	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*2575*	*10961*	*601159 207624*
B282	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*2575*	*10973*	*601164 207618*
B283	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*2575*	*10986*	*601168 207612*
B284	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*2575*	*10996*	*601174 207605*
B285	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*2575*	*11007*	*601201 207580*
B286	*Feldahorn*	*Talstr.*	*2575*	*11430*	*601208 207575*
B287	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*2575*	*11028*	*601220 207568*
B288	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*2575*	*11039*	*601229 207563*
B289	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*2575*	*11049*	*601237 207559*
B290	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*2575*	*11060*	*601246 207555*
B291	*Feldahorn*	*Talstr.*	*940*	*11295*	*601223 207557*
B292	*Feldahorn*	*Talstr.*	*940*	*11296*	*601237 207554*
B293	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*2575*	*11070*	*601258 207551*
B294	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*2575*	*11079*	*601267 207549*
B295	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*2575*	*11088*	*601276 207547*
B296	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*2575*	*11097*	*601284 207546*
B297	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*2575*	*11106*	*601295 207545*
B298	*Spitzahorn*	*Talstr.*	*2575*	*11114*	*601303 207547*
B299	*Feldahorn*	*Talstr.*	*2575*	*11431*	*601311 207551*
B300	*Feldahorn*	*Bernstr.8*	*1*	*11055*	*600961 207728*
B301	*Feldahorn*	*Bernstr.8*	*1*	*11045*	*600955 207736*
B302	*Kirschbaum*	*Bernstr.*	*408*	*11264*	*600941 207755*
B303	*Kirschbaum*	*Bernstr.*	*408*	*11265*	*600938 207760*
B304	*Kirschbaum*	*Bernstr.*	*408*	*11266*	*600934 207766*
B305	*Kirschbaum*	*Bernstr.*	*408*	*11267*	*600931 207771*
B306	*Kirschbaum*	*Bernstr.*	*575*	*11268*	*600905 207801*
B308	*Spitzahorn*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10799*	*600867 207832*
B309	*Spitzahorn*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10819*	*600873 207836*
B310	*Spitzahorn*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10838*	*600879 207841*
B311	*Spitzahorn*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10910*	*600875 207812*
B312	*Spitzahorn*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10892*	*600880 207816*
B313	*Spitzahorn*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10875*	*600884 207820*
B314	*Spitzahorn*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10856*	*600889 207823*
B316	*Feldahorn*	*Bernstr. 1+3*	*1*	*11012*	*600904 207832*
B317	*Rosskastanie*	*Fellenbergstr. 1*	*546*	*11270*	*600874 207789*
B318	*Rosskastanie*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*29*	*10776*	*600850 207829*
B319	*Rosskastanie*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10751*	*600854 207823*
B320	*Rosskastanie*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*11434*	*600847 207819*
B321	*Rosskastanie*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10698*	*600841 207816*
B322	*Rosskastanie*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10669*	*600834 207813*
B323	*Rosskastanie*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10640*	*600829 207809*
B324	*Rosskastanie*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10609*	*600822 207806*
B325	*Rosskastanie*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10577*	*600816 207804*
B326	*Rosskastanie*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10541*	*600812 207803*
B327	*Rosskastanie*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10504*	*600805 207801*
B328	*Rosskastanie*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10465*	*600799 207798*
B329	*Rosskastanie*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10424*	*600793 207796*

Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II

Objekt-Nr.	*Baumart / Gehölzart*	*Lage*	*Parzelle*	*Nr. Baumkataster*	*Koordinaten W/O*
B331	*Bergahorn*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*684*	*10954*	*600847 207799*
B332	*Bergahorn*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*684*	*10966*	*600841 207798*
B333	*Bergahorn*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10979*	*600829 207797*
B334	*Rosskastanie*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10339*	*600750 207781*
B335	*Rosskastanie*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10383*	*600760 207785*
B338	*Amberbaum*	*Kirche*	*200*	*10726*	*600779 207835*
B339	*Eibe*	*Kirche*	*200*	*11437*	*600782 207829*
B340	*Eibe*	*Kirche*	*200*	*11271*	*600784 207823*
B341	*Japanischer Perlschnurbaum*	*Kirche*	*200*	*11438*	*600800 207829*
B342	*Japanischer Perlschnurbaum*	*Kirche*	*200*	*11439*	*600808 207833*
B343	*Japanischer Perlschnurbaum*	*Kirche*	*200*	*10017*	*600816 207836*
B344	*Japanischer Perlschnurbaum*	*Kirche*	*200*	*10064*	*600822 207839*
B345	*Winterlinde*	*Kirche*	*200*	*10251*	*600829 207858*
B346	*Esche*	*Kirche*	*200*	*10384*	*600816 207871*
B347	*Nadelbaum*	*Kirche*	*200*	*10425*	*600791 207829*
B348	*Hainbuche*	*Kirche*	*200*	*10466*	*600812 207883*
B349	*Hainbuche*	*Kirche*	*200*	*10505*	*600806 207884*
B350	*Hainbuche*	*Kirche*	*200*	*10542*	*600799 207884*
B351	*Hainbuche*	*Kirche*	*200*	*10578*	*600792 207881*
B352	*Winterlinde*	*Kirche*	*200*	*10610*	*600790 207872*
B353	*Eibe*	*Kirche*	*200*	*11440*	*600770 207853*
B359	*Rosskastanie*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*201*	*10250*	*600673 207738*
B360	*Rosskastanie*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*702*	*10294*	*600716 207756*
B361	*Hainbuche*	*Oberdorfstr*	*532*	*11370*	*600689 207762*
B362	*Platane*	*Oberdorfstr*	*532*	*11371*	*600684 207760*
B363	*Platane*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*532*	*11372*	*600680 207774*
B364	*Platane*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*532*	*11373*	*600676 207782*
B365	*Rosskastanie*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10205*	*600671 207751*
B366	*Rosskastanie*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10159*	*600657 207745*
B367	*Rosskastanie*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10110*	*600643 207738*
B368	*Rosskastanie*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*11435*	*600629 207730*
B369	*Rosskastanie*	*Oberdorfstr. Zentrum*	*18*	*10016*	*600617 207725*
B382	*Hainbuche*	*Schulhaus Oberdorfstr.*	*28*	*10540*	*600624 207768*
B383	*Hainbuche*	*Schulhaus Oberdorfstr.*	*28*	*10576*	*600630 207771*
B384	*Hainbuche*	*Schulhaus Oberdorfstr.*	*28*	*10668*	*600622 207777*
B385	*Rosskastanie*	*Schulhaus Oberdorfstr.*	*28*	*10608*	*600607 207743*
B386	*Feldahorn*	*Schulhaus Oberdorfstr.*	*28*	*10697*	*600618 207824*
B387	*Bergahorn*	*Schulhaus Oberdorfstr.*	*28*	*10724*	*600614 207835*
B393	*Weide*	*Schulhaus Oberdorfstr.*	*28*	*10837*	*600466 207790*
B394	*Platane*	*Oberdorfstr.*	*581*	*11279*	*600522 207668*
B395	*Platane*	*Oberdorfstr.*	*581*	*11280*	*600515 207666*
B402	*Birke*	*Oberdorfstr.*	*550*	*11287*	*600451 207687*
B403	*Eiche*	*Oberdorfstr.*	*550*	*11288*	*600453 207675*
B404	*Ahorn*	*Oberdorfstr.*	*550*	*11289*	*600464 207676*
B407	*Feldahorn*	*Bodenackerweg*	*1484*	*10123*	*600324 207553*
B408	*Baumhasel*	*Bodenackerweg*	*903*	*10170*	*600368 207566*
B409	*Esche*	*Bodenackerweg*	*872*	*11187*	*600538 207554*

Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II

Objekt-Nr.	*Baumart / Gehölzart*	*Lage*	*Parzelle*	*Nr. Baumkataster*	*Koordinaten W/O*
B410	*Baumhasel*	*Schulhaus Bodenacker*	*890*	*10515*	*600590 207548*
B411	*Hainbuche*	*Schulhaus Bodenacker*	*890*	*10396*	*600614 207544*
B412	*Esche*	*Schulhaus Bodenacker*	*890*	*10308*	*600646 207546*
B413	*Bergahorn*	*Bodenackerweg Kreisel*	*2625*	*10217*	*600685 207573*
B414	*Bergahorn*	*Höheweg*	*2625*	*10262*	*600692 207598*
B415	*Bergahorn*	*Höheweg*	*2625*	*10307*	*600695 207618*
B416	*Bergahorn*	*Höheweg*	*2625*	*10352*	*600695 207637*
B417	*Bergahorn*	*Höheweg*	*2625*	*10395*	*600696 207647*
B418	*Bergahorn*	*Höheweg*	*2625*	*10436*	*600696 207657*
B419	*Bergahorn*	*Höheweg*	*2280*	*10475*	*600692 207678*
B420	*Bergahorn*	*Höheweg*	*2279*	*10514*	*600688 207696*
B421	*Sommerlinde*	*Fellenbergstr. 9*	*82*	*10126*	*600889 207649*
B422	*Sommerlinde*	*Fellenbergstr. 6*	*497*	*10172*	*600870 207702*
B423	*Linde*	*Kilchmatt-Täli*	*583*	*10727*	*600447 207952*
B427	*Bergahorn*	*Chlostermatte*	*6*	*10753*	*600573 208059*
B428	*Stieleiche*	*Chlostermatte*	*6*	*10778*	*600582 208064*
B429	*Linde*	*Chlostermatte*	*6*	*10065*	*600699 207996*
B430	*Hängebirke*	*Chlostermatte*	*6*	*10112*	*600691 208001*
B431	*Hängebirke*	*Chlostermatte*	*6*	*10161*	*600685 208007*
B432	*Hängebirke*	*Chlostermatte*	*6*	*10207*	*600678 208012*
B433	*Hängebirke*	*Chlostermatte*	*6*	*10252*	*600670 208018*
B434	*Hängebirke*	*Chlostermatte*	*6*	*10296*	*600663 208024*
B435	*Hängebirke*	*Chlostermatte*	*6*	*10341*	*600656 208031*
B436	*Winterlinde*	*Chlostermatte*	*6*	*10385*	*600650 208037*
B437	*Winterlinde*	*Chlostermatte*	*6*	*10426*	*600636 208022*
B438	*Apfelbaum*	*Chlostermatte*	*533*	*11277*	*600622 208037*
B440	*Birnbaum*	*Chlostermatte*	*6*	*10611*	*600676 207891*
B441	*Birnbaum*	*Chlostermatte*	*6*	*11441*	*600670 207863*
B442	*Nussbaum*	*Chlostermatte*	*6*	*10506*	*600641 207916*
B449	*Ahorn*	*Sprachheilschule*	*6*	*10981*	*600603 207937*
B450	*Ahorn*	*Sprachheilschule*	*6*	*10968*	*600589 207949*
B451	*Bergahorn*	*Hofwilstr.*	*1501*	*11291*	*601520 207914*
B452	*Bergahorn*	*Hofwilstr.*	*1501*	*11292*	*601530 207910*
B453	*Hainbuche*	*Mühlebachweg*	*1311*	*11293*	*601296 207789*
B454	*Hainbuche*	*Mühlebachweg*	*1192*	*11294*	*601300 207785*
B455	*Nussbaum*	*Mühlebachweg*	*1229*	*11374*	*601261 207832*
B456	*Linde*	*Seilerweg*	*1378*	*11290*	*601253 208100*
B457	*Feldahorn*	*Moosgasse*	*7*	*11199*	*601045 208090*
B459	*Bergahorn*	*Moosgasse 15*	*371*	*10992*	*600944 208046*
B460	*Bergahorn*	*Moosgasse 15*	*371*	*10982*	*600939 208050*
B461	*Bergahorn*	*Moosgasse 15*	*371*	*10969*	*600934 208054*
B462	*Bergahorn*	*Moosgasse 15*	*371*	*10957*	*600929 208059*
B463	*Ulme*	*Moosgasse 15*	*371*	*10945*	*600921 208061*
B464	*Blutbuche*	*Bernstr. 3*	*514*	*10344*	*600932 207991*
B489	*Spitzahorn*	*Spielplatz Mattenstutz*	*30*	*10701*	*600787 208000*
B491	*Bergahorn*	*Spielplatz Mattenstutz*	*30*	*10343*	*600815 208006*
B492	*Stieleiche*	*Spielplatz Mattenstutz*	*30*	*11274*	*600784 208015*

Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II					
Objekt-Nr.	***Baumart / Gehölzart***	***Lage***	***Parzelle***	***Nr. Baumkataster***	***Koordinaten W/O***
B494	*Linde*	*Gurtenfeldstr. 8*	*762*	*10581*	*601034 207933*
B496	*Linde*	*Bahngässli 7*	*370*	*10546*	*600954 207883*
B499	*Winterlinde*	*Oberdorfstr.*	*309*	*11250*	*600194 207650*
B500	*Apfelbaum*	*Oberdorfstr.*	*338*	*11261*	*600165 207634*
B504	*Ahorn*	*Weierweg*	*1145*	*11262*	*599917 207524*
B505	*Linde*	*Weierweg*	*924*	*10803*	*599884 207597*
B506	*Silberahorn*	*Weierweg*	*927*	*11263*	*599887 207612*
B507	*Nussbaum*	*Hübliweg 16*	*1563/363*	*10153*	*599879 207802*
B508	*Hängebirke*	*Pappelweg*	*534*	*10537*	*599785 207847*
B509	*Eiche*	*Pappelweg*	*534*	*10572*	*599780 207824*
B510	*Linde*	*Pappelweg 18*	*1137*	*10604*	*599769 207809*
B511	*Linde*	*Eschenweg 16*	*1373*	*10635*	*599773 207793*
B513	*Platane*	*Hübliweg 20*	*1564/1432*	*10244*	*599918 207755*
B514	*Platane*	*Hüslimoosstr.*	*1564/1432*	*10104*	*599924 207754*
B515	*Roteiche*	*Hüslimoosstr.*	*1432*	*11251*	*599930 207767*
B516	*Roteiche*	*Hüslimoosstr.*	*1432*	*11252*	*599934 207774*
B517	*Roteiche*	*Hüslimoosstr.*	*1316*	*11253*	*599931 207793*
B518	*Ahorn*	*Hüslimoosstr.*	*563*	*11249*	*599999 207715*
B519	*Ahorn*	*Hüslimoosstr.*	*563*	*11248*	*600006 207709*
B520	*Spitzahorn*	*Paul-Kleestr.*	*1186*	*11247*	*600096 207806*
B521	*Spitzahorn*	*Paul-Kleestr.*	*1186*	*11246*	*600075 207810*
B522	*Bergahorn*	*Kindergarten Hübeli*	*1270*	*11245*	*600127 207806*
B523	*Bergahorn*	*Kindergarten Hübeli*	*527*	*10014*	*600126 207823*
B524	*Hainbuche*	*Kindergarten Hübeli*	*527*	*10539*	*600168 207813*
B525	*Hainbuche*	*Kindergarten Hübeli*	*527*	*10607*	*600170 207820*
B526	*Platane*	*Kindergarten Hübeli*	*527*	*10696*	*600149 207831*
B527	*Platane*	*Kindergarten Hübeli*	*527*	*10422*	*600150 207841*
B528	*Bergahorn*	*Kindergarten Hübeli*	*527*	*10292*	*600163 207846*
B529	*Ahorn*	*Meisenweg*	*1280*	*11244*	*600160 207863*
B530	*Spitzahorn*	*Spielplatz Hohlenweg*	*593*	*10636*	*600108 207941*
B531	*Spitzahorn*	*Spielplatz Hohlenweg*	*593*	*10573*	*600106 207980*
B532	*Roteiche*	*Spielplatz Hohlenweg*	*593*	*10500*	*600124 207968*
B533	*Nussbaum*	*Kilchmattbächli*	*341*	*10012*	*600155 207962*
B534	*Linde*	*Auf der Egg*	*593*	*11243*	*600156 207984*
B535	*Eiche*	*Auf der Egg 10*	*487*	*10013*	*600254 207958*
B538	*Feldahorn*	*Auf der Egg 12*	*418*	*11256*	*599600 208019*
B539	*Kirschbaum*	*Auf der Egg 12*	*418*	*11257*	*599561 208080*
B540	*Nussbaum*	*Birkenweg*	*86*	*11254*	*599826 207935*
B541	*Linde*	*Birkenweg*	*86*	*11255*	*599818 207922*
B542	*Ahorn*	*Schulhaus Lochstiegweg*	*411*	*10006*	*599906 208207*
B543	*Bergahorn*	*Schulhaus Lochstiegweg*	*411*	*10415*	*599929 208292*
B544	*Esche*	*Schulanlage Riedli*	*411*	*10601*	*599899 208337*
B553	*Nussbaum*	*Hohlenweg*	*1582*	*11229*	*600141 208216*
B554	*Spitzahorn*	*Moosrainweg*	*1582*	*11230*	*600159 208220*
B555	*Kirschbaum*	*Moosrainweg*	*2292*	*11218*	*599483 208713*
B556	*Kirschbaum*	*Moosrainweg*	*2292*	*11376*	*599514 208696*

Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II					
Objekt-Nr.	***Baumart / Gehölzart***	***Lage***	***Parzelle***	***Nr. Baumkataster***	***Koordinaten W/O***
B557	*Kirschbaum*	*Moosrainweg*	*2292*	*11377*	*599518 208691*
B571	*Mehlbeere*	*Weierweg*	*925*	*10596*	*599905 207572*
B579	*Birke*	*Bielstr.*	*2652*	*11213*	*599572 209042*
B580	*Kirschbaum*	*Bielstr.*	*44*	*11212*	*599581 209060*
B582	*Pappel*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2519*	*10192*	*599880 208731*
B583	*Pappel*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2519*	*10239*	*599934 208702*
B584	*Pappel*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2387*	*10283*	*599950 208690*
B585	*Ahorn*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2361*	*10001*	*599784 208878*
B586	*Ahorn*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2652*	*10049*	*599794 208872*
B587	*Ahorn*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2652*	*10096*	*599803 208865*
B588	*Ahorn*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2652*	*10144*	*599813 208857*
B589	*Ahorn*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2652*	*10190*	*599822 208850*
B590	*Ahorn*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2652*	*10237*	*599831 208842*
B591	*Ahorn*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2652*	*10281*	*599840 208835*
B592	*Ahorn*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2652*	*10327*	*599849 208828*
B593	*Ahorn*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2652*	*10372*	*599858 208820*
B594	*Ahorn*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2652*	*10413*	*599868 208813*
B595	*Ahorn*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2652*	*10455*	*599877 208806*
B596	*Ahorn*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2652*	*10494*	*599886 208799*
B597	*Ahorn*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2652*	*10533*	*599894 208792*
B598	*Ahorn*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2652*	*10567*	*599904 208784*
B599	*Ahorn*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2652*	*10599*	*599912 208778*
B600	*Ahorn*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2387*	*10630*	*599920 208769*
B601	*Ahorn*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2519*	*10661*	*599929 208760*
B602	*Ahorn*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2519*	*10690*	*599939 208752*
B603	*Ahorn*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2519*	*10719*	*599948 208745*
B604	*Ahorn*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2519*	*10746*	*599959 208732*
B605	*Ahorn*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2519*	*10771*	*599953 208724*
B606	*Ahorn*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2387*	*10795*	*599951 208712*
B607	*Ahorn*	*Industrie Volvo /Bielstr.*	*2387*	*10816*	*599943 208703*
B608	*Ahorn*	*Bielstr. Einfahrt Buchlimatt*	*2387*	*10631*	*599971 208718*
B609	*Ahorn*	*Industrie Bielstr.*	*2387*	*10002*	*599977 208720*
B610	*Ahorn*	*Industrie Bielstr.*	*2387*	*10050*	*599989 208712*
B611	*Ahorn*	*Industrie Bielstr.*	*2387*	*10097*	*599999 208704*
B612	*Ahorn*	*Industrie Bielstr.*	*2387*	*10145*	*600012 208695*
B613	*Ahorn*	*Industrie Bielstr.*	*2387*	*10191*	*600023 208686*
B614	*Ahorn*	*Industrie Bielstr.*	*2387*	*10238*	*600035 208677*
B615	*Ahorn*	*Industrie Bielstr.*	*2387*	*10282*	*600047 208668*
B616	*Ahorn*	*Industrie Bielstr.*	*2387*	*10328*	*600056 208661*
B617	*Ahorn*	*Industrie Bielstr.*	*2518*	*10373*	*600076 208645*
B618	*Ahorn*	*Industrie Bielstr.*	*2652*	*10414*	*600085 208636*
B619	*Ahorn*	*Industrie Bielstr.*	*2652*	*10456*	*600095 208627*
B620	*Ahorn*	*Industrie Bielstr.*	*2652*	*10495*	*600108 208618*
B621	*Ahorn*	*Industrie Bielstr.*	*2652*	*10534*	*600116 208613*
B622	*Ahorn*	*Industrie Bielstr.*	*2652*	*10568*	*600122 208608*
B623	*Ahorn*	*Industrie Bielstr.*	*2652*	*10600*	*600134 208601*
B624	*Eiche*	*Uff der Egg*	*204*	*11238*	*600333 208233*

Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II					
Objekt-Nr.	***Baumart / Gehölzart***	***Lage***	***Parzelle***	***Nr. Baumkataster***	***Koordinaten W/O***
B625	*Nussbaum*	*Uff der Egg*	*204*	*11239*	*600345 208241*
B628	*Stieleiche*	*Zufahrt Kuratli von Bielstr.*	*253*	*10663*	*600328 208332*
B629	*Stieleiche*	*Zufahrt Kuratli von Bielstr.*	*253*	*10692*	*600344 208324*
B632	*Ahorn*	*Parkplatz Truppenunterkunft*	*1131*	*10602*	*600540 208451*
B633	*Eiche*	*Bielstr. 29*	*56/456*	*10102*	*600453 208305*
B643	*Feldahorn*	*Mühlestr., Verzw. Moosgasse*	*23*	*10417*	*601560 208434*
B644	*Feldahorn*	*Mühlestr., Verzw. Moosgasse*	*23*	*10375*	*601564 208446*
B645	*Feldahorn*	*Mühlestr., Verzw. Moosgasse*	*23*	*10331*	*601571 208455*
B646	*Feldahorn*	*Mühlestr., Verzw. Moosgasse*	*629*	*10242*	*601560 208459*
B647	*Feldahorn*	*Mühlestr., Verzw. Moosgasse*	*629*	*10286*	*601546 208448*
B648	*Feldahorn*	*Mühlestr.*	*23*	*10197*	*601328 208167*
B649	*Feldahorn*	*Mühlestr.*	*23*	*10151*	*601427 208295*
B650	*Feldahorn*	*Mühlestr.*	*23*	*10103*	*601452 208314*
B651	*Feldahorn*	*Mühlestr.*	*1565*	*10056*	*601476 208332*
B652	*Feldahorn*	*Mühlestr.*	*23*	*10008*	*601498 208351*
B653	*Bergahorn*	*Seilerweg*	*2219*	*11242*	*601299 208175*
B654	*Feldahorn*	*Moosgasse*	*3*	*11205*	*601491 208417*
B655	*Feldahorn*	*Moosgasse*	*3*	*11204*	*601436 208379*
B656	*Feldahorn*	*Moosgasse*	*2515*	*11200*	*601136 208150*
B658	*Ahorn*	*Grundweg 16*	*1334*	*10544*	*600788 208129*
B659	*Roteiche*	*Grossmatt*	*1607*	*11237*	*600783 208231*
B674	*Esche*	*Hofwilstr.*	*2730*	*11047*	*601744 207566*
B675	*Sommerlinde*	*Hofwilstr.*	*2729*	*11036*	*601735 207566*
B676	*Sommerlinde*	*Hofwilstr.*	*377*	*11014*	*601734 207601*
B677	*Sommerlinde*	*Hofwilstr.*	*2729*	*11025*	*601743 207601*
B695	*Esche*	*Lochstyg*	*147*	*11369*	*599788 208443*
B703	*Ahorn*	*Kreuzgasse 5*	*346*	*10031*	*601011 207523*
B704	*Linde*	*Chlostermatte*	*6*	*10018*	*600761 207967*
B705		*Bielstrasse*	*2361*	*11442*	*599774 208886*
B706		*Bielstrasse*	*2361*	*11443*	*599766 208892*
B707		*Bielstrasse*	*2361*	*11444*	*599757 208900*

Artikel 522 Baumgruppen, Kategorie I

Artikel 522 Baumgruppen, Kategorie I					
Objekt-Nr.	***Baumart / Gehölzart***	***Lage***	***Parzelle***	***Nr. Baumkataster***	***Koordination W/O***
B660	*Blutbuche*	*Hofwilstr. 38*	*1503*	*10958*	*BG6 601790 207771*
B661	*Blutbuche*	*Hofwilstr. 38*	*1503*	*10970*	*BG6*
B662	*Blutbuche*	*Hofwilstr. 38*	*1503*	*10946*	*BG6*

Artikel 522 Baumgruppen, Kategorie II

Artikel 522 Baumgruppen, Kategorie II

Artikel 522 Baumgruppen, Kategorie II					
Objekt-Nr.	**Baumart / Gehölzart**	**Lage**	**Parzelle**	**Nr. Baumkataster**	**Koordination W/O**
B110	Spitzahorn	Waldstr.	804	11363	BG1 601451 205683
B111	Spitzahorn	Waldstr.	804	11364	BG1
B112	Spitzahorn	Waldstr.	804	11365	BG1
B198	Hainbuche	Schulhaus Bodenacker	890	11095	BG2 600611 207470
B199	Hainbuche	Schulhaus Bodenacker	890	11086	BG2
B200	Hainbuche	Schulhaus Bodenacker	890	11104	BG2
B201	Pappel	Schulhaus Bodenacker	890	11077	BG2
B370	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10503	BG3 600629 207746
B371	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10249	BG3
B372	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10204	BG3
B373	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10464	BG3
B374	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10423	BG3
B375	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10158	BG3
B376	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10109	BG3
B377	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10062	BG3
B378	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10015	BG3
B379	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10293	BG3
B380	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10338	BG3
B381	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10382	BG3
B388	Apfelbaum	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10639	BG4
B389	Apfelbaum	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10909	BG4 600585 207770
B390	Apfelbaum	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10891	BG4
B482	Waldföhre	Spielplatz Mattenstutz	30		BG5
B467	Nussbaum	Spielplatz Mattenstutz	30	10895	BG5
B468	Nussbaum	Spielplatz Mattenstutz	30	10878	BG5
B469	Rosskastanie	Spielplatz Mattenstutz	30	10020	BG5
B471	Rosskastanie	Spielplatz Mattenstutz	30	10114	BG5
B472	Rosskastanie	Spielplatz Mattenstutz	30	10163	
B473	Feldahorn	Spielplatz Mattenstutz	30	10822	BG5
B474	Feldahorn	Spielplatz Mattenstutz	30	10801	BG5
B475	Feldahorn	Spielplatz Mattenstutz	30	10779	BG5
B476	Feldahorn	Spielplatz Mattenstutz	30	10754	BG5
B479	Rosskastanie	Spielplatz Mattenstutz	30	10930	BG5
B480	Rosskastanie	Spielplatz Mattenstutz	30	11367	BG5 600866 207963
B481	Rosskastanie	Spielplatz Mattenstutz	30	11275	BG5 600866 207963
B483	Buche	Spielplatz Mattenstutz	30	11198	BG5
B484	Rosskastanie	Spielplatz Mattenstutz	30	11366	BG5
B487	Rosskastanie	Spielplatz Mattenstutz	30	10580	BG5
B488	Buche	Spielplatz Mattenstutz	30	10672	BG5
B708	2 Waldföhren + Eiche	Üedeli	151	11445	BG7 600778 207201

Artikel 522 Alleen, Kategorie I

Artikel 522 Alleen, Kategorie I					
Objekt-Nr.	***Baumart / Gehölzart***	***Lage***	***Parzelle***	***Nr. Baumkataster***	***Koordinaten W/O***
B25	*Spitzahorn*	*Hofwil Allee*	*11A*	*10731*	*A1 601806 207433*
B26	*Spitzahorn*	*Hofwil Allee*	*11A*	*10704*	*A1*
B27	*Spitzahorn*	*Hofwil Allee*	*11A*	*10676*	*A1*
B29	*Spitzahorn*	*Hofwil Allee*	*11A*	*10647*	*A1*
B30	*Spitzahorn*	*Hofwil Allee*	*11A*	*10616*	*A1*
B31	*Spitzahorn*	*Hofwil Allee*	*11A*	*10549*	*A1*
B32	*Spitzahorn*	*Hofwil Allee*	*11A*	*10512*	*A1*
B33	*Spitzahorn*	*Hofwil Allee*	*11A*	*10473*	*A1*
B34	*Spitzahorn*	*Hofwil Allee*	*11A*	*10433*	*A1*
B35	*Spitzahorn*	*Hofwil Allee*	*11A*	*10392*	*A1*
B36	*Spitzahorn*	*Hofwil Allee*	*11A*	*10348*	*A1*
B38	*Spitzahorn*	*Hofwil Allee*	*11A*	*10303*	*A1*
B39	*Spitzahorn*	*Hofwil Allee*	*11A*	*10259*	*A1*
B40	*Spitzahorn*	*Hofwil Allee*	*11A*	*10214*	*A1*
B41	*Spitzahorn*	*Hofwil Allee*	*11A*	*10168*	*A1*
B43	*Spitzahorn*	*Hofwil Allee*	*11A*	*10119*	*A1*
B44	*Spitzahorn*	*Hofwil Allee*	*11A*	*10072*	*A1*
B45	*Spitzahorn*	*Hofwil Allee*	*11A*	*10024*	*A1*
B46	*Spitzahorn*	*Hofwil Allee*	*11*	*11067*	*A1 601802 207662*
B217	*Linde*	*Saal-Freizeit Anlage*	*78*	*10402*	*A4 600232 206973*
B218	*Linde*	*Saal-Freizeit Anlage*	*78*	*10359*	*A4*
B219	*Linde*	*Saal-Freizeit Anlage*	*78*	*10268*	*A4*
B221	*Linde*	*Saal-Freizeit Anlage*	*78*	*10224*	*A4*
B222	*Linde*	*Saal-Freizeit Anlage*	*78*	*10177*	*A4*
B223	*Linde*	*Saal-Freizeit Anlage*	*78*	*10131*	*A4*
B224	*Linde*	*Saal-Freizeit Anlage*	*78*	*10083*	*A4*
B225	*Linde*	*Saal-Freizeit Anlage*	*78*	*10036*	*A4*
B226	*Linde*	*Saal-Freizeit Anlage*	*78*	*10587*	*A4*
B227	*Linde*	*Saal-Freizeit Anlage*	*78*	*10620*	*A4 600184 207057*
B664	*Tulpenbaum*	*Hofwilstr. 38*	*377/2732*	*10914*	*A7 601730 207773*
B665	*Tulpenbaum*	*Hofwilstr. 38*	*377/2732*	*10896*	*A7*
B666	*Tulpenbaum*	*Hofwilstr. 38*	*377/2732*	*10879*	*A7*
B667	*Tulpenbaum*	*Hofwilstr. 38*	*377/2732*	*10860*	*A7*
B668	*Tulpenbaum*	*Hofwilstr. 38*	*377/2732*	*10842*	*A7*
B669	*Tulpenbaum*	*Hofwilstr. 38*	*377/2732*	*10730*	*A7*
B670	*Tulpenbaum*	*Hofwilstr. 38*	*377/2732*	*10756*	*A7*
B671	*Tulpenbaum*	*Hofwilstr. 38*	*377/2732*	*10780*	*A7*
B672	*Tulpenbaum*	*Hofwilstr. 38*	*377/2732*	*10802*	*A7*
B673	*Tulpenbaum*	*Hofwilstr. 38*	*377/2732*	*10823*	*A7*
B678	*Linde*	*Hofwilstr. 38*	*377/2732*	*10703*	*A7*
B679	*Linde*	*Hofwilstr. 38*	*377A*	*10675*	*A7*
B680	*Linde*	*Hofwilstr. 38*	*377A*	*10646*	*A7*

Artikel 522 Alleen, Kategorie I					
Objekt-Nr.	***Baumart / Gehölzart***	***Lage***	***Parzelle***	***Nr. Baumkataster***	***Koordinaten W/O***
B25	*Spitzahorn*	*Hofwil Allee*	*11A*	*10731*	*A1 601806 207433*
B681	*Linde*	*Hofwilstr. 38*	*377A*	*10615*	*A7*
B682	*Linde*	*Hofwilstr. 38*	*377A*	*10582*	*A7*
B683	*Platane*	*Hofwilstr. 38*	*377A*	*10548*	*A7 601731 207823*
B684	*Linde*	*Hofwilstr. 34*	*377A*	*10167*	*A8 601703 207808*
B685	*Linde*	*Hofwilstr. 34*	*377A*	*10302*	*A8*
B686	*Linde*	*Hofwilstr. 34*	*377A*	*10118*	*A8*
B687	*Linde*	*Hofwilstr. 34*	*377A*	*10347*	*A8*
B688	*Linde*	*Hofwilstr. 34*	*377A*	*10432*	*A8*
B689	*Linde*	*Hofwilstr. 34*	*377A*	*10472*	*A8*
B690	*Linde*	*Hofwilstr. 34*	*377A*	*10071*	*A8*
B691	*Linde*	*Hofwilstr. 34*	*377A*	*10023*	*A8*
B692	*Linde*	*Hofwilstr. 34*	*377A*	*10421*	*A8 600676 208949*

Artikel 522 Alleen, Kategorie II

Artikel 522 Alleen, Kategorie I					
Objekt-Nr.	***Baumart / Gehölzart***	***Lage***	***Parzelle***	***Nr. Baumkataster***	***Koordinaten W/O***
B134	*Feldahorn*	*Bernstr.*	*2100*	*10937*	*A2 601844 205821*
B135	*Feldahorn*	*Bernstr.*	*2100*	*10832*	*A2*
B136	*Feldahorn*	*Bernstr.*	*2100*	*10811*	*A2*
B137	*Feldahorn*	*Bernstr.*	*2100*	*10790*	*A2*
B138	*Feldahorn*	*Bernstr.*	*2100*	*10766*	*A2*
B139	*Feldahorn*	*Bernstr.*	*2100*	*10625*	*A2*
B140	*Feldahorn*	*Bernstr.*	*2100*	*10594*	*A2*
B141	*Feldahorn*	*Bernstr.*	*2100*	*10561*	*A2*
B142	*Feldahorn*	*Bernstr.*	*2100*	*10527*	*A2 601807 205972*
B173	*Nussbaum*	*Uedeliweg*	*280*	*10784*	*A3 600948 207310*
B174	*Nussbaum*	*Uedeliweg*	*280*	*10916*	*A3*
B175	*Nussbaum*	*Uedeliweg*	*280*	*10733*	*A3*
B176	*Nussbaum*	*Uedeliweg*	*280*	*10706*	*A3*
B177	*Nussbaum*	*Uedeliweg*	*280*	*10898*	*A3*
B178	*Nussbaum*	*Uedeliweg*	*280*	*10649*	*A3*
B179	*Nussbaum*	*Uedeliweg*	*280*	*10585*	*A3*
B180	*Nussbaum*	*Uedeliweg*	*280*	*10552*	*A3*
B181	*Nussbaum*	*Uedeliweg*	*280*	*10516*	*A3*
B182	*Nussbaum*	*Uedeliweg*	*280*	*10477*	*A3*
B183	*Nussbaum*	*Uedeliweg*	*280*	*10438*	*A3 601041 207257*
B396	*Tulpenbaum*	*Oberdorfstr.*	*83*	*11281*	*A5 600415 207651*
B397	*Tulpenbaum*	*Oberdorfstr.*	*83*	*11282*	*A5*

Artikel 522 Alleen, Kategorie I

Objekt-Nr.	*Baumart / Gehölzart*	*Lage*	*Parzelle*	*Nr. Baumkataster*	*Koordinaten W/O*
B134	*Feldahorn*	*Bernstr.*	*2100*	*10937*	*A2 601844 205821*
B398	*Tulpenbaum*	*Oberdorfstr.*	*83*	*11283*	*A5*
B399	*Tulpenbaum*	*Oberdorfstr.*	*83*	*11284*	*A5*
B400	*Tulpenbaum*	*Oberdorfstr.*	*83*	*11285*	*A5*
B401	*Tulpenbaum*	*Oberdorfstr.*	*869*	*11286*	*A5 600487 207664*
B558	*Linde*	*Lysstrasse*	*1420.2*	*10048*	*A6 599735 209186*
B559	*Linde*	*Lysstrasse*	*1420.2*	*10095*	*A6*
B560	*Linde*	*Lysstrasse*	*1420.2*	*10143*	*A6*
B561	*Linde*	*Lysstrasse*	*1420.2*	*10189*	*A6*
B562	*Linde*	*Lysstrasse*	*1420*	*10236*	*A6*
B563	*Linde*	*Lysstrasse*	*1420*	*10280*	*A6*
B564	*Linde*	*Lysstrasse*	*1420*	*10326*	*A6*
B565	*Linde*	*Lysstrasse*	*1420*	*10371*	*A6*
B566	*Linde*	*Lysstrasse*	*1420*	*10412*	*A6*
B567	*Linde*	*Lysstrasse*	*1420*	*10454*	*A6*
B568	*Linde*	*Lysstrasse*	*1420*	*10493*	*A6*
B569	*Linde*	*Lysstrasse*	*1420*	*10532*	*A6*
B570	*Linde*	*Lysstrasse*	*1420*	*10566*	*A6*
B572	*Mehlbeere*	*Lysstrasse*	*1420*	*10629*	*A6*
B573	*Mehlbeere*	*Lysstrasse*	*1420*	*10598*	*A6*
B574	*Mehlbeere*	*Lysstrasse*	*1420*	*10629*	*A6*
B575	*Mehlbeere*	*Lysstrasse*	*1420*	*10660*	*A6*
B576	*Mehlbeere*	*Lysstrasse*	*1420*	*10689*	*A6*
B577	*Mehlbeere*	*Lysstrasse*	*1420*	*10718*	*A6*
B578	*Mehlbeere*	*Lysstrasse*	*1420*	*10745*	*A6 601041 207257*
B143	*Spitzahorn*	*Industriestr.*	*256*	*10488*	*A9 601980 206104*
B144	*Spitzahorn*	*Industriestr.*	*256*	*10449*	*A9*
B145	*Spitzahorn*	*Industriestr.*	*256*	*10409*	*A9*
B146	*Spitzahorn*	*Industriestr.*	*256*	*10366*	*A9*
B147	*Spitzahorn*	*Industriestr.*	*256*	*10321*	*A9*
B148	*Spitzahorn*	*Industriestr.*	*256*	*10275*	*A9*
B149	*Spitzahorn*	*Industriestr.*	*256*	*10231*	*A9*
B150	*Spitzahorn*	*Industriestr.*	*256*	*10184*	*A9*
B151	*Spitzahorn*	*Industriestr.*	*256*	*10138*	*A9*
B152	*Spitzahorn*	*Industriestr.*	*256*	*10090*	*A9*
B153	*Spitzahorn*	*Industriestr.*	*256*	*10043*	*A9 601918 205934*
B692	*Kirschbaum*	*Uf der Egg*	*2292*	*11446*	*A10 600426 208273*
B693	*Kirschbaum*	*Uf der Egg*	*2292*	*11447*	*A10*
B694	*Nussbaum*	*Uf der Egg*	*2292*	*11448*	*A10*
B695	*Kirschbaum*	*Uf der Egg*	*2292*	*11449*	*A10*
B696	*Kirschbaum*	*Uf der Egg*	*2292*	*11450*	*A10*
B697	*Kirschbaum*	*Uf der Egg*	*2292*	*11451*	*A10*

Artikel 522 Alleen, Kategorie I					
Objekt-Nr.	***Baumart / Gehölzart***	***Lage***	***Parzelle***	***Nr. Baumkataster***	***Koordinaten W/O***
B134	*Feldahorn*	*Bernstr.*	*2100*	*10937*	*A2 601844 205821*
B698	*Kirschbaum*	*Uf der Egg*	*2292*	*11452*	*A10*
B699	*Nussbaum*	*Uf der Egg*	*2292*	11453	*A10 600539 208163*

Artikel 523 Hochstammobstgarten

Artikel 523 Hochstammobstgarten			
Objekt-Nr.	***Lage***	***Parzelle***	***Koordinaten***
01	*Seedorfweg*		
02	*Bernstrasse, Sandgruebe*		
03	*Hofwilstrasse, Waldeckweg*		
04	*Hofwil*		
05	*Hofwil*		
06	*Chüerain*		
08	*Hirzenfeldweg*		
09	*Hirzenfeldweg*		
010	*Hirzenfeldweg*		
011	*Sandgrube*		
012	*Uedeliweg*		
013	*Sanatorium Wyss*		
017	*Chlostermatte*		
019	*Moosgasse, Altersheim*		
020	*Mattenstutz*		
021	*Häuslimoosstrasse*		
022	*Lochstyg*		
023	*Lochstyg*		
024	*Lochstyg*		
025	*Bärenriedweg*		
026	*Eggacher*		
027	*Moosgasse*		
028	*Neufeld*		

Artikel 523 Hecken

Artikel 523 Hecken			
Objekt-Nr.	***Lage***	***Parzelle***	***Koordinaten***
H1	*Hofwilstrasse. 51/55*	*11A*	*601860 207650*
H2	*Hofwilstrasse 34*	*2730, 2731*	*601620 207643*
H3	*Badweiher*	*307*	*602070 207910*
H4	*Eichgut/ Bernstr.*		
H5	*Sportzentrum Hirzefeld*	*1274*	*600600 206600*
H6	*Hirzenfeldweg*	*492*	*600970 206500*
H7	*Sandgrube*	*280A*	*601020 207310*
H8	*Uedeliweg, Sanatorium Wyss*	*431B*	*600940 207280*

Artikel 523 Hecken			
Objekt-Nr.	***Lage***	***Parzelle***	***Koordinaten***
H1	*Hofwilstrasse. 51/55*	*11A*	*601860 207650*
H9	*Uedeliweg, Sanatorium Wyss Üedeli, Klinik*	*431B*	*600840 207300*
H10	*Quellenweg*		
H11	*Höheweg*		
H12	*Radiostrasse*	*78*	*600170 207070*
H13	*Auf der Egg*	*583*	*600440 207950*
H14	*Auf der Egg*	*6*	*600600 208060*
H15	*Egg, SBB*	*743,SBB*	*600500 208200*
H16	*Obermoos*		
H17	*Hofwillstrasse 20*	*1501*	*601430 207930*
H18	*Bielstrasse /Mattenstutz*		*600710 208100*
H19	*Schöneggweg*	*10*	*599835 207970*
H20	*Sportplatz Riedli*	*441*	*599980 208225*
H21	*Lochstieg oben*	*323/690*	*599950 208400*
H22	*Hohleweiher*	*171*	*600180 208350*
H23	*Chlostermatte*		
H24	*Obermoos*		
H25	*Industrieg. Bielstrasse*		*599955 208560*
H26	*Bielstrasse, SBB*	*123, SBB*	*600210 208455*
H27	*Moosrainweg, Buechlimatt*		
H28	*Hohle*	*253*	*600300 208320*
H29	*Bielstrasse, SBB*	*123, SBB*	*600260 108430*
H30	*Bielstrasse 24A*	*125*	*600500 208450*
H31	*Biestrasse, Eggacker*		
H32	*Hohle, SBB*	*SBB*	*600260 208400*
H33	*Unt. Mühlestrasse*	*1687*	*601400 208360*
H34	*Mühlestrasse*	*1675/1755/1678*	*601440 208320*
H35	*Seilerweg/unt. Mühlestrasse*	*1117*	*601330 208190*
H36	*Moosgasse*		*601370 208320*
H37	*Moosgasse*		
H38	*Moosrainweg*		
H39	*Moosrainweg*		
H40	*Lochstyg*		
H41	*Laubberg*		

Artikel 523 Wiesen

Artikel 523 Wiesen				
Objekt-Nr.	***Objektart***	***Lage***	***Parzelle***	***Koordinaten***
N1	*Junge Naturwiese*	*Mühlebach*	*2669*	*601347 207865*
N2	*Trockenstandort Regionale Bedeutung ²*	*Bahnböschung Zürichstrasse*	*2098*	*602163 206540*
N3	*Trockenstandort Regionale Bedeutung **	*Bahnböschung Zürichstrasse*	*2111.1*	*602029 206242*
N4	*Trockenstandort Regionale Bedeutung **	*Bahnböschung Zürichstrasse*	*784*	*602099 206300*

Artikel 523 Wiesen				
Objekt-Nr.	***Objektart***	***Lage***	***Parzelle***	***Koordinaten***
N5	*Trockenstandort lokal*	*Böschung Bärenriedweg*	*2641*	*599580 208250*
N9	*Strassenböschung*	*Untere Mühlestrasse*	*23*	*601530 208380*
N13	*Heuwiese*	*Taubstummenwäldli, Mattenstutz*	*30*	*600780 208020*

Artikel 524 Mauerseglerkolonie

Artikel 524 Mauergelerkolonie				
Objekt-Nr.	***Objektart***	***Lage***	***Parzelle***	***Koordinaten***
S1	*Mauerseglerkolonie*	*Paul Klee Schulhaus*		*600615 207758*
S2	*Mauerseglerkolonie*	*Kirchturm*		*600781 207851*

Artikel 527 Landschaftsschongebiete

Artikel 527 Landschaftsschongebiete		
Objekt-Nr.	***Objekt***	***Beschreibung, Zielsetzung***
LSG1	*Hofwil*	• Besondere Lage auf leichter Hügelkuppe (Drumlin), freistehend, gut erhaltene historische Bausubstanz • Wertvolle Hecken und Hochstammobstbäume • Umgebung von Schloss und Gymnasium sind freizuhalten
LSG2	*Stöckere-Uedeli*	• LSG befindet sich am südlichen Rand des alten Dorfkerns von Münchenbuchsee und umfasst die Hügelkuppen einer Drumlinlandschaft • Wichtiger Frei- und Erholungsraum direkt angrenzend an Wohngebiete / Klinik Wyss • Aussichtspunkt Uedeli mit einer wunderbaren Panoramasicht vom Jura bis zu den Alpen • Das Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt, gutes Ackerland • Einzelbäume, Hecken und Buntbrachen bereichern das Landschaftsbild • Sichtachsen vom Üedeli über die Drumlinlandschaft ist zu erhalten • Bauten und Anlagen, welche störende Wirkung haben, sind zu vermeiden
LSG3	*Bärenried*	• Das LSG umfasst ein Tal zwischen der Schiessanlage Bärenried und dem Hüslimoos • Hohes ökologisches Potential, da eine Vielzahl an Lebensräumen vorhanden ist • LSG besonders für Amphibien von Bedeutung • Ökologisch wertvolle Elemente wie Hecken und Gehölzgruppen, krautige Böschungen unterschiedlicher Exposition sowie Potenzial beim noch teilweise eingedolten Bach • der Weg zur Schiessanlage darf nicht geteert werden • Waldrand aufwerten • Entfernen des Japanischen Staudenknöterichs neben der Schiessanlage am Waldrand • Extensivierung der Bewirtschaftung • Ausmagerung der Böschungen
LSG4	*Moosrain-Hole*	• Das LSG umfasst den gesamten Hangbereich zwischen Bahnlinie und oberer Hangkante, sowie von der Gemeindegrenze bis zum Raum „Uf der Egg“ • Gebiet ist reich strukturiert, positiv für das Landschaftsbild sind vor allem die Hecken, Gehölzgruppen und Hochstammobstbäume • Der Moosrain bildet einen scharfen Übergang von der Ebene um den Moossee zum „Plateau“ von Münchenbuchsee • Verschiedene Blickachsen bis zum Jura und den Alpen • Gebiet wird vereinzelt durch Bauten, Hochspannungsleitung und das Industriegebiet am Hangfuss negativ beeinflusst • Schutz der Hangkante vor weiteren negativen Einflüssen wie Bauten oder Anlagen