

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Koppigen

Revision Baureglement



Baureglement

Die Revision besteht aus:

- Baureglement
- Zonenplanänderung Ortsbildperimeter & Aussenraumgebiete

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Juni 2023

Teilrevision genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am 29. Juni 2023

Impressum

Auftraggeber:
Gemeinde Koppigen

Auftragnehmer:
ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80,
Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch,
info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH
Niklaus Fahrländer, Jurist MLaw

Inhalt

0	Einführung	6	
1	Geltungsbereich	9	
	111 Sachlich		9
	112 Räumlich		9
2	Nutzungszonen	9	
21	Wohn-, Misch- und Gewerbebezonen		9
	211 Art der Nutzung		9
	212 Mass der Nutzung		11
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen		15
	221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)		15
	222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)		17
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet		18
	231 Grünzone (GZ)		18
	232 Bauernhofzone (BHZ)		18
	233 Gärtnerreizezone (Gä), Sektor 1		19
	234 Hofstattzone (HSZ)		19
	235 Verkehrszone (VZ)		19
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet		20
	241 Landwirtschaftszone (LWZ)		20
	242 Gärtnerreizezone (Gä), Sektor 2		20
3	Besondere baurechtliche Ordnungen	21	
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)		21
	311 ZPP «Schwärzere»		21
	312 ZPP «Schibler»		22
	313 ZPP «Chilcheviertel»		22
	314 ZPP «Dorf»		23
	315 ZPP «Aspi»		24
	316 ZPP «Sägerei-Areal»		25
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen		25
	321 Überbauungsordnungen (UeO)		26
4	Qualität des Bauens und Nutzens	26	
41	Bau- und Aussenraumgestaltung		26
	411 Gestaltungsgrundsatz		26
	412 Bauweise, Stellung der Bauten		27
	413 Fassadengestaltung		27
	414 Dachgestaltung		27
	415 Umgebungsgestaltung		29
	416 Reklamen und Plakatierung		30
42	Qualitätssicherung		30
	421 Fachberatung		30
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen		31
	431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet		31
5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	32	
51	Ortsbildpflege		32
	511 Ortsbildperimeter		32
52	Pflege der Kulturlandschaft		33
	521 Baudenkmäler		33

522	Schützenswerte Kulturobjekte	33
523	Archäologische Schutzzone	33
524	Hecken, Feld- und Ufergehölze	33
525	Geschützte Einzelbäume und hochstämmige Obstbäume, Obstgärten, Obstbaumalleen	34
526	Raumbedarf von Gewässern	35
527	Historische Verkehrswege	36
53	Schutz der naturnahen Landschaft	36
531	Landschaftsschutzgebiete	36
532	Lebensräume	37
533	Schutzgebiete und Schutzobjekte des kantonalen und kommunalen Rechts	38
54	Massnahmen	38
541	Förderungsmassnahmen	38
55	Bauen in Gefahrengebieten	39
551	Bauen in Gefahrengebieten	39
6	Verschiedene Bestimmungen	40
61	Erschliessungsanlagen	40
611	Erschliessung: Detailplanpflicht	40
612	Basiserschliessung	40
62	Antennenanlagen	41
621	Antennenanlagen	41
63	Zuständigkeit	42
631	Zuständigkeiten	42
7	Straf- und Schlussbestimmungen	43
711	Widerhandlungen	43
712	Inkrafttreten	43
713	Aufhebung und Änderung von Vorschriften	44
Anhang A1: Definitionen und Messweisen	45	
A111	Gesamthöhe und Fassadenhöhe traufseitig	45
A12	Bauabstände	46
A121	Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen	46
A122	Kleiner Grenzabstand (kA)	46
A123	Grosser Grenzabstand (gA)	46
A124	Gebäudeabstand	47
A125	Abstände von Bäumen, Pflanzen und Lebhägen gegenüber Nachbargrundstücken	47
A126	Abstände gegenüber Fliessgewässern	48
A13	Altrechtliche Nutzungsziffern	48
A131	Ausnutzungsziffer (AZ)	48
A132	Bruttogeschossfläche (BGF)	48
A133	Anrechenbare Landfläche (al F)	49
A134	Geschossflächenziffer und Geschossfläch-enziffer oberirdisch	50
A135	Überbauungsziffer	50
A14	Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen	51
A141	Böschungen, Stütz- und Futtermauern	51
A142	Feste Einfriedungen Grünhecken	52
A143	Obstbäume Zierbäume Ziersträucher	52
A144	Messweise der Pflanzabstände von Strassen	52
A145	Pflanzen an öffentlichen Strasse innerorts	53
A146	Pflanzen an Hauptstrassen innerorts	53
A147	Feste Einfriedungen und Grünhecken	53

Anhang A2: Abkürzungsverzeichnis

54

0 Einführung

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BR) der Gemeinde Koppigen bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	Kommentar
Zonenplan 1 (Siedlung)	Im Zonenplan 1 (Siedlung) sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt.	
Zonenplan 2 (Landschaft)	Im Zonenplan 2 (Landschaft) ist das übrige Gemeindegebiet ausgeschieden.	
Zonenplan Gefahrengebiete	Im Zonenplan Gefahrengebiete sind die bekannten Gefahrengebiete grundeigentümerverbindlich festgelegt.	
Wirkungsbereich der baurechtlichen Ordnungen	Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht) und Verkehrserschliessungsanlagen, das gesamte Gemeindegebiet ab.	
Kommentar	Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.	
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das BR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen. Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das ergänzende öffentliche Recht des Kantons. Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbständig 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	z.B Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 sowie Art. 24 und Art. 37a RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV, Art. 80 ff. BauG für das Bauen ausserhalb der Bauzone; usw. Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB

schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.

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

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

Vgl. Art. 7 BewD.

Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen erfordern unter Umständen sogar eine Ausnahmegenehmigung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt oder das Bauvorhaben in einem Bauverbotsstreifen nach Art. 80 SG erstellt werden soll.

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

Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

Bedeutung der Landwirtschaft

Bewohner in der Bauzone haben unvermeidbare Immissionen und Störungen, die sich aus der konventionellen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Bodens ergeben, zu dulden.

Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Dem Grundsatz nach ist sie 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.

Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG

Qualitätssicherung

Das BR regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen.

Vgl. Art. 411

Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das BR bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraums an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

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

Zuständigkeiten Die Zuständigkeiten sind in Art. 631, im übergeordneten Recht sowie dem Organisationsreglement der Gemeinde Koppigen festgelegt.

1 Geltungsbereich

111 Sachlich

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

112 Räumlich

Das BR gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Kommentar:

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich z.B. auch im Gemeindepolizeireglement, dem Abwasserentsorgungsreglement und dem Abfallreglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen.
(Übersicht in Art. 321)

2 Nutzungszonen

21 Wohn-, Misch- und Gewerbebezonen

211 Art der Nutzung

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

Zone	Abk.	Nutzungsart/ES
Wohnzonen E, W		² – Wohnen ¹⁾
		– stille Gewerbe
		– Nicht zulässig sind religiöse Nutzungen wie Versammlungslokale, Unterrichtsräume und dergleichen.
		– ES II

Als stille Gewerbe zählen z.B. Coiffeur, Schneider- und Künstlerateliers, Arztpraxen, weil sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in einer Wohn-/Gewerbezone unzulässig sind, ebenfalls nicht erlaubt.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

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

Wohn-/Gewerbe-
zonen WG2,
Kernzone K und
Mischzonen Insti-
tutionen MI

- 3 – Wohnen¹⁾
- Gewerbe
- Dienstleistungen
- Gastgewerbebauten und touristische Nutzungen
- öffentliche Bauten und Anlagen

- Nicht zulässig sind Nutzungen des Sexgewerbes

- In der Mischzone MI B ist zusätzlich die mit Wohn- und Betreuungsnutzungen zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

- In den Kernzonen K sind zusätzlich bestehende landwirtschaftliche Betriebe zulässig, wobei der Tierbestand nicht erweitert werden darf. Vorbehalten bleibt eine Erhöhung der Pferdehaltung auf den im Zonenplan 1 bezeichneten Grundstücken auf insgesamt max. 16 Pferde.

- ES III. Für die Mischzone Institutionen MI A gilt die ES II.

Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden oder emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend. Sie dürfen jedoch das gesunde Wohnen weder durch den Betrieb noch durch das von ihnen verursachte Verkehrsaufkommen wesentlich beeinträchtigen.

Gewerbezone G

- 4 – Industrie-, Gewerbe-, Lager- und Bürobauten.

- In der Gewerbezone G ist pro 500 m² überbaute resp. versiegelte Bodenfläche gleichzeitig mit der Realisierung von Bauvorhaben mind. 1 standortgerechter Hochstammbaum zu pflanzen. Die für die Erteilung der Baubewilligung zuständige Behörde kann im Einzelfall einseitig auf dieses Erfordernis verzichten.

- Wo die Gewerbezone G an Bauzonen mit Wohnnutzung anstossen, sind diese Gebiete durch geeignete Vorkehrungen gegen übermässige und nachteilige Immissionen abzuschirmen.

- ES IV

Käsereizone K

- 5 – Bauten für die Verarbeitung und Lagerung von Milch.

- ES III

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

212 Mass der Nutzung

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GH (m)	Fh tr* (m)	GL** (m)	VG	
Wohnzone	E1	4.0	8.0	8.3	4.8	16	1	kA: kleiner Grenzabstand (vgl. Anhang A122)
Wohnzone	E2	4.0	8.0	11.3	7.3	16	2	gA: grosser Grenzabstand (vgl. Anhang A123)
Wohnzone	W2	5.0	10.0	11.3	7.3	30	2	GH: Gesamthöhe (Art. 14 BMBV)
Wohnzone	W3	6.0	12.0	13.8	10.3	30	3	Fh tr: Fassadenhöhe (Art. 15 BMBV) traufseitig (vgl. Anhang A 111)
Wohn-/ Gewerbezone	WG2	4.0	6.0	11.3	8.3	30	2	GL: Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)
Kernzone	K2	3.0	6.0	–	8.3	35	2	VG: Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)
Kernzone	K3	3.0	6.0	–	11.3	35	3	
Mischzone Institutionen	MI A	4.0	6.0	15.3***	11.3***	–	3	
	MI B	4.0	6.0	13.8	10.3	–	3	
Gewerbezo- nen****, Kä- sereizone	G K	$\frac{1}{2} Fh tr$ $\geq 3.0 m$	$\frac{1}{2} Fh tr$ $\geq 3.0 m$	11.3	8.3	–	–	

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

- * Die Fassadenhöhe traufseitig Fh tr gilt:
 - bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 5° Dachneigung) für die traufseitigen Fassaden
 - bei Gebäuden mit Flachdach (weniger als 5° Dachneigung) für die Fassaden bzw. Fassadenteile, bei denen das Attikageschoss nach Art. 212 Abs. 9 Bst. c zurückversetzt ist.
- ** Anbauten im Sinne von Art. 212 Abs. 6 werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet. Verbinden sie zwei Gebäude, wird die Gebäudelänge für beide Gebäude separat gemessen.
- *** Bestehende Bauten dürfen innerhalb der bestehenden Höhenmasse erweitert werden. Voraussetzung einer solchen Erweiterung oder für die Erstellung von Neubauten ist die gute Integration in die Baugruppe.
- ****In Gewerbezo-
nen****, Kä-
sereizone, in denen im Zonenplan eine minimale Überbauungsziffer von 0.4 festgelegt ist, gilt zusätzlich eine minimale Grünflächenziffer von 0.15. Mit der Grünfläche ist ein sorgfältiger Übergang zur Landwirtschaftszone am westlichen Bauzonenrand, z.B. mit einer standortgerechten Bestockung, sicherzustellen.

Grenz- und
Zonenabstände

² Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen und nicht den eingeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen

Diese Bestimmung legt fest, welche Bauten den Grenzabstand einhalten müssen.

nach Abs. 5 oder den An- und Kleinbauten nach Abs. 6 zugerechnet werden können, haben an dieser Stelle die Grenzabstände zu wahren sowie gegenüber den Zonen für öffentliche Nutzungen und der Landwirtschaftszone den dem kleinen Grenzabstand entsprechenden Zonenabstand einzuhalten.

Abstände von Strassen und Wegen

³ Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, gelten die Vorschriften des Strassengesetzes oder die abweichenden Vorschriften in Überbauungsordnungen (Baulinien).
Der Bauabstand von selbständigen Fuss- und/oder Radwegen beträgt mind. 2.0 m; der Gebäudeabstand bleibt vorbehalten. Aus Sicherheitsgründen kann die angemessene Erhöhung dieses Abstandes verlangt werden.
Der Vorplatz von Garagen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse mind. 5.0 m zur Grenze des öffentlichen Verkehrsraums betragen, sofern nicht besondere Verhältnisse andere gleichwertige Lösungen ermöglichen.

Aufgrund des Strassengesetzes gelten folgende Abstände (Art. 80 SG):

- Kantonsstrassen: 5.0 m
- Gemeindestrassen: 3.6 m

Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen; von der Fahrbahn abgegrenzte Radwege werden nicht zur Fahrbahn gerechnet.

Hangzuschlag

⁴ Bei Hauptbauten am Hang ist ausser auf der Bergseite 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.

Eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile

⁵ Für eingeschossige Gebäude- und Gebäudeteile gelten die folgenden Masse:

- Grundfläche maximal: 60 m²
- Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) maximal: 4.0 m
- Grenzabstand mindestens: 3.0 m

Eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile dürfen auch Hauptnutzflächen enthalten. Sie müssen, wenn sie die maximal zulässige Grundfläche und Fassadenhöhe traufseitig nicht überschreiten, allseitig höchstens einen Grenzabstand von nur 3.00 m einhalten.

An- und Kleinbauten

⁶ Für An- und Kleinbauten gelten die folgenden Masse:

- Grundfläche maximal: 60 m²
- Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) maximal: 4.0 m
- Grenzabstand mindestens: 2.0 m

Vgl. Art. 3 und 4 BMBV
An- und Kleinbauten dürfen nur Nebennutzflächen, jedoch keine Hauptnutz-, Verkehrs- und Funktionsflächen enthalten (vgl. SIA-Norm 416).

Vorspringende
Gebäudeteile

⁷ Für vorspringende Gebäudeteile gelten die folgenden Masse:

- Tiefe ab Fassadenflucht maximal: 3.0 m
- Anteil der Länge des entsprechenden Fassadenabschnitts maximal (gilt nicht für Dachvorsprünge): 50%

Vgl. Art. 10 BMBV

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone jeder Art.

Nach Art. 79b EG ZGB dürfen Vorbauten höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen (vgl. Art. 79 in Verbindung mit Art. 79b EG ZGB).

Rückspringende Gebäudeteile	<p>⁸ Für rückspringende Gebäudeteile gelten die folgenden Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Tiefe ab Fassadenflucht maximal: 2.0 m – Anteil der Länge des entsprechenden Fassadenabschnitts maximal: 50% 	Vgl. Art. 11 BMBV
Vollgeschosse	<p>⁹ Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse. Das Unter-, das Dach und das Attikageschoss zählen nicht als Geschoss, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel weniger als 1.2 m über dem massgebenden Terrain liegt, wobei Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten nicht berücksichtigt werden, wenn deren gesamte Breite nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge beträgt. b) Dachgeschoss: Die Kniestockhöhe weniger als 1.8 m beträgt. c) Attikageschoss: <ul style="list-style-type: none"> – die Geschosshöhe maximal 3.3 m beträgt, – die maximale Grundfläche max. 65 Prozent des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt, – das Attika auf mindestens einer Längsseite um 3.0 m zurückversetzt ist (dies gilt auch für Liftanlagen, Treppenhäuser und Attikavordächer), – sich auf dem Dach des Attikas nur technisch bedingte Dachaufbauten befinden (diese sind 1.20 m von der darunterliegenden Attikafassade zurückzusetzen). 	Vgl. Art. 18 ff. BMBV
Unterniveaubauten	<p>¹⁰ Für Unterniveaubauten gelten die folgenden Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m – Grenzabstand (A) mind. 1.0 m 	Vgl. Art. 6 BMBV
Unterirdische Bauten	<p>¹¹ Für unterirdische Bauten gilt ein Grenzabstand (A) von mind. 1.0 m</p>	Vgl. Art. 5 BMBV
Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen	<p>¹² Für den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze u. dgl. gilt kein minimaler Grenzabstand.</p>	
Minimales Nutzungsmass	<p>¹³ Bei der Überbauung der im Zonenplan 1 Siedlung bezeichneten unüberbauten Grundstücke ist das minimale Nutzungsmass gemäss Eintrag im Zonenplan 1 Siedlung nachzuweisen oder sicherzustellen, dass dieses erreicht werden kann.</p>	Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) gemäss Art. 28 BMBV Überbauungsziffer (ÜZ) gemäss Art. 30 BMBV

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Allgemeine Bestimmungen

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für die dort zugelassenen Bauten und Anlagen bestimmt. Bestehende Bauten mit einer anderen Nutzung dürfen nur unterhalten werden.

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.

² In den jeweiligen ZöN sind Nebennutzungen, wie Büro-, Lager- und Ausbildungsräume u. ä. zulässig, wenn sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen und durch ihren Zweck miterfasst sind.

³ Bestehende Bauten dürfen innerhalb der bestehenden Gesamthöhe erweitert werden. Für Erweiterungen gelten die Grenzabstände der Gewerbezone.

Einzelne ZöN

⁴ In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden ergänzenden Bestimmungen:

Bezeichn. / Zweck	Grundzüge der Überbauung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
ZöN A Turnhalle, Mehrzweckgebäude, Anlagen für Sport und Spiel	Die Gesamthöhe für Neubauten richtet sich nach dem Bestand plus 10%	II	
ZöN B Schulen, Kindergarten, Anlagen für Sport und Spiel, Vereinslokale	Bestehend; für Neubauten max. 3 Vollgeschosse, Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) 11.3 m	II	
ZöN C Friedhof	Nur eingeschossige Neubauten zulässig, Fh tr 4.8 m	II	
ZöN-D Gemeindeverwaltung Feuerwehr, Kinderbetreuung, weitere öffentliche Nutzungen mit Zentrumscharakter	Bestehend; für Neubauten max. 3 Vollgeschosse, FH tr 11.3 m	III	

ZöN-E Kirche, Kirchge- meindehaus und Pfarrhaus	Bestehend; neue An- und Kleinbauten nach Art. 212 Abs. 6 zulässig	II
ZöN-F Schule und Kindergarten mit Spielwiese und Spielplatz	Bestehend; Anbauten unter Berücksichtigung des schützenswerten Schulhauses sowie neue eingeschossige Neubauten mit Fh tr 4.8 m zulässig. Die Spielwiese dient für die ZPP «Dorf» und die westlich angrenzende Kernzone K2 als grössere Spielfläche im Sinne von Art. 46 BauV.	II
ZöN-G Wasser-versor- gung	Bestehend; neue An- und Kleinbauten nach Art. 212 Abs. 6 zulässig	III
ZöN-H Zivilschutz, Vereinslokale	Bestehend; für Neubauten max. 2 Vollgeschosse, FH tr 8.3 m	III
ZöN-J Freibad	Bestehend; für Neubauten max. 2 Vollgeschosse, FH tr 8.3 m	III
ZöN-K Parkplatz und Eis- feld	Bestehend; neue An- und Kleinbauten nach Art. 212 Abs. 6 zulässig	III
ZöN-N (St. Niklaus) Wohn- und Betreu- ungsinstitutionen	Bestehend; für Neubauten max. 3 Vollgeschosse, FH tr 10.3 m. Voraussetzung einer Erweiterung ist die gute Integration in die Baugruppe	III
ZöN-O (Oeschberg) Wohn- und Pflege- institutionen mit damit zusammen- hängenden Land- wirtschaft und Werkstätten	Bestehend; für Neubauten max. 3 Vollgeschosse ohne Dachgeschoss und Attikageschoss, FH tr 11.3 m. Voraussetzung einer Erweiterung ist die gute Integration in die Baugruppe	III
ZöN-P (Gartenbauschule; nördlich der Stütz- mauer) Ausbildung, Gar- tenbau	Bestehend; für Neubauten max. 3 Vollgeschosse, FH tr 11.3 m. Voraussetzung einer Erweiterung ist die gute Integration in die bestehenden Bauten und die Parkanlage	III

ZöN-Q (Gartenbauschule; südlich der Stütz- mauer) Ausbildung, Gar- tenbau	Zwischen Stützmauer und Oesch sind nur eingeschossige Neubauten mit FH tr 4.8 m zulässig. Südlich der Oesch sind für Neubauten max. zwei Vollgeschosse mit FH tr 8.3 m zulässig. Voraussetzung einer Erweiterung ist die gute Integration in die bestehenden Bauten und die Parkanlage sowie die Berücksichtigung des alten Baubestandes im Bereich der Bern-Zürich-Strasse	III
ZöN-R (Gartenbauschule; Grünfläche an der Bern-Zürich-Str.) Ausbildung, Gar- tenbau	Bodennutzung. Nicht gestattet sind neue Bodenversiegelungen und Hochbauten. Temporär aufgestellte Fest- und Ausstellungszelte sind zulässig.	III
ZöN-S Werkhof	Bestehend; für Neubauten max. 2 Vollgeschosse, FH tr 8.3 m.	III
ZöN-T Sportanlagen, Mehrzweckhalle, Erweiterung Frei- bad	Bestehend; für Neubauten max. 3 Vollgeschosse, FH tr 11.3 m. Voraussetzung für neue Bauten und Anlagen ist ein Gesamtkonzept.	III

222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

Bezeichn. / Zweck	Grundzüge der Überbauung	ES	
ZSF 1 Haltung und Dres- sur von Pferden	Zweckentsprechende Anlagen sowie An- und Kleinbauten nach Art. 212 Abs. 6.	III	ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.
ZSF 2 Ausübung des Hornussens	Es gelten folgende Grundzüge der Überbauung: – Zulässig sind insgesamt max. 120 m ² anrechenbare Gebäudefläche. – Die Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) beträgt max. 4.8 m. – Es kommt kein Grenz- oder Zonenabstand nach Art. 212 Abs. 2, Abs. 5 und Abs. 6 zur Anwendung. Bauten und Anlagen dürfen auf die Zonengrenze	III	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

gestellt werden. Vorbehalten bleiben die Vorschriften über den Waldabstand gemäss Art. 25 bis 27 KWaG.

- Untergeschosse sowie Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- Bei Aufgabe der Nutzung zur Ausübung des Hornussens sind die Bauten und Anlagen zu beseitigen und der natürliche Zustand ist wiederherzustellen.

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

231 Grünzone (GZ)

¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

² Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslogen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

232 Bauernhofzone (BHZ)

¹ In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

² Die baupolizeilichen Masse und die Gestaltungsvorschriften richten sich nach den Bestimmungen der Wohn-/Gewerbezone WG2, wobei für Silos eine maximale Gesamthöhe von 13.0 m gilt.

³ Es gelten die Vorschriften der ES III.

Die BHZ dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34 ff. 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.

(Erläuterungen der Abkürzungen siehe Kommentar Art. 212)

233 Gärtnereizone (Gä), Sektor 1

¹ Die Gärtnereizone ist bestimmt für eine gartenbauliche Nutzung, insbesondere für die Aufzucht und Haltung von Pflanzen. Zulässig ist der Verkauf von Pflanzen und Gartenartikeln. Die Wohnnutzung ist nicht zulässig. Im Sektor 1 ist die Erstellung von Bauten, Anlagen und Lagerflächen zulässig.

² Für Bauten und Anlagen im Sektor 1 gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn- und Gewerbezone WG2.

³ ES III.

234 Hofstattzone (HSZ)

¹ Die Hofstattzone bezeichnet siedlungsinterne Grünräume, welche von einer Überbauung freigehalten werden. Die vorhandenen Hochstammbäume sind zu erhalten, respektive durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

² Tierhaltung, Weidgang, Gärten sowie dem Zonenzweck dienende Kleinbauten und private Erschliessungsanlagen im untergeordneten Mass sind zulässig.

235 Verkehrszone (VZ)

¹ Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr.

² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

Vgl. SG/SV

24 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, wobei für Silos eine maximale Gesamthöhe von 18.0 m gilt.

² Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 16ff. sowie Art. 24 und Art. 37a RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV sowie Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Publikationen der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (sog. ART-Richtlinien) im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Das Einreichen einer Voranfrage wird empfohlen.

242 Gärtnereizone (Gä), Sektor 2

¹ Die Gärtnereizone ist bestimmt für eine gartenbauliche Nutzung, insbesondere für die Aufzucht und Haltung von Pflanzen. Zulässig ist der Verkauf von Pflanzen und Gartenartikeln. Die Wohnnutzung ist nicht zulässig. Im Sektor 2 sind Produktions- und Erschliessungsflächen zulässig.

² Produktions- und Erschliessungsflächen im Sektor 2 dürfen nur befestigt werden, wenn es sich nicht um ausgewiesene Fruchtfolgeflächen handelt.

³ Die Bodenqualität der Fruchtfolgeflächen ist dauerhaft zu erhalten.

⁴ ES III

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

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

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer ZPP eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung vom Erlass einer UeO richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

311 ZPP «Schwärzere»

Planungszweck	¹ Die ZPP «Schwärzere» bezweckt die Erstellung einer dichten Wohnbebauung mit hoher Wohnqualität.	Für die ZPP «Schwärzere» wurden die folgenden zwei Überbauungsordnungen (UeO) erlassen: – UeO «Schwärzere I» vom 09.09.1986 mit Änderungen vom 14.08.1990, 07.11.1991 und vom 12.08.2002 – UeO «Schwärzere II + III» vom 03.07.1997 mit Änderungen vom 02.12.1998, 13.07.2001, 08.09.2003, 22.07.2004 und vom 24.01.2007
Art der Nutzung	² Wohnen nach den Bestimmungen zu den Wohnzonen (Art. 211 Abs. 2).	
Mass der Nutzung	³ Das Nutzungsmass richtet sich nach den Vorschriften der dreigeschossigen Wohnzone W3.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES II	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Die erforderlichen Autoabstellplätze sind überwiegend in Einstellhallen anzuordnen; das Gebiet über der Einstellhalle ist in das Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept einzubeziehen.	

312 ZPP «Schibler»

Planungszweck	¹ Die ZPP «Schibler» bezweckt die Erstellung von Wohneinheiten mit vorwiegend Einfamilienhaus- und Reihenhausharakter sowie die Sicherstellung von späteren Verdichtungsmöglichkeiten mittels eines Gesamtkonzeptes.	Für die ZPP «Schibler» wurde die folgende UeO erlassen: UeO «Schibler» vom 03.07.1997 mit Änderungen vom 11.05.2005 und vom 24.11.2010.
Art der Nutzung	² Wohnen nach den Bestimmungen zu den Wohnzonen (Art. 211 Abs. 2).	
Mass der Nutzung	³ Das Nutzungsmass richtet sich nach den Vorschriften der zweigeschossigen Wohnzone W2.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES II	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Die Erschliessungsbereiche am Rand und innerhalb der ZPP sind verkehrsberuhigt als Wohn- und Spielstrassen auszubilden.	

313 ZPP «Chilcheviertel»

Planungszweck	¹ Die ZPP «Chilcheviertel» bezweckt eine dichte, ins Ortsbild integrierte Überbauung.	Für die ZPP «Chilcheviertel» wurde die folgende UeO erlassen: UeO «Chilcheviertel» vom 22.08.1995 mit Änderungen vom 30.07.2015 und vom 15.10.2015.
Art der Nutzung	² Mischnutzung nach den Bestimmungen zur Kernzone (Art. 211 Abs. 3).	
Mass der Nutzung	³ Das Nutzungsmass richtet sich nach den Vorschriften der zweigeschossigen Kernzone K2.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Das Bauernhaus am Schulweg Nr. 3 ist in seinem Erscheinungsbild inkl. der unmittelbar dazugehörenden Umgebung zu erhalten.	
Erschliessungsgrundsätze	⁶ Die Verkehrserschliessung erfolgt für die ganze ZPP «Chilcheviertel» über den Juraweg. der Schulweg bleibt der Fussgängererschliessung vorbehalten.	

314 ZPP «Dorf»

Planungszweck	¹ Die ZPP «Dorf» bezweckt die Erstellung einer Wohnsiedlung mit hoher Wohnqualität unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungstypologie sowie die Aufrechterhaltung der vielfältigen Fusswegbeziehungen.	
Art der Nutzung	² Wohnen nach den Bestimmungen zu den Wohnzonen (Art. 211 Abs. 2).	
Mass der Nutzung	³ Das verträgliche Nutzungsmass wird im Rahmen der UeO ermittelt, darf aber die GFZo von 0.8 nicht überschreiten. Es dürfen maximal drei Vollgeschosse erstellt werden.	GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZ: Art. 28 BMBV)
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES II	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Flachdächer sind in der gesamten ZPP zulässig.	
Erschliessungsgrundsätze	⁶ Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt über den Mühlemattweg. Eine unterirdische Parkierung für fest zugewiesene Abstellplätze ist anzustreben. Die arealinternen Wegverbindungen sind vom Motorfahrzeugverkehr freizuhalten, können aber verschoben werden.	

315 ZPP «Aspi»

Planungszweck	¹ Die ZPP «Aspi» bezweckt die Festlegung der geordneten Überbauung und Erschliessung der Gewerbezone im Rahmen einer Gesamtplanung.	Für die ZPP «Aspi» wurde die folgende UeO erlassen: UeO «Aspi» vom 14.03.2008
Art der Nutzung	² Arbeitsnutzung nach den Bestimmungen zur Gewerbezone (Art. 211 Abs. 4). Verkaufsnutzungen dürfen höchstens 25% oder 300 m ² der Geschossfläche eines realisierten, zusammenhängenden Gebäudes belegen. Ausgenommen von der prozentualen Beschränkung sind Tankstellen und Tankstellen mit Shop. Bei Tankstellen mit Shop ist die Verkaufsfläche auf max. 150 m ² beschränkt. Verkaufsnutzungen dürfen nicht auf angrenzende Grundstücke übertragen werden.	
Mass der Nutzung	³ Es gelten die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone G (Art. 211 Abs. 4).	
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III	

316 ZPP «Sägerei-Areal»

Planungszweck	¹ Die ZPP «Sägerei-Areal» bezweckt die Umstrukturierung des Sägerei-Areals zu Gunsten einer Misch- oder Wohnnutzung im Rahmen einer Gesamtplanung.	Die Gemeindebehörde kann gemäss Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG vor dem Erlass der Überbauungsordnung der Bewilligung eines einzelnen Vorhabens zustimmen.
Art der Nutzung	² Mischnutzung nach den Bestimmungen zur Wohn-/Gewerbezone (Art. 211 Abs. 3). Darüber hinaus gelten die folgenden Bestimmungen: <ul style="list-style-type: none">– Die Umnutzung bestehender Gebäude und Anlagen der Sägerei zu Gunsten einer anderen gewerblichen Nutzung ist zulässig.– Für den Sägereibetrieb gilt die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG.– Die bestehende, auch Gebieten ausserhalb der ZPP dienende Heizzentrale kann auch nach der Realisierung von Wohnnutzung unterhalten, erneuert und ausgebaut werden.	
Mass der Nutzung	³ Für Neubauten gelten folgende Nutzungsmasse: <ul style="list-style-type: none">– Maximal drei Vollgeschosse. Attika- und Dachgeschosse resp. der Dachausbau mit Dachaufbauten oder -einschnitten sind nur auf zweigeschossigen Bauten zulässig.– GH: max. 11.3 m– GL: max. 30 m	
Gestaltungsgrundsätze	⁴ Flachdächer sind in der gesamten ZPP zulässig.	
Erschliessungsgrundsätze	⁵ –Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr für neue Nutzungen hat ab der Willadingenstrasse und/oder ab dem Brunnmattweg zu erfolgen. <ul style="list-style-type: none">– Mit der vollständigen Aufgabe des Sägereibetriebs entfällt die Erschliessung an der östlichen Zonengrenze. Die entsprechenden Erschliessungsflächen sind rückzubauen.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁶ –ES III <ul style="list-style-type: none">– Solange im Perimeter der ZPP «Sägerei-Areal» von keiner Baubewilligung mit zusätzlicher Wohnnutzung Gebrauch gemacht ist, gilt die ES IV.	

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

321 Überbauungsordnungen (UeO)

Die folgenden Überbauungsordnungen und Baulinienpläne bleiben gültig:

- «Innertstoffdeponie Fängelberg Erweiterung II» vom 22.04.2008,
- «Aspi» vom 14.03.2008
- «Schwärzere II + III» vom 3.07.1997 (Revision 24.01.2007),
- «Schibler» vom 03.07.1997 mit Änderungen vom 02.12.1998, 13.07.2001, 08.09.2003, 22.07.2004 und vom 24.01.2007,
- «Chilcheviertel» vom 22.08.1995 mit Änderungen vom 30.07.2015 und vom 15.10.2015,
- «Schwärzere I» vom 09.09.1986 mit Änderungen vom 14.08.1990, 07.11.1991 und vom 12.08.2002,
- «Chilchacker Detailerschliessungsplan» vom 16.11.1977.

Für die Überbauungsordnungen die mit dem Erlass des vorliegenden Baureglements nicht geändert werden, gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Überbauungsordnung oder deren Änderung.

4 Qualität des Bauens und Nutzens

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

411 Gestaltungsgrundsatz

Grundsatz

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

Beurteilungskriterien

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

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

In Gebieten mit traditioneller Bauweise sind bauliche Veränderungen in Einklang mit der überlieferten Bauart (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, Firstrichtung, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl) vorzunehmen.

412 Bauweise, Stellung der Bauten

offene Bauweise	<p>¹ Wo nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.</p> <p>² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p>	<p>Vgl. Art. 212. Die annähernd geschlossene Bauweise ist im Rahmen von Überbauungsordnungen (Art. 88 BauG) sowie bei Beanspruchung der Gestaltungsfreiheit (Art. 75 BauG) zulässig.</p> <p>Vgl. Art. 212</p>
Gebäudestellung	<p>³ Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p> <p>⁴ An Hängen sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen. Die Bau- bewilligungsbehörde kann gestützt auf Abs. 3 andere Stellungen der Bauten gestatten.</p>	

413 Fassadengestaltung

Fassaden sind bezüglich Materialien und Farben so zu gestalten, dass eine gute Einordnung ins Ortsbild erreicht wird.

414 Dachgestaltung

Grundsätze	<p>¹ Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen sind so zu wählen, dass sie sich in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einfügen. Die bestehenden Walm- und Krüppelwalmdächer bei Gebäuden die das Orts- und Landschaftsbild wesentlich mitprägen, sind in ihrer althergebrachten Form zu erhalten.</p>	<p>Für den Ortsbildperimeter sind die besonderen Vorschriften nach Art. 511 zu beachten.</p>
Hauptbauten	<p>² Im gesamten Gemeindegebiet sind auf Hauptbauten symmetrisch geneigte Sattel-, Walm-, Zelt-, Krüppelwalmdächer sowie unter Vorbehalt von Abs. 3 Flach- oder Pultdächer zulässig. Es gelten die folgenden Bestimmungen:</p>	

- Quer- und Kreuzfirste sowie Dachaufbauten sind gestattet. Sie sind mit demselben Material einzudecken wie das Hauptdach.
- Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge betragen. Deren Breite wird auch dann zusammengezählt, wenn sie untereinander liegen.
- Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss nach Art. 212 Abs. 8 Bst. c realisiert werden.

Quer- und Kreuzfirste sind auf gleicher Höhe mit dem First des Hauptdaches verbunden. Für die Beurteilung der Materialwahl wird die technische Machbarkeit berücksichtigt.

Bei vorspringenden Gebäudeteilen welche die Maximalmasse von nach Art. 212 Abs. 7 überschreiten, richtet sich die maximale Breite aller Dachaufbauten nach der Länge jedes einzelnen Fassadenabschnittes. Balkonüberdeckungen gelten als Dachaufbauten.

³ Innerhalb der Ortsbildperimeter sowie bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern gelten die folgenden Bestimmungen:

- Auf Hauptbauten sind Flach- und Pultdächer nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn sich ein Gebäude dank einer solchen Dachform besser in die Umgebung einfügt und die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege vorliegt.
- Die Dachneigung beträgt minimal 21° und maximal 45°. Flachere Dachneigungen sind bei Gewerbe-, Landwirtschafts- sowie bei öffentlichen Bauten gestattet, sofern sich diese besser in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einfügen.
- Der minimale Dachvorsprung beträgt 60 cm.
- Zur Pflege des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes kann die Baubewilligungsbehörde Anzahl, Typen und Formate von Dachaufbauten, -einschnitten und -flächenfenstern untersagen, einschränken oder auf deren Anordnung Einfluss nehmen.
- Dachaufbauten sind nur auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig.

Eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile sowie An- und Kleinbauten

⁴ Die Dachgestaltung bei eingeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen nach Art. 212 Abs. 5 sowie bei An- und Kleinbauten nach Art. 212 Abs. 6 ist so zu wählen, dass sich diese den Hauptbauten unterordnen und sich gut ins Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einfügen.

Abweichungen im Rahmen von besonderen bau-rechtlichen Ordnungen

⁵ Im Rahmen von Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen sowie in Zonen für öffentliche Nutzungen und Mischzonen Institutionen MI kann von diesen Vorschriften zur Dachgestaltung abgewichen werden.

Damit ist es beispielsweise möglich, in einer von einem Ortsbildperimeter überlagerten ZÖN ein Flachdach zu bewilligen.

415 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung ins Orts-, Strassen- und Landschaftsbild ergibt.

² Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

³ Vorhaben, die keine Auswirkungen auf die Aussenraumgestaltung haben, bedürfen keines Umgebungsgestaltungsplanes.

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

416 Reklamen und Plakatierung

Reklamen zu kommerziellen Zwecken sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung sowie die Wohn- und Aufenthaltsqualität 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.

42 Qualitätssicherung

421 Fachberatung

¹ In Fällen, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baurechtliche, technische oder gestalterische Fragen aufwerfen, kann die Baubewilligungsbehörde unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden beraten.

Als Fachleute gelten etwa Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

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

² Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörde oder bei Überbauungsordnungen zu Händen des Gemeinderats. Dieser kann die Fachberatung insbesondere in den folgenden Fällen beiziehen:

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Ortsbildprägende Bauten und Anlagen im Ortsbildperimeter;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in einer ZPP vor Erlass der Überbauungsordnung;
- Beurteilung von Vorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;

Vgl. Art. 411 und Art. 511

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG
Vgl. Art. 75 BauG

- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Bei Neubauten im Ortsbildperimeter (vgl. Art. 511 Abs. 4), bei schützenswerten Baudenkmalern sowie bei erhaltenswerten Baudenkmalern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG). Ein frühzeitiger Einbezug wird empfohlen.

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

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

- auf Flachdächern alle nicht begehbaren und nicht mit Solaranlagen belegten Flächen zu begrünen; von dieser Pflicht ausgenommen sind Klein- und Anbauten nach Art. 212 Abs. 4 und 5;
- bei Bauvorhaben am Siedlungsrand (Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone oder zum Wald) möglichst natürliche Übergänge zur Landschaft bzw. zum Wald herzustellen.

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

² Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Dazu gehört z.B. die Errichtung von Naturwiesen, Schwimmteichen, Tümpeln, Trockenmauern, etc.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

51 Ortsbildpflege

511 Ortsbildperimeter

¹ Der Ortsbildperimeter umfasst das historische gewachsene Siedlungsgebiet sowie Bauzonen, in denen sich bauliche Veränderungen besonders gut in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen haben.

² Neu-, An- und Umbauten haben sich bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. Dabei ist die charakteristische, gestaffelte Stellung der Gebäude beidseitig der Hauptstrasse mit Verengungen, Plätzen und Grünflächen zu erhalten.

³ Bei Neubauten ist die Kantonale Denkmalpflege einzubeziehen. Um die Integration von Bauten und Anlagen in das Ortsbild zu ermöglichen, kann begründet von den Bestimmungen über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412–415 abgewichen werden.

Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS), welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen und bezogen werden können.

Die Baubewilligungsbehörde kann für die Begleitung und Beurteilung von Bauprojekten hinsichtlich dieser ortsbaulichen Anforderungen eine Fachberatung nach Art. 421 beziehen.

Ein frühzeitiger Einbezug wird empfohlen.

52 Pflege der Kulturlandschaft

521 Baudenkmäler

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

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Koppigen.

Das Bauinventar ist behördenverbindlich, es kann bei der Gemeindeverwaltung oder im Internet eingesehen werden. vgl. Art. 10a ff. und 64a BauG.

522 Schützenswerte Kulturobjekte

Brunnen

¹ Die im Zonenplan eingetragenen Brunnen sind zu erhalten.

Stundenstein

² Der im Zonenplan eingetragene Stundenstein ist gemäss Regierungsratsbeschluss geschützt.

523 Archäologische Schutzzone

¹ Die archäologische Schutzzone bezweckt 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.

Betreffend Entdeckungen von archäologischen Objekten siehe Art. 10 f. BauG (insb. Einstellung der Bauarbeiten)

524 Hecken, Feld- und Ufergehölze

¹ Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach den Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Naturschutzgesetzgebung geschützt.

Art. 27 Abs. 1 NSchG

Die Beseitigung und Ausreutung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen erfordert eine Ausnahmewilligung des Regierungsstatthalteramtes (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

² Der Bauabstand zu Hecken, Feld- und Ufergehölze beträgt für Hochbauten mindestens 5 m und für Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Gartenanlagen etc.) mindestens 3 m.

Die für den Bauabstand massgebende Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mind. 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m), diejenige von Ufergehölzen mind. 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

525 Geschützte Einzelbäume und hochstämmige Obstbäume, Obstgärten, Obstbaumalleen

Einzelbäume

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume und Baumreihen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt. Sie sind zu erhalten.

² Eine Fällung kann vom Gemeinderat bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. Für gefälltete Bäume sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle bzw. in der Nähe vorzunehmen.

³ Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtung und -versiegelung, Parkschäden usw. sind durch geeignete Vorkehrungen zu verhindern.

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

Hochstämmige
Obstbäume/ Obst-
gärten/ Obst-
baumalleen

⁴ Die hochstämmigen Obstbäume, -alleen und -gärten sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und ökologischem Wert. Sie sind zu erhalten und Abgänge sind zu ersetzen.

526 Raumbedarf von Gewässern

Einzelbäume

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- die natürliche Funktion der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung.

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

² Der Gewässerraum wird im Zonenplan 2 als flächige Überlagerung festgelegt.

³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbau gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

Vgl. Art. 11 BauG

Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2

WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut

im Planerlassverfahren das AGR im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht

⁴ Die im Zonenplan 2 entsprechend gekennzeichneten Abschnitte gelten als dicht überbaut im Sinne der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV).

527 Historische Verkehrswege

Einzelbäume

¹ Die im Zonenplan 2 bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

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

³ Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

53 Schutz der naturnahen Landschaft

531 Landschaftsschutzgebiete

Zweck

¹ Die Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung der Landschaft in ihrer besonderen Schönheit und ihrer Eigenart. Die traditionelle Kulturlandschaft und deren Elemente sowie wertvolle Standorte und Flächen sollen erhalten bleiben. Die ökologische und landschaftsgestalterische Qualität soll gefördert werden.

Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG sowie Art. 18 NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Baumgruppen (Art. 527), wertvolle Lebensräume für Tier- und Pflanzenwelt, wie weitverzweigte Heckenzüge, abgeschlossene Geländekammern. Durch die Landschaftsschutzgebiete sollen sie vor störenden Eingriffen geschützt werden.

Schutzziele

² Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Terrainveränderungen, wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Deponien u. dgl. sind untersagt. Tätigkeiten und Nutzungen welche die Schutzziele gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Landschaftsschutzgebiet A

³ Im Landschaftsschutzgebiet A sind nur landwirtschaftliche Kleinbauten gestattet, die für die Bewirtschaftung des umliegenden Gebietes notwendig sind und die sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Bewirtschaftungswege dürfen nur mit einem Hartbelag versehen werden, wenn sie stark erosionsgefährdet sind. Obst- und andere Einzelbäume, Alleen, Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen und Waldränder sind zu erhalten und zu pflegen.

Landschafts-
schutzgebiet B

⁴ Im Landschaftsschutzgebiet B ist der Bau von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen gestattet, wenn sie sich in ihrer Form und Bauweise den kulturlandschaftlichen Gegebenheiten anpassen.

532 Lebensräume

¹ Für die im Zonenplan bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:

Gewässer

² Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Es gelten die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen.

Die übergeordneten Bestimmungen betreffen insbesondere die Eingriffe in die Ufervegetation resp. in die Gewässer (NHG, GschG u. dgl.).

Trockenstrandorte ³ Die im Zonenplan 2 bezeichneten, geschützten Trockenstandorte bezwecken die Erhaltung und Aufwertung der mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. Untersagt sind das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger sowie das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.

533 Schutzgebiete und Schutzobjekte des kantonalen und kommunalen Rechts

Kant. Naturschutzgebiet «Gruebeseeli» ¹ Für das kantonale Naturschutzgebiet «Gruebeseeli» gelten die Bestimmungen des Regierungsratsbeschluss vom 9. März 1977 (RRB N 100 R 116).

Kommunale Naturschutzgebiete Lauterbrunnen und Bläji ² Die kommunalen Naturschutzgebiete dienen der Erhaltung und Schaffung von Lebensraum seltener und gefährdeter Tieren und Pflanzen. Es gilt ein absolutes Bauverbot. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Deponien) sind untersagt.

³ Die Nutzung hat sich den natürlichen Voraussetzungen unterzuordnen und muss die naturräumlichen, landschaftlichen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigen. Der Unterhalt und die Sanierung der bestehenden Wasserfassung sind gestattet.

54 Massnahmen

541 Förderungsmassnahmen

Zweck ¹ Die Gemeinde fördert und unterstützt ausgewählte Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen). Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.

Zuständigkeit ² Das nach Organisationsreglement zuständige Organ entscheidet über Fördermassnahmen. Der Gemeinde stehen aus dem Legat Bläuer Mittel zur Verfügung, die sie namentlich für die Vergütung der Pflanzung von Hochstammobst- und Hochstammnussbäumen sowie für die ausserordentliche Pflege der geschützten Einzelbäume im Privatbesitz einsetzt.

55 Bauen in Gefahrengebieten

551 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Der Zonenplan Gefahrengebiete bezeichnet Gefahrengebiete erheblicher, mittlerer und geringer Gefährdung sowie solche mit unbestimmter Gefahrenstufe.

² Wer in einem Gefahrengebiet baut legt im Baugesuch dar, mit welchen Massnahmen die Gefährdung des Bauvorhabens, seiner Umgebung und Zufahrt abgewendet wird.

³ Bei Gebieten erheblicher und mittlerer Gefährdung oder unbestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁴ In Gefahrengebieten erheblicher Gefährdung ist die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen untersagt. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden, wenn dadurch das Risiko vermindert wird.

⁵ In Gefahrengebieten mittlerer Gefährdung können bestehende Bauten und Anlagen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Umbauten, Erweiterungen, Neu- und Ersatzbauten sind zulässig, wenn die für das Bauvorhaben und seiner Zufahrt und Umgebung erforderlichen Schutzmassnahmen (Objektschutzmassnahmen) technisch möglich, rechtlich und finanziell sichergestellt sind. Untergeschosse sind zulässig, sofern sie mit baulichen und technischen Massnahmen vor Überschwemmung gesichert sind.

⁶ In Gefahrengebieten geringer Gefährdung sind Erweiterungen, Ersatz- und Neubauten zulässig. Für publikumsintensive Bauten und Anlagen oder solche mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential gelten die Schutzvorschriften für Gefahrengebiete mittlerer Gefährdung (Abs. 5).

⁷ In Gebieten unbestimmter Gefahrenstufe sind die Bestimmung der Gefahrenstufe und die u. U. erforderlichen Schutzmassnahmen spätestens bei Einreichung des Baugesuches nachzuweisen.

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

Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Gefahrengebiete verbindlich dargestellt.

6 Verschiedene Bestimmungen

61 Erschliessungsanlagen

611 Erschliessung: Detailplanpflicht

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordert eine genehmigte Überbauungsordnung.

² Die zuständige Gemeindebehörde kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist. Der Erschliessungsperimeter geht bis zum Anschluss an die Basiserschliessung.

Für Basiserschliessungsstrassen der Gemeinde ist nach Art. 43 SG eine Überbauungsordnung zwingend erforderlich. Die Gemeinde kann auch für Detailerschliessungsstrassen die Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung vorsehen (Art. 43 Abs. 2 SG in Verbindung mit Art. 23 SV).

Nach Art. 631 in Verbindung mit dem Organisationsreglement ist der Gemeinderat zuständig für den Entscheid über den Verzicht einer Überbauungsordnung.

612 Basiserschliessung

Die Gemeinde legt insbesondere folgende Strassen auf dem Gemeindegebiet als Basiserschliessung fest:

- a) Staatsstrassen:
- Alchenstorfstrasse,
 - Bern-Zürichstrasse,
 - Hauptstrasse,
 - Oeschbergstrasse,
 - Solothurnstrasse,
 - St. Niklausstrasse,
 - Utzenstorfstrasse,
 - Willadingenstrasse.

b) Gemeindestrassen:

- Eichholzstrasse (Abschnitt Utzenstorfstrasse-
obere Eichholzstrasse),
- Hofmattstrasse (Abschnitt Stöckstrasse/
Steinackerweg)
- Hubelstrasse,
- Moosstrasse,
- Mühlegasse,
- Schiblerstrasse,
- Steinackerweg,
- Stöckstrasse.

62 Antennenanlagen

621 Antennenanlagen

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

² Unter den Begriff Antennenanlage fallen sämtliche Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

³ Antennen sind in erster Linie in der Gewerbezone G, der Käsereizone K, den Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN), den Zonen für Sport und Freizeit (ZSF) sowie den Mischzonen Institutionen MI zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

⁴ Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Bauzone gemäss Abs. 3 möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen. Bei Antennen in den übrigen Bauzonen ist überdies besonders auf die Gestaltung zu achten.

⁵ In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet und sind unauffällig zu gestalten.

⁶ Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen sowie die Vorschriften über die Schutzgebiete und Schutzobjekte bleiben vorbehalten.

⁷ Die Zulässigkeit von Antennen(anlagen) ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

63 Zuständigkeit

631 Zuständigkeiten

¹ Die Zuständigkeit im Planungs- und Bewilligungsverfahren sind im Organisationsreglement der Gemeinde Koppigen geregelt.

² Der Gemeinderat nimmt alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan obliegen.

Der Gemeinderat ist nach Art. 66 BauG Planungs- und Baupolizeibehörde der Gemeinde.

Die Ortsplanungs- und Verkehrskommission bereitet die Planungsgeschäfte des Gemeinderats vor.

Die Baukommission ist Baubewilligungsbehörde der Gemeinde.

7 Straf- und Schlussbestimmungen

711 Widerhandlungen

¹ Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

Vgl. Art. 50 ff. BauG

² Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000.00 bestraft.

Vgl. Art. 58 GG. Durch die Gemeinde ausgesprochene Bussen sind nur möglich, wenn Art. 50 ff. BauG nicht zur Anwendung kommt. Das Verfahren richtet sich nach Art. 51 ff GG.

712 Inkrafttreten

¹ Das Baureglement mit Anhang A1 tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

² Die Änderungen der Teilrevision der Ortsplanung 2021 (Zonenplan 1 Siedlung, Zonenplan 2 Landschaft, Baureglement) treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Vgl. Art. 110 BauV
Vorschriften und Pläne der Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1).
Die Genehmigung ist unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekannt zu machen, sobald sie rechtskräftig geworden ist (Abs. 1a). Die Publikation darf erst nach Rechtskraft der Planung erfolgen (Art. 110 Abs. 1a BauV).

713 Aufhebung und Änderung von Vorschriften

¹ Mit Inkrafttreten des vorliegenden Baureglements wird aufgehoben:

- das Baureglement vom 12.12.2006 mit Änderungen vom 29.06.2010 und vom 24.08.2011,
- das «Reglement zum Zonenplan Gefahrengebiete» vom 02.08.2012.

² Mit Inkrafttreten der Zonenplanänderung Ortsbildperimeter & Aussenraumgebiete wird der Zonenplan 1 vom 12.12.2006 wie folgt geändert:

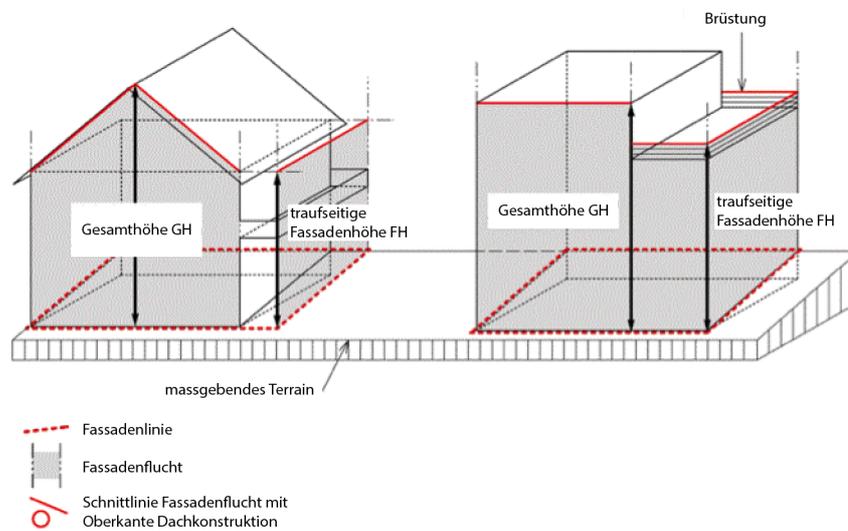
- die Ortsbildperimeter werden angepasst,
- die Aussenraumgebiete werden aufgehoben.

Anhang A1: Definitionen und Messweisen

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

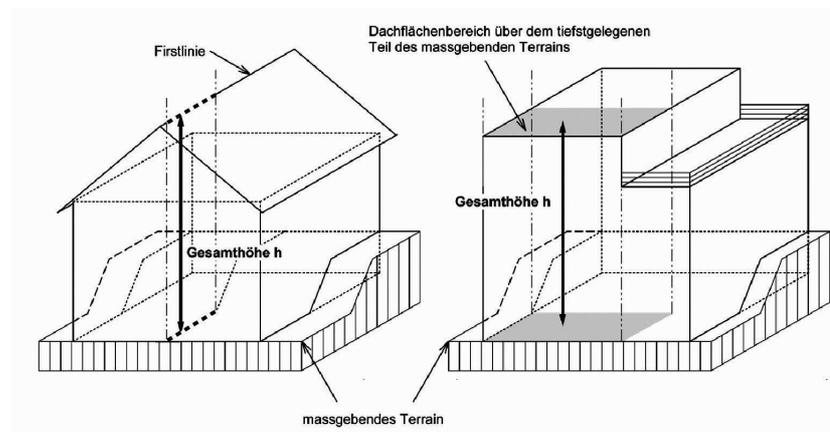
A111 Gesamthöhe und Fassadenhöhe traufseitig

Vgl. Art. 15 BMBV und 212 BR



Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten sowie partielle Fassadenerhebungen, deren Breite insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenseite beträgt, werden nicht an die traufseitige Fassadenhöhe angerechnet.

Die Breite aller Abgrabungen und diejenige aller partiellen Fassadenerhebungen werden separat ermittelt und nicht zusammengezählt.



A12 Bauabstände

A121 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

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

² Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

³ Die Einhaltung der übrigen Bestimmungen, insbesondere auch der Gestaltungsvorschriften bleibt vorbehalten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss im Rahmen von Art. A124 eingehalten werden, d.h. bei einem vereinbarten Näherbau muss der belastete Nachbar einen um maximal 25% reduzierten Gebäudeabstand einhalten (Anhang A124). Unter Umständen muss er um den reduzierten Gebäudeabstand einhalten zu können, um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

A122 Kleiner Grenzabstand (kA)

¹ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes von der Grundstücksgrenze.

² Er wird auf den drei Seiten des Gebäudes gemessen, auf denen nicht der grosse Grenzabstand gA zur Anwendung kommt.

Vgl. Art. 22 BMBV und Anhang BMBV;
Figur 6.1

A123 Grosser Grenzabstand (gA)

¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie auf einer besonnten Seite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

² Der grosse Grenzabstand gA ist nur bei Gebäuden mit Wohn- oder Arbeitsräumen einzuhalten.

³ Der grosse Grenzabstand gA darf nicht auf der Nordseite liegen.

Vgl. Art. 22 BMBV und Anhang BMBV;
Figur 6.1

A124 Gebäudeabstand

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

Vgl. Art. 23 BMBV

² Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der nach Art. 212 Abs. 1 vorgeschriebenen Grenzabstände. Die Absätze 3 bis 5 bleiben vorbehalten.

³ Für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile nach Art. 212 Abs. 5 sowie An- und Kleinbauten nach Art. 212 Abs. 6 gilt kein Gebäudeabstand. Die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV gegenüber bewohnten Gebäuden auf Nachbargrundstücken bleiben vorbehalten.

⁴ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes, die Einhaltung der Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV gegenüber bewohnten Gebäuden auf Nachbargrundstücken sowie der Brandschutzvorschriften bleiben vorbehalten.

⁵ Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten um maximal 25% reduziert werden.

Die Brandschutzvorschriften müssen in jedem Fall gewährleistet sein.

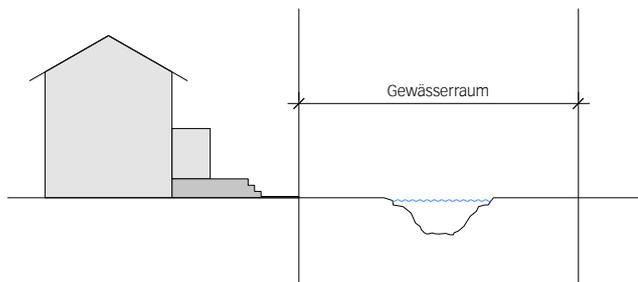
A125 Abstände von Bäumen, Pflanzen und Lebhägen gegenüber Nachbargrundstücken

Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Pflanzen, Lebhägen und dergleichen gelten die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches sowie des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch

Art. 687 und 688 ZGB
Art. 79I und 79m EG ZGB und Darstellung in Anhang Art. A142 und A143

A126 Abstände gegenüber Fliessgewässern

Die Vorschriften für den Gewässerraum gelten innerhalb des im Zonenplan 2 definierten Korridors.



A13 Altrechtliche Nutzungsziffern

A131 Ausnutzungsziffer (AZ)

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

$$AZ = \frac{\text{BGF (nach Art. A132)}}{\text{aLF (nach Art. A133)}}$$

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:

Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauV

- a zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63) 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 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;
- k in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

A133 Anrechenbare Landfläche (al F)

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.

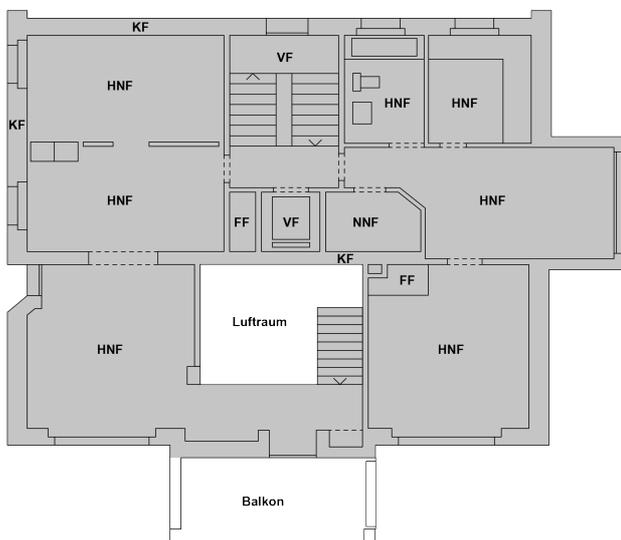
A134 Geschossflächenziffer und Geschossflächenziffer oberirdisch

¹ Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach kantonalem Recht.

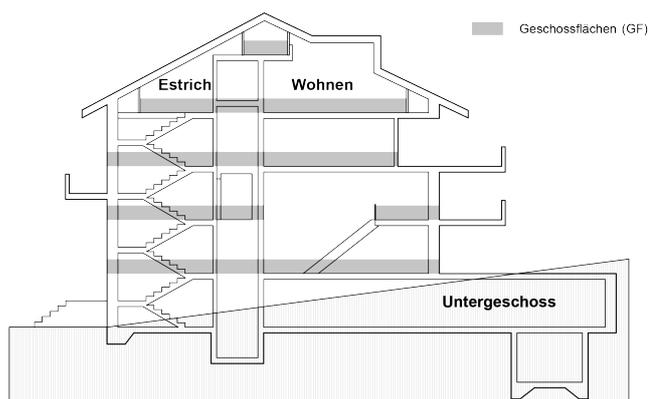
² Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFZo gemäss Absatz 1 angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen (Art. 11c Abs. 3 BauV).

Grundriss 1. Obergeschoss:



Schnitt:



A135 Überbauungsziffer

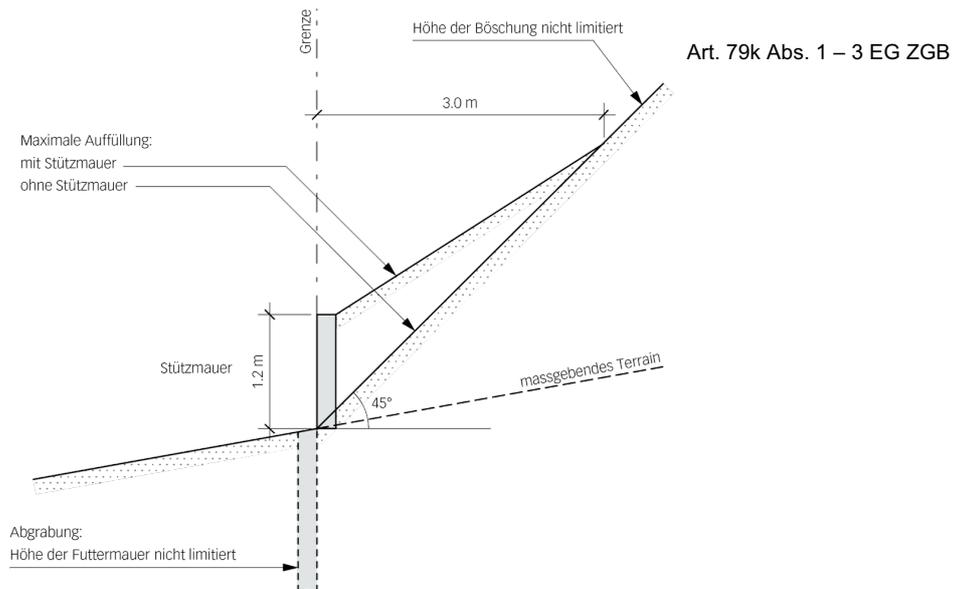
Die Berechnung der Überbauungsziffer (ÜZ) richtet sich nach kantonalem Recht.

Vgl. Art. 30 BMBV
Als anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie (vgl. Art. 9 BMBV).

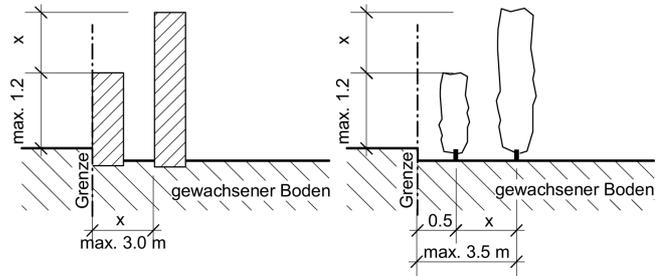
A14 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen

A141 Böschungen, Stütz- und Futtermauern

Art. 79h EG ZGB

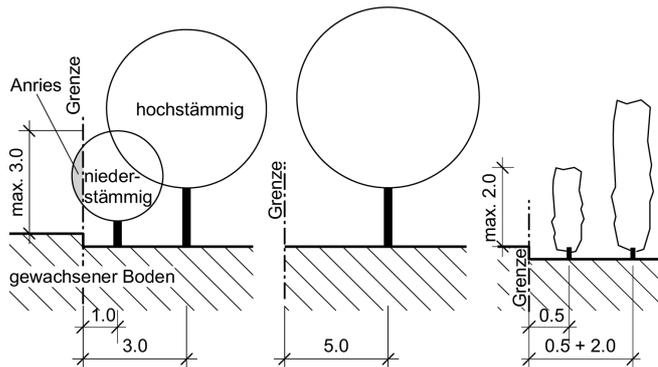


A142 Feste Einfriedungen Grünhecken



A143 Obstbäume Zierbäume Ziersträucher

Art. 79I Abs. 1 EG ZGB



A144 Messweise der Pflanzabstände von Strassen

Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Sträuchern und Einfriedungen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

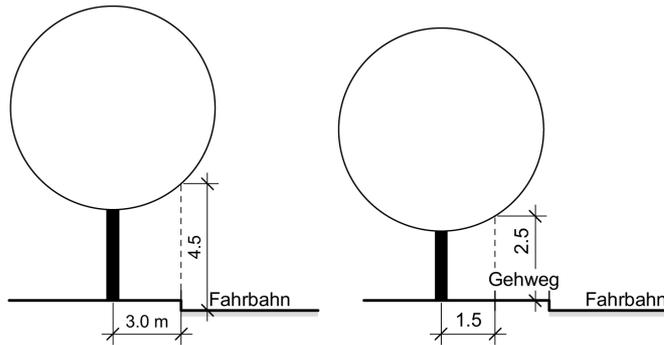
Art. 73 und 80 SG in Verbindung mit Art. 56 ff. SV (für unübersichtliche Stellen ist insbesondere Art. 56 Abs. 2 SV zu beachten).

Im Rahmen von Vorhaben der Strassenraumgestaltung können abweichende Pflanzabstände festgelegt werden.

A145 Pflanzen an öffentlichen Strasse innerorts

Fahrbahn ohne Gehweg

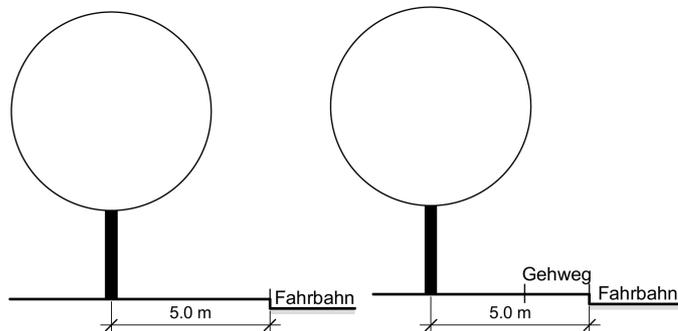
Fahrbahn mit Gehweg



A146 Pflanzen an Hauptstrassen innerorts

Fahrbahn ohne Gehweg

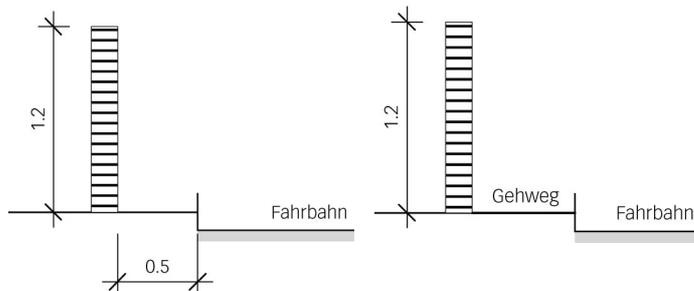
Fahrbahn mit Gehweg



A147 Feste Einfriedungen und Grünhecken

Fahrbahn ohne Gehweg

Fahrbahn mit Gehweg



Anhang A2: Abkürzungsverzeichnis

Abk.	Abkürzung(en)
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AHOP	Arbeitshilfen für die Ortsplanung
al F	anrechenbare Landfläche
Art.	Artikel
AZ	Ausnützungsziffer (mit BMBV abgelöst, aber in altrechtlichen Überbauungsordnungen immer noch geläufig)
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)
BGF	Bruttogeschossfläche (mit BMBV abgelöst, aber in altrechtlichen Überbauungsordnungen immer noch geläufig)
BMBV	Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BSG 721.3)
BR	Baureglement
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden
Bst.	Buchstabe
bspw.	beispielsweise
bzgl.	bezüglich
cm	Zentimeter
d.h.	das heisst
EG ZGB	Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
etc.	et cetera [und so weiter]
f.	folgende/r (Singular)
ff.	folgende (Plural)
FH tr	Fassadenhöhe traufseitig
GA	Grenzabstand
gA	Grosser Grenzabstand
GFZ	Geschossflächenziffer
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
GG	Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (BSG 170.11)
GH	Gesamthöhe
GL	Gebäudelänge
i.S.v.	im Sinne von
insb.	insbesondere
kA	Kleiner Grenzabstand
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)

KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (BSG 921.111)
LKV	Verordnung des EDI über die Kennzeichnung und Anpreisung von Lebensmittel vom 23. November 2005 (SR 817.022.21)
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
LWZ	Landwirtschaftszone
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
min(d).	mindestens
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451)
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (SR 451.1)
NSchG	Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (BSG 426.11)
OK	Oberkant
OLK	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
resp.	respektive
Parz.	Parzelle(n)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
RRB	Regierungsratsbeschluss
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
sia	schweizerischer ingenieur- und architektenverein
sog.	sogenannt
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (BSG 732.111.19)
u.a.	unter anderem
u.ä.	und ähnlich
u.dgl.	und dergleichen
UeO	Überbauungsordnung
VG	Vollgeschoss
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10.12.1907 (SR 210)
Ziff.	Ziffer
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport und Freizeitanlagen