

Baureglement (BauR)

Stand: Genehmigung

Impressum

Gemeinde: Lützelflüh
Autor: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
4	08.08.2019	Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe.....	1
1 Geltungsbereich.....	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtung	3
2 Nutzungszonen.....	3
2.1 Wohnzonen, gemischte Zonen und Arbeitszonen	3
Art. 3 Art der Nutzung	3
Art. 4 Mass der Nutzung	4
Art. 5 Verfahrens- und Gestaltungsvorschriften Kernzone	5
Art. 6 Grenzabstand	6
Art. 7 Gebäudeabstand	6
Art. 8 Abstand von öffentlichen Strassen	6
2.2 Zone für öffentliche Nutzungen	7
Art. 9 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	7
2.3 Landwirtschaftszone	8
Art. 10 Landwirtschaftszone	8
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	9
Art. 11 Zonen mit Planungspflicht ZPP	9
Art. 12 ZPP 1 «Grünenmatt–Dorf».....	9
Art. 13 ZPP 2 «Grünenmatt Gässli»	9
Art. 14 ZPP 5 «Stelzen Süd»	10
Art. 15 ZPP 6 «Dorfstrasse–Gässli».....	10
Art. 16 ZPP 7 «Feldheim»	11
Art. 17 ZPP 8 «Dändlikerhaus».....	12
4 Qualität des Bauens und Nutzens	13
Art. 18 Gestaltungsgrundsatz	13
Art. 19 Beurteilungskriterien	13
Art. 20 Bauweise, Stellung der Bauten	13
Art. 21 Fasadengestaltung	13
Art. 22 Dachgestaltung	14
Art. 23 Dachaufbauten	14
Art. 24 Umgebungsgestaltung	14
Art. 25 Gestaltungsspielraum	15
Art. 26 Fachberatung	15
5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	16
Art. 27 Baudenkmäler	16
Art. 28 Ortsbildperimeter	16
Art. 29 Historische Verkehrswege und Wanderwege	16
Art. 30 Archäologische Schutzgebiete	16
Art. 31 Hecken, Feld- und Ufergehölze	16
Art. 32 Lebensräume und Kulturobjekte	17

Art. 33	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere	17
Art. 34	Landschaftsschutzgebiete	17
Art. 35	Landschaftsschongebiete	18
Art. 36	Gewässer	18
Art. 37	Bauen in Gefahrengebieten	18
6	Straf- und Schlussbestimmungen.....	19
Art. 38	Widerhandlungen	19
Art. 39	Inkrafttreten.....	19
Art. 40	Aufhebung von Vorschriften	19
	Genehmigungsvermerke	20
	Anhang	21
A1	Skizzen	21
A2	Gesetze	25
A3	Wichtigste eidgenössische und kantonale Erlasse im Bauwesen	26
A4	Nützliche Web-Adressen	31

Lesehilfe

Kommentare / Hinweise	Die im Baureglement enthaltenen Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Skizzen zu den Messweisen sind im Anhang des Baureglements aufgeführt.
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Lützelflüh bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Zonenplan Gewässerraum und dem Schutzplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan 1:2000	Im «Zonenplan Lützelflüh–Dorf, Lützelflühschachen, Oberried, Lauterbach» und «Zonenplan Grünenmatt, Trachselwald, Ramsei, Ranflüh» sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben (Siehe Kap. 3). Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Zonenplan Gewässerraum 1:5000	In den Zonenplänen Gewässerraum wird der Gewässerraum dargestellt, die entsprechenden Bau- und Nutzungseinschränkungen sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Schutzplan 1:7500	Analog zum Zonenplan sind im Schutzplan alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Hinweise im Zonenplan	Als Orientierungsinhalt im Zonenplan sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind, jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden. Ein Beispiel dafür ist der Perimeter des behördenverbindlichen Richtplans Kernzone Lützelflüh.
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das BauR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen hingewiesen. Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. 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. ¹
Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. ² In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. ³ Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Schutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. ⁴

¹ Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

² Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD

³ Siehe Art. 7 BewD

⁴ Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.¹

Besitzstandsgarantie Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht² 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.

Qualitätssicherung Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf spezifische Gegebenheiten einzugehen. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonischen Werte gewährleistet sind.

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

Zuständigkeiten Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Lützelflüh geregelt.³

¹ Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

² Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG

³ Siehe Art. 66 BauG

1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht	Art. 1 Geltungsbereich 1 Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. 2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.
Mehrwertabgabe für öffentliche Zwecke, Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland	Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtung 1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG eine Mehrwertabgabe. 2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis, nachträglich für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken. ¹

2 Nutzungszonen

2.1 Wohnzonen, gemischte Zonen und Arbeitszonen

Nutzungsarten	Art. 3 Art der Nutzung Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten:																				
	<table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Zone</th> <th style="text-align: left;">Abk.</th> <th style="text-align: left;">Nutzungsart</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Wohnzone</td> <td>W2</td> <td>Wohnen²</td> </tr> <tr> <td>W3</td> <td>stilles Gewerbe³ Ladengeschäfte für den täglichen Lebensbedarf</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Wohn- und Gewerbezone</td> <td>WG2</td> <td>Wohnen²</td> </tr> <tr> <td>WG3</td> <td>Dienstleistungsbetriebe Gastgewerbe stilles bis mässig störendes Gewerbe⁴</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Dorfzone</td> <td rowspan="2">D2</td> <td>Wohnen² Dienstleistungsbetriebe Gastgewerbe stilles bis mässig störendes Gewerbe³</td> </tr> <tr> <td>In der Dorfzone sind die Gestaltungsgrundsätze und Beurteilungskriterien gem. Art. 18 und Art. 19 BauR auch hinsichtlich der Beeinträchtigung der bestehenden Bausubstanz zu berücksichtigen.</td> </tr> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K3</td> <td>Wohnen² Dienstleistungsbetriebe Gastgewerbe stilles bis mässig störendes Gewerbe³</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Abk.	Nutzungsart	Wohnzone	W2	Wohnen ²	W3	stilles Gewerbe ³ Ladengeschäfte für den täglichen Lebensbedarf	Wohn- und Gewerbezone	WG2	Wohnen ²	WG3	Dienstleistungsbetriebe Gastgewerbe stilles bis mässig störendes Gewerbe ⁴	Dorfzone	D2	Wohnen ² Dienstleistungsbetriebe Gastgewerbe stilles bis mässig störendes Gewerbe ³	In der Dorfzone sind die Gestaltungsgrundsätze und Beurteilungskriterien gem. Art. 18 und Art. 19 BauR auch hinsichtlich der Beeinträchtigung der bestehenden Bausubstanz zu berücksichtigen.	Kernzone	K3	Wohnen ² Dienstleistungsbetriebe Gastgewerbe stilles bis mässig störendes Gewerbe ³
Zone	Abk.	Nutzungsart																			
Wohnzone	W2	Wohnen ²																			
	W3	stilles Gewerbe ³ Ladengeschäfte für den täglichen Lebensbedarf																			
Wohn- und Gewerbezone	WG2	Wohnen ²																			
	WG3	Dienstleistungsbetriebe Gastgewerbe stilles bis mässig störendes Gewerbe ⁴																			
Dorfzone	D2	Wohnen ² Dienstleistungsbetriebe Gastgewerbe stilles bis mässig störendes Gewerbe ³																			
		In der Dorfzone sind die Gestaltungsgrundsätze und Beurteilungskriterien gem. Art. 18 und Art. 19 BauR auch hinsichtlich der Beeinträchtigung der bestehenden Bausubstanz zu berücksichtigen.																			
Kernzone	K3	Wohnen ² Dienstleistungsbetriebe Gastgewerbe stilles bis mässig störendes Gewerbe ³																			

¹ Die Ermittlung der Lenkungsabgabe richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG.

² Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

³ Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

⁴ Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Arbeitszone	A a	Arbeitsnutzungen
	A b	Wohnen für das betriebsnotwendig an den
	A c	Standort gebundene Personal
	A d	
Arbeitszone	Ae	Bauten und Anlagen mit direktem Zusammen- hang zu Materialabbau und –aufbereitung.

Baupolizeiliche
Masse

Art. 4 Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse¹ und Lärmempfindlichkeitsstufen²:

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	GH [m]	VG	ES
Wohnzone	W2	4.0	8.0	25.0	7.5	11	2	II
	W3	5.0	10.0	35.0	10.5	14	3	II
Wohn- und Gewerbezone	WG2	4.0	8.0	30.0	8.5	12	2	III
	WG3	5.0	10.0	35.0	10.5	14	3	III
Kernzone	K3	4.0	–	30.0	10.5	–	3	III
Dorfzone	D2	4.0	8.0	30.0	8.5	–	2	III
Arbeitszone	A a	$\frac{1}{2}$ GH*	–	–	19	22	–	IV
	A b	$\frac{1}{2}$ GH*	–	–	13	16	–	IV
	A c	$\frac{1}{2}$ GH*	–	–	11	14	–	III
	A d	$\frac{1}{2}$ GH*	–	–	7	10	–	IV
	A e	$\frac{1}{2}$ GH*	–	–	22**	25	–	IV

*mindestens aber 4.0 m

**als massgebendes Terrain gilt für die Arbeitszone Ae die Grubenkote 639.00 m.ü.M.

- kA = kleiner Grenzabstand³
gA = grosser Grenzabstand
GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)
Fh t⁴ = Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV)
GH = Gesamthöhe (Art. 14 BMBV)
VG = Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)

2 Die Gesamthöhe gilt in den Zonen W2/W3/WG2/WG3 für Pultdächer und Flachdächer mit Attika. In der Arbeitszone gilt die Gesamthöhe für alle Gebäude mit Dachfirst⁵ (Pultdächer, Satteldächer) sowie für freistehende Kamine und andere Spezialbauten bis zu einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 25 m².

3 Zudem gelten die folgenden Masse für:

- a. Anbauten, Kleinbauten⁶ (Garagen, Geräteschuppen, Garten- / Gewächshäuser etc.):
- Grenzabstand min. 2.0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m²
 - Fassadenhöhe Fh t max. 3.5 m

¹ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

² Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

³ Skizze Grenz- und Gebäudeabstände im Anhang A1

⁴ Skizze Fassadenhöhe, Gesamthöhe im Anhang A1

⁵ Für Flachdachbauten gilt entsprechend die Fh t

⁶ Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3 und 4 BMBV) im Anhang A1

- b. Unterniveaubauten:¹
 - über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig
 - Grenzabstand min. 1.0 m
- c. Unterirdische Bauten:²
 - Grenzabstand min. 1.0 m
- d. Vorspringende Gebäudeteile:³
 - zulässige Tiefe max. 1.5 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 30% (gilt nicht für Vordächer).
- e. unbedeutend rückspringende Gebäudeteile
 - zulässige Tiefe max. 1.5 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 30%
- f. Gestaffelte Gebäude, Staffelung⁴:
 - in der Höhe: min. 2.0 m
 - in der Situation: min. 2.0 m
- g. Geschosse:⁵
 - Untergeschoss: OK 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über massgebendem Terrain
 - Dachgeschoss:
 - Kniestockhöhe in Ortsbildperimetern: 1.5 m
 - Kniestockhöhe ausserhalb von Ortsbildperimetern 1.7 m
 - Attikageschoss: muss auf mind. einer ganzen Längsfassade um mind. 3 m zurückversetzt sein
- h. technisch bedingte Dachaufbauten⁶
 - zulässige Höhe max. 1.5 m
- i. Abgrabungen für Hauseingänge, Garageneinfahrten, Verladerampen, usw. werden auf maximal einer Gebäudeseite nicht an die Höhen ange-rechnet, sofern deren Gesamtlänge 4.0 m oder 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet.

4 Bei Gebäuden am Hang ist eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie wenigstens 10 % beträgt.

Kernzone

Art. 5 Verfahrens- und Gestaltungsvorschriften Kernzone

1 Das Erstellen von Neubauten in der Kernzone ist nur auf Grund einer Überbauungsordnung gestattet. Davon ausgenommen ist die Erneuerung bestehender Gebäude in ihrem bisherigen Ausmass.⁷

¹ Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen (Art. 6 BMBV).

² Unterirdische Gebäude liegen mit Ausnahme der Erschliessung sowie Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain (Art. 5 BMBV).

³ Vorspringende Gebäudeteile nach Art. 10 BMBV sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen oder Balkone. Skizze Vorspringende Gebäudeteile im Anhang A1:

⁴ Bei gestaffelten Gebäuden wird die Höhe für jeden Gebäudeteil gesondert gemessen.

⁵ Skizze Geschosse und Geschosszahl im Anhang A1

⁶ z.B. Rauch- und Lüftungskamine

⁷ Davon ausgenommen ist die Erneuerung bestehender Gebäude in ihrem bisherigen Ausmass im Sinne der Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG.

2 Der Gemeinderat kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn es sich um ein einzelnes Gebäude handelt und das vorgelegte Projekt die Einpassung in die Umgebung allenfalls mit entsprechenden Bedingungen und Auflagen gewährleistet. Dem Baugesuch sind Pläne beizulegen, die auch die Nachbargebäude mit ihren Firstrichtungen enthalten.

3 Der Richtplan 'Kernzone Unterdorf' vom 1. Oktober 1980 dient im betroffenen Gebiet als Grundlage für die Erarbeitung von Überbauungsordnungen und für die Beurteilung einzelner Bauvorhaben.

4 Für geeignete zusammenhängende Gebiete der Kernzone kann mittels Überbauungsordnung auch die geschlossene Bauweise zugelassen werden.

5 Gegenüber der anschliessenden Wohnzone im Südosten der Kernzone (Bereich Zollhausmatte) ist ein Grenzabstand von min. 10.00 m einzuhalten.

Grosser und kleiner
Grenzabstand

Art. 6 Grenzabstand

1 Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.¹ Bestehende Bauten haben nach Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie.

2 Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Seite einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen. Es ist darauf zu achten, dass der gA vor die Fassade mit der grössten Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen zu liegen kommt.

3 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Hauptgebäude, An- und Kleinbauten, Unterirdische- und Unterniveaubauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.

Gebäudeabstand

Art. 7 Gebäudeabstand²

1 Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen.

2 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes, beträgt aber min. 6.0 m.

3 Für An- und Kleinbauten kann die Hochbaukommission den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

Abstand von
Kantons- und
Gemeindestrassen

Art. 8 Abstand von öffentlichen Strassen

1 Vom öffentlichen Verkehrsraum sind, soweit nicht Baulinien bestehen, die folgenden minimalen Bauabstände einzuhalten³:

- gegenüber von Kantonsstrassen 5.0 m;
- gegenüber den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen mindestens 3.6 m;

¹ Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

² Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

³ Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen, Skizze im Anhang A1.

- längs Fusswegen und Radwegen mindestens 2.0 m.

2 In Gebieten, wo bestehende Bauten bereits heute die reglementarischen Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten (vorab in Ortsbildperimetern), kann bei Neubauten die überlieferte Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

3 Garagenvorplätze haben bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse mindestens 5.0 m Tiefe aufzuweisen, gemessen wird vom öffentlichen Verkehrsraum.

4 Die Strassenabstände gehen den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen – mit Ausnahme des gA – vor.

2.2 Zone für öffentliche Nutzungen

Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 9 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

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

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
Zentrum	ZÖN1	Schulhaus Gemeindehaus	realisiert Bestehende Bauten dürfen umgebaut und geringfügig erweitert werden. Fassadenhöhe traufseitig Fh t: 11 m	II
Kirche	ZÖN2	Kirche Pfarrhaus Friedhof	realisiert Bestehende Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden, soweit dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen. Das Pfarrhaus kann in Absprache mit Fachstellen umgenutzt und baulich angepasst werden. Neubauten sind auf dem Areal in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege ebenfalls möglich. Erweiterungen und Ergänzungen gemäss baupolizeilichen Massen der Dorfzone D2.	II
Schulanlage/ Parkierung	ZÖN3	Erweiterung Schule, Parkplätze	Ergänzungs- und Neubauten sind im Zusammenhang mit der Entwicklung der Schule erlaubt. Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Nachbarschaft ist die Realisierung von Abstellplätzen möglich. Die Gestaltung der Bauten und Anlagen hat qualitativ hohen Ansprüchen zu genügen. Der Beizug der Kantonalen Denkmalpflege ist zwingend. Fassadenhöhe traufseitig Fh t: 11 m	II
Schule Ober- stufenzentrum Oberdorf	ZÖN4	Schulgebäude	realisiert Bestehende Bauten dürfen umgebaut und geringfügig erweitert werden. Erweiterungen und Ergänzungen gemäss baupolizeilichen Massen der Dorfzone D2.	II

Sport- und Begegnungszentrum	ZöN5	Hallenbad Schwimmbad Zivilschutzanlage Aussenanlagen	realisiert Bestehende Bauten und Anlagen dürfen umgebaut, modernisiert und erweitert werden. Neue Bauten und Anlagen sind aufgrund von Betriebskonzepten ebenfalls möglich. Erweiterungen und Ergänzungen gemäss baupolizeilichen Massen der Arbeitszone «A c».	III
Schule Grünenmatt	ZöN6	Schulgebäude	realisiert Bestehende Bauten dürfen umgebaut und geringfügig erweitert werden. Fassadenhöhe traufseitig Fh t: 11 m	II
Schule Ranflüh	ZöN7	Schulgebäude	realisiert Bestehende Bauten dürfen umgebaut und geringfügig erweitert werden. Fassadenhöhe traufseitig Fh t: 11 m	II
Werkhof	ZöN8	Bauten und Aussenanlagen Werkhof Kanton	realisiert Bestehende Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden. Die Vorschriften richten sich nach der Arbeitszone «A c».	III

2 Bei der Überbauung von Zonen für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von mindestens 4.0 m einzuhalten.

3 In Abweichung von Absatz 1 richten sich die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.

4 Die festgelegten baupolizeilichen Masse können nicht in jedem Fall ausgeschöpft werden, die Massstäblichkeit der historischen Bauten muss berücksichtigt werden. Die Kantonale Denkmalpflege ist zur Beurteilung beizuziehen.

2.3 Landwirtschaftszone

Art. 10 Landwirtschaftszone

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone

1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts. Die baupolizeilichen Masse und Gestaltungsvorschriften der Nutzungszonen kommen nicht zur Anwendung.

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (bei Bauten und Baugruppen, die dem längeren Aufenthalt von Menschen dienen).

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht **Art. 11 Zonen mit Planungspflicht ZPP**

- 1 Zonen mit Planungspflicht erfordern eine detaillierte Planung in Gebieten, welche für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind.
- 2 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus.¹ Die Bestimmungen je Zone mit Planungspflicht sind für die Ausarbeitung der Überbauungsordnungen verbindlich.
- 3 Im Rahmen der Planungs- oder Realisierungsarbeiten ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden und der Energie, auf eine gute Integration der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild, die Schaffung von kommunikationsfreundlichen Siedlungsschwerpunkten sowie auf konzentrierte Erschliessungsanlagen zu achten.
- 4 Bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnungen zieht der Gemeinderat die jeweiligen Grundeigentümer bei.

ZPP 1

Art. 12 ZPP 1 «Grünenmatt-Dorf»

Planungszweck

1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 bezweckt eine dichte Überbauung (Geschossflächenziffer oberirdisch min. 0.45 / max. 0.7) mit einem Wohnraumangebot in Ein-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie Läden, Gewerbe und Büros.

Art und Mass der Nutzung

2 Die Bebauung richtet sich nach den Vorschriften der Dorfzone D2. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Gestaltungsgrundsätze

3 Es gelten die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze für ZPPs. Der Überflutungsgefahr ist im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung besondere Bedeutung zu schenken. Der Bachverlauf ist naturnah zu gestalten.

ZPP 2

Art. 13 ZPP 2 «Grünenmatt Gässli»

Planungszweck

1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 bezweckt eine dichte Überbauung (Geschossflächenziffer oberirdisch min 0.5 / max. 0.7) mit einem Wohnraumangebot in Ein-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäusern.

Art und Mass der Nutzung

2 Die Bebauung richtet sich nach den Vorschriften der Dorfzone D2. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Gestaltungsgrundsätze

3 Es gelten die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze für ZPPs.

¹ Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

ZPP 5

Art. 14 ZPP 5 «Stelzen Süd»

Planungszweck

1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 5 bezweckt die Sicherstellung einer der Situation angepassten Überbauung mit Wohnnutzung (Sektor B) und Wohn- und Gewerbenutzung (Sektor A). Die Bauten und Erschliessungsanlagen haben die bestehenden Geländesprünge sowie das bestehende Erschliessungsnetz zu berücksichtigen.

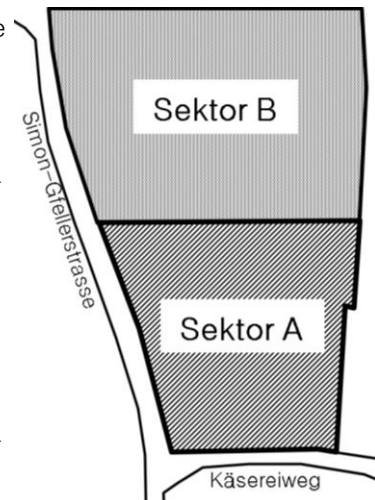
Art und Mass der Nutzung

2 Die Bebauung richtet sich nach den Vorschriften der Dorfzone D2 (Sektor A) und der Wohnzone W2 (Sektor B). Im Sektor A gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III, im Sektor B die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Gestaltungsgrundsätze

3 Es gelten die folgenden Gestaltungsgrundsätze:

- Die Überbauung hat einem einheitlichen architektonischen Konzept zu folgen und auf die umgebende Siedlungsstruktur Rücksicht zu nehmen.
- Die Erschliessung erfolgt direkt von der Simon-Gfellerstrasse bzw. vom Käsereiweg her.
- Die Aussenräume sind klar aufzuteilen und optisch abzugrenzen (Bepflanzung, Einfriedung, Kleinbauten wie Velounterstände, Parkplätze, Garagen etc.).



ZPP 6

Art. 15 ZPP 6 «Dorfstrasse-Gässli»

Planungszweck

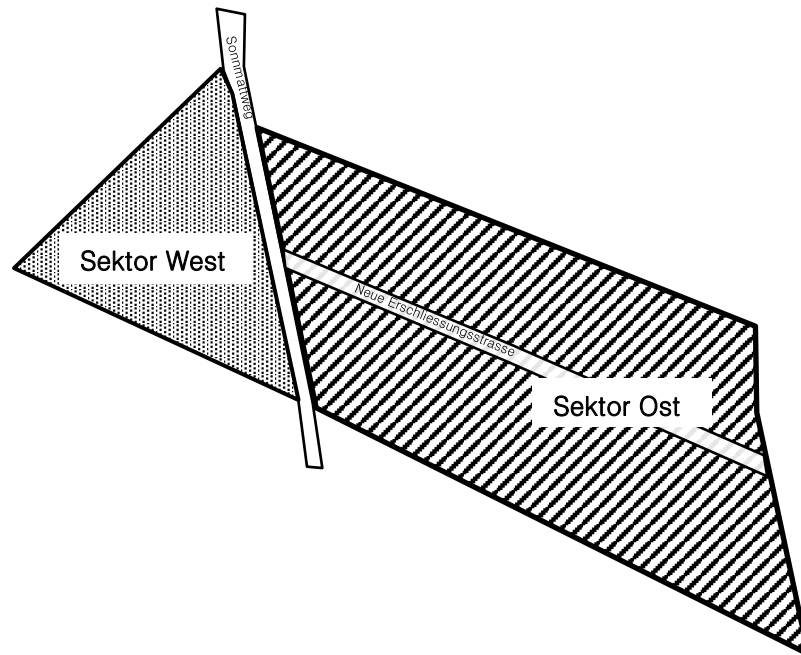
1 Der Zweck der ZPP 6 besteht in einer den aktuellen Bedürfnissen angepassten Umnutzung und architektonischen Anpassung der bestehenden Bauten. Mit einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung soll der zentrale und öffentliche Charakter des Standortes unterstrichen werden.

Art und Mass der Nutzung

2 Die Art der Nutzung richtet sich grundsätzlich nach der Dorfzone, wo eine Mischung zwischen Wohnen, Gewerbe, Büro und Einkauf angestrebt wird. Gestützt auf eine Voranfrage bei der Baupolizeibehörde können Teile der Geschossfläche für öffentliche, kulturelle oder sportliche Aktivitäten zur Verfügung gestellt und entsprechend gestaltet werden. Die Qualität der Wohnnutzung sowohl innerhalb wie ausserhalb der ZPP darf durch allfällige Emissionen der übrigen Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3 Die baulichen Masse (Abstände, Volumen, Längen, Breiten und Höhen) sind grundsätzlich durch die bestehenden Gebäude und die Grundnutzung der Dorfzone gegeben. Unter dem Nachweis einer mit der Fachinstanz abgesprochenen Gestaltung kann von diesen im Rahmen der folgenden Masse abgewichen werden:

	<ul style="list-style-type: none"> – Innerhalb des ZPP-Perimeters gelten keine Gebäudeabstände. – Die Grenzabstände gegenüber Strassen und Wegen richten sich grundsätzlich nach der aktuellen Situation. Neubauten haben gegenüber Strassen und Wegen den gemäss Baureglement vorgeschriebenen Abstand von 3.60 Meter einzuhalten. Gegenüber dem Gässli ist ein Abstand von 2 Metern einzuhalten. – Sofern es das Konzept für die Erschliessung bzw. architektonische Rahmenbedingungen erfordern, dürfen Teile der bestehenden Bauten rückgebaut werden. – Neubauten sind im Zusammenhang mit der arealinternen Parkierung und mit Erschliessungsanlagen erlaubt. – Die maximale Fassadenhöhe traufseitig ist durch die jeweiligen Bauten definiert. Sie darf nicht überschritten werden.
Gestaltungsgrundsätze	<p>4 Die architektonische Gestaltung der Bauten muss der zentralen Lage inmitten des Kerngebiets von Lützelflüh und der öffentlichen Situation in Bahnhofnähe gerecht werden. Dabei sind zeitgemässe architektonische Eingriffe und eine moderne Formensprache erwünscht. Beim erhaltenen Gebäude auf dem Grundstück Nr. 1128 ist insbesondere auf eine zurückhaltende Gestaltung der Dachlandschaft zu achten. An der südorientierten Fassade dieses Gebäudes sind vorspringende Gebäudeteile (Wintergarten) erlaubt.</p> <p>5 Im Rahmen der Überbauungsordnung ist ein Grobkonzept zur Umgebungsgestaltung zu erarbeiten.</p> <p>6 Zur Beurteilung der architektonischen Gestaltung äusserer Bauteile und bei Änderungen von K-Objekten ist die Kantonale Denkmalpflege zwingend beizuziehen. Die allfälligen Kosten für entsprechende Beratungen trägt die Bauherrschaft.</p>
Erschliessung	7 Die Erschliessung der ZPP 6 erfolgt ab Dorfstrasse. Das Gässli ist zwar Bestandteil des Erschliessungskonzeptes, darf aber nicht für den motorisierten Verkehr vorgesehen werden. Die Parkierung erfolgt arealintern und oberirdisch in gedeckten und / oder ungedeckten Anlagen. Im Rahmen der Überbauungsordnung ist eine Plausibilitätsprüfung gemäss Art. 49ff BauV vorzulegen.
ZPP 7	Art. 16 ZPP 7 «Feldheim»
Planungszweck	1 In der Zone mit Planungspflicht ZPP 7 "Feldheim" soll eine attraktive Überbauung mit Einfamilien-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäusern realisiert werden.
Etappierung	2 Die Realisierung erfolgt in zwei Etappen: Feldheim Sektor West und Feldheim Sektor Ost.
Art und Mass der Nutzung	3 Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG2, wobei in der Etappe Feldheim Sektor Ost, nördlich der neuen Erschliessungsstrasse eine maximale Fassadenhöhe traufseitig (Fh t) von 8 Metern einzuhalten ist.



Innerhalb eines Streifens von 14 Metern ab Gleisachse der BLS dürfen keine lärmempfindlichen Räume vorgesehen werden.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Gestaltungs-
grundsätze

4 Die Bauten und Aussenräume sollen eine hohe Wohnqualität aufweisen. Es ist auf eine einheitliche Volumetrie und architektonische Ausdrucksweise von Haupt- und Kleinbauten zu achten.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge des obersten Geschosses aufweisen.

Erschliessung

5 Die Überbauung Feldheim wird über die Gewerbestrasse und den Birkenweg erschlossen. Die Verkehrswege innerhalb der Siedlung sind verkehrsberuhigt auszubilden.

ZPP 8

Art. 17 ZPP 8 «Dändlikerhaus»

Planungszweck

Die Zone mit Planungspflicht ZPP 8 dient dem Ausbau und der Erweiterung des bestehenden Alters- und Pflegeheimes Dändlikerhaus in Ranflüh.

Art und Mass der
Nutzung

Art und Mass der Nutzung richten sich nach der Dorfzone D2.

Gestaltungs-
grundsätze

An die Einpassung der An-, Um- und Neubauten in die bestehende Bausubstanz und in die Umgebung werden erhöhte Qualitätsanforderungen gestellt. Insbesondere gelten folgende Gestaltungsrichtlinien:

- Der architektonische Ausdruck eines allfälligen Neubaus muss sich bezüglich Dimensionen, Fassaden, Dachformen und Farbgebung der Umgebung harmonisch einfügen. Eine zeitgemässe Formensprache ist anzustreben.
- Die Dachform eines Neubaus kann in Absprache mit der Denkmalpflege von den Vorschriften der D2 abweichen.
- Dem Übergang in die Landwirtschaftszone ist besondere Beachtung zu schenken.
- Der Aussenraum muss mit dem Gebäude eine Einheit bilden.
- Für alle An-, Um- und Neubauten ist der Beizug der Kantonalen Denkmalpflege zwingend.

4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung	<p>Art. 18 Gestaltungsgrundsatz</p> <p>Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die haushälterische Nutzung des Bodens, eine ökologische Bauweise unter Verwendung erneuerbarer Energien und gemeinsamer Anlagen der Energieerzeugung ist anzustreben.¹</p>
Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung	<p>Art. 19 Beurteilungskriterien</p> <p>Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:^{2 3}</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten	<p>Art. 20 Bauweise, Stellung der Bauten</p> <p>1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 6 bis Art. 8 BauR einzuhalten.⁴</p> <p>2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p> <p>3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.⁵</p>
Berücksichtigung der ortsüblichen Fassadengestaltung	<p>Art. 21 Fassadengestaltung</p> <p>Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p>

¹ Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen 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.

² Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. (Siehe auch Art. 15ff. BewD).

³ Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes.

⁴ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

⁵ Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die "ortsüblichen", im weitgehend überbauten Gebiet die "vorherrschenden" Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

Berücksichtigung der
ortsüblichen
Dachgestaltung

Art. 22 Dachgestaltung

1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Auf die traditionellen Ortsteile ist besonders Rücksicht zu nehmen.

2 In allen Nutzungszonen sind auf Hauptgebäuden Satteldächer (auch mit Gehrschild und / oder Kreuzfirst), Mansard-, Walm- und Zeltdächer erlaubt.

3 In den Zonen W2, W3, WG2 und WG3 sind zudem Flach- und Pultdächer erlaubt.¹ Auf Flachdächern von Hauptgebäuden dürfen innerhalb der erwähnten Bauzonen Attikageschosse erstellt werden.

4 In den Arbeitszonen sind unter Einhaltung von Art. 23 BR alle Dachformen und -neigungen zugelassen.

5 Bei An- und Kleinbauten sind in allen Nutzungszonen Pult- und Flachdächer ohne Einschränkung der Neigung erlaubt.

6 Die Dachneigung von Sattel-, Mansard-, Walm- und Zeltdächern darf 27° nicht unterschreiten und 45° nicht überschreiten und soll allseitig gleich sein. Bei Hauptgebäuden ist bei Pultdächern eine maximale Dachneigung von 20° zugelassen.

Dachaufbauten

Art. 23 Dachaufbauten

1 Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben), Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze sowie überdeckte Dacheinschnitte haben eine ruhige Gesamtwirkung der Dachflächen zu gewährleisten.

2 Dachaufbauten, Kreuzfirste und Quergiebel dürfen zusammen nicht mehr als 1/2, bei K-Objekten 1/3 der Gebäudelänge des obersten Geschosses aufweisen. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten ausgeschlossen.

3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben mindestens einen Abstand von 0.90 m zu First, Ort, Traufe aufzuweisen. Bei Glasflächen von Wintergärten und dgl. entfällt dieser Minimalabstand.

4 Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster und Glasziegeleinsätze zugelassen.

Grundsätze für die
Umgebungs-
gestaltung

Art. 24 Umgebungsgestaltung

1 Der Aussenraum von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und das Orts- und Strassenbild ergibt.

2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die herkömmliche Bebauungsstruktur und in das bestehende Gelände einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.² Ganz besonders ist darauf zu achten, dass der Bezug der Gebäude zum Strassenraum nicht durch Aufschüttungen gestört wird.

3 Die Hochbaukommission kann eine angemessene Bepflanzung der zu überbauenden Parzellen verlangen.

¹ Skizze Dachformen im Anhang A1

² Für Böschungen und Stützmauern an Parzellengrenzen wird auf Art. 79h EGZGB hingewiesen.

4 Die Hochbaukommission kann im Baubewilligungsverfahren zum Schutz, zur Pflege oder zur Gestaltung des Orts- und Strassenbildes sowie aus verkehrstechnischen Gründen weitere Auflagen zur Lage, Gestaltung, Begrünung und Organisation der Parkieranlagen machen.

Gestaltungsspielraum
der Baubewilligungs-
behörde

Art. 25 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 18 bis Art. 24 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Fachberatung für
das Orts- und Land-
schaftsbild, spezielle
Gestaltungsfragen,
Aussenraum

Art. 26 Fachberatung

1 Die Baubewilligungsbehörde kann ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind bzw. spezielle Gestaltungsfragen oder den Aussenraum betreffen.¹

2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:²

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Bauten und Anlagen in wertvollen Kulturlandschaften;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

3 Die Kosten werden dem Gesuchsteller überbunden.

¹ Bei K-Objekten des Bauinventars (kantonale Objekte: Siehe Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

² Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 18 BauR entsprechen.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler gemäss Bauinventar	<p>Art. 27 Baudenkmäler</p> <p>1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.¹</p> <p>2 Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen schützenswerte Objekte oder erhaltenswerte Objekte, die in einer Baugruppe liegen², zieht die Baubewilligungsbehörde die zuständigen Fachstellen bei.³</p>
Ortsbildperimeter	<p>Art. 28 Ortsbildperimeter</p> <p>1 Ortsbildperimeter sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.⁴</p> <p>2 Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.</p>
Erhaltung von historischen Verkehrswegen, Wanderwege	<p>Art. 29 Historische Verkehrswege und Wanderwege</p> <p>1 Die im Schutzplan als Orientierung eingetragenen Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.</p> <p>2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.</p> <p>3 Tangieren Bauvorhaben Wanderwege gemäss dem kantonalen Sachplan Wanderroutennetz, ist die zuständige kantonale Fachstelle beizuziehen.⁵</p>
Erhaltung von archäologischen Schutzgebieten	<p>Art. 30 Archäologische Schutzgebiete</p> <p>1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.</p> <p>2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p> <p>3 Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.</p>
Hecken und Feldgehölze	<p>Art. 31 Hecken, Feld- und Ufergehölze</p> <p>1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt.</p>

¹ Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Lützelflüh aus dem Jahr 2017. Das Bauinventar ist behördenverbindlich.

² sogenannte «K-Objekte»

³ Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

⁴ Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Lützelflüh.

⁵ Die zuständige Fachstelle für Fuss- und Wanderwege sowie für das Inventar historischer Verkehrswege ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK IV.

2 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.

3 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

Lebensräume und Kulturobjekte

Art. 32 Lebensräume und Kulturobjekte

1 Die im Schutzplan bezeichneten Bäume, Baumreihen und Baumgruppen sind geschützt. Abgehende Bäume sind durch standortheimische zu ersetzen. Die Gemeinde kann die Neupflanzung von Bäumen fördern und unterstützen.

2 Die im Schutzplan eingetragenen Feucht- und Trockenstandorte sind zu erhalten. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger ist untersagt. Der Erhaltung dienende Nutzungs- und Pflegemassnahmen sind zulässig und erwünscht.

3 Fliessgewässer und Quellen sind als Lebensräume und Landschaftselemente zu erhalten und aufzuwerten.

4 Stehende Kleingewässer und Amphibienlaichplätze sind als natürliche Lebensräume für standortheimische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten und aufzuwerten.

Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere

Art. 33 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere

Pflanzen und Tiere, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.¹

Landschaftsschutzgebiete

Art. 34 Landschaftsschutzgebiete

1 Die im Schutzplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung und Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit, ökologischem und Erholungswert. Es handelt sich um landschaftlich besonders wertvolle und topographisch exponierte Gebiete sowie um Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Elementen.

2 Naturnahe Lebensräume für einheimische Tier- und Pflanzenarten sind zu erhalten. Die Landschaftsschutzgebiete dienen dem ökologischen Ausgleich, Aufwertungsmassnahmen sind ausdrücklich erwünscht.

3 Bauten, Anlagen und andere bauliche Eingriffe sind nur zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung und Besiedlung der Kulturlandschaft notwendig sind. Gärtnereien, industriell betriebene Zucht- und Mastanlagen, Intensivlandwirtschaftszonen, sowie das Landschaftsbild störende Anlagen sind nicht erlaubt.

4 Die Gemeinde kann Baugesuche in Landschaftsschutzgebieten einer Fachstelle vorlegen (Heimatschutz, OLK).

¹ Art. 29a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911)

Landschaftsschon-
gebiete

Art. 35 Landschaftsschongebiete

1 Die im Schutzplan als Landschaftsschongebiete bezeichneten Räume sind landschaftlich und ökologisch besonders wertvolle Räume. Sie präsentieren sich weitgehend frei von störenden Eingriffen und sollen nach Möglichkeit auch in Zukunft freigehalten werden. Die landwirtschaftliche Nutzung und Weiterentwicklung der Landwirtschaft ist ausdrücklich gestattet.

2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Kulturlandschaft zugelassen. Sie müssen sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

3 Die Gemeinde kann Baugesuche in Landschaftsschongebieten einer Fachstelle vorlegen (Heimatschutz, OLK).

Gewässerraum

Art. 36 Gewässer

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:

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

2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Zonenplan Gewässerraum dargestellt.¹

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.

4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.²

5 Die im Zonenplan Gewässerraum gekennzeichneten Abschnitte gelten als „dicht überbaut“ im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV.³

Grundsätze für das
Bauen in Gefahren-
gebieten

Art. 37 Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung oder Restgefährdung wird der

¹ Siehe Art. 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Art. 39 WBV ist zu berücksichtigen, auch wenn teilweise auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet wird.

Skizzen Gewässerraum im Anhang A1

² Siehe Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV.

³ Für die in der baurechtlichen Grundordnung festgelegten „dicht überbauten Gebiete“, entfällt im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens die Beurteilung „dicht überbaut“ durch das AGR. In den übrigen Gebieten kann eine entsprechende Beurteilung im Baubewilligungsverfahren erfolgen (Amtsbericht AGR).

Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei
Widerhandlungen

Art. 38 Widerhandlungen

1 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.

2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.– bestraft.

Inkrafttreten

Art. 39 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan Gewässerraum tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung von
Vorschriften

Art. 40 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung wird aufgehoben:

- Das Baureglement vom 19. Februar 2010

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 09.10.2017 bis 10.11.2017
Kantonale Vorprüfung	vom 17.01.2019
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 21.02.2019
Publikation im Amtsblatt	vom 20.02.2019
Öffentliche Auflage	vom 28.02.2019 bis 01.04.2019

Erledigte Einsprachen	2 4	siehe Genehmigung AGR
Unerledigte Einsprachen	10	
Rechtsverwahrungen	3	

Beschlossen durch den Gemeinderat am 29. April 2019

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 03. Juni 2019

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Der Gemeindeverwalter:

2. öffentliche Auflage

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 20.06.2019

Publikation im Amtsblatt vom 26.06.2019

Öffentliche Auflage vom 26.06.2019 – 26.07.2019

keine Einsprachen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lützelflüh, den 16. 8. 2019

[Handwritten signature]

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am

[Handwritten signature]

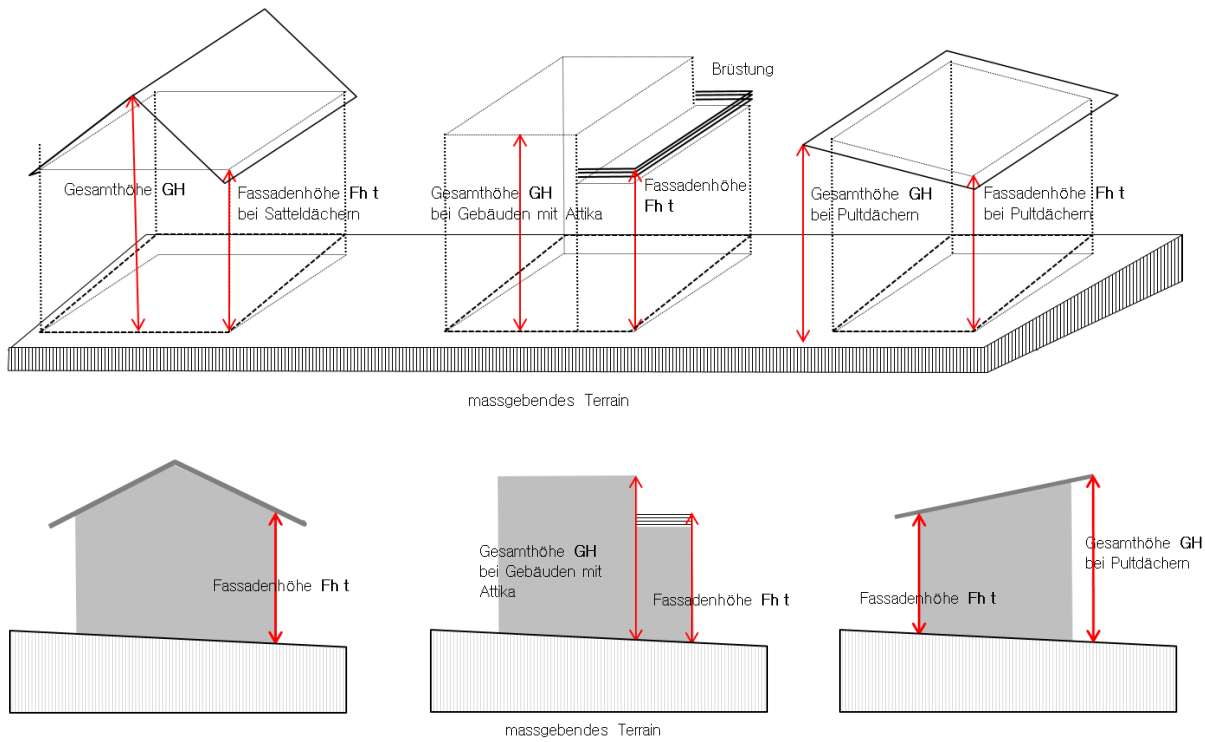
 10. Aug. 2020



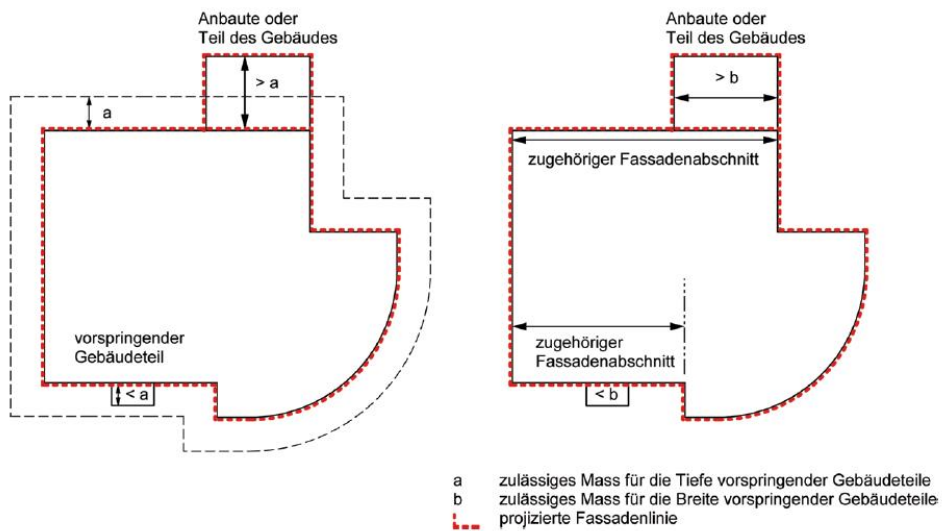
Anhang

A1 Skizzen

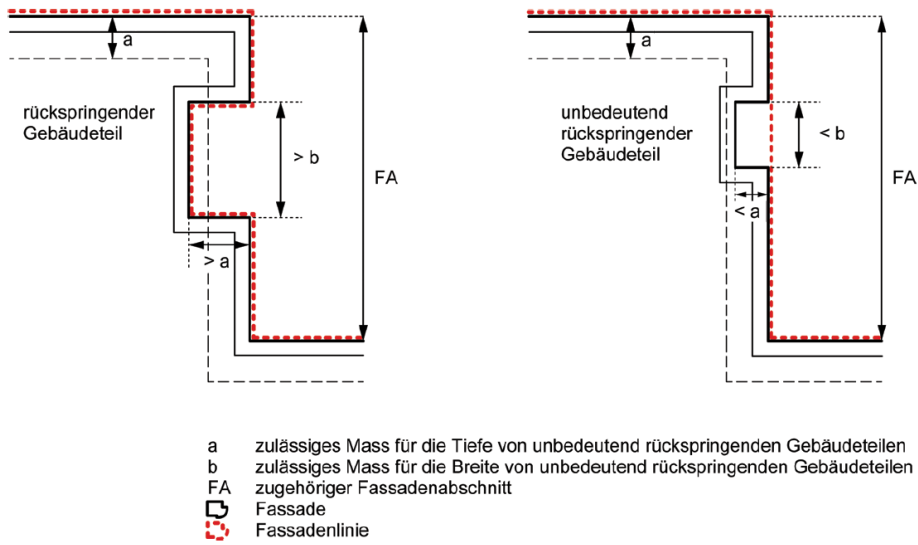
Skizze Fassadenhöhe, Gesamthöhe (Art. 14, 15 BMBV):



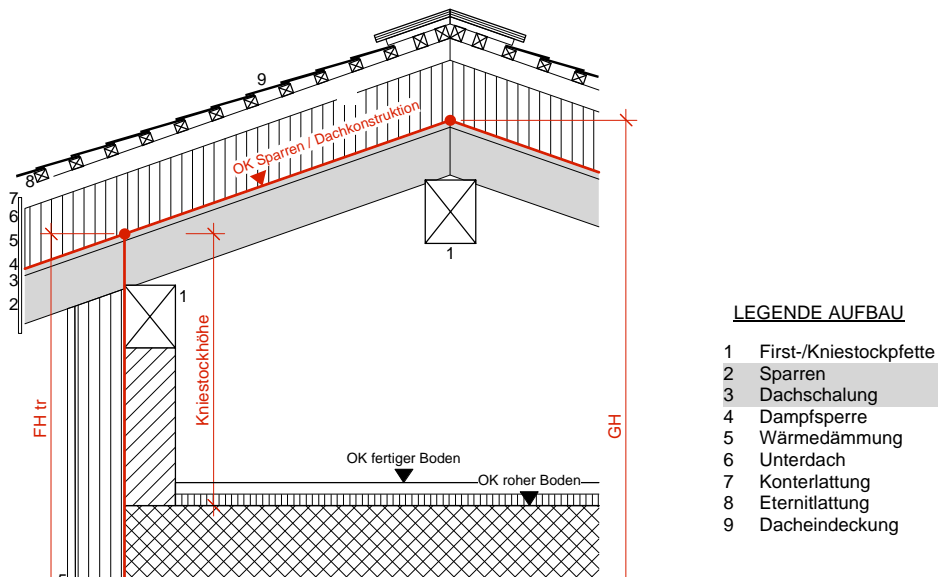
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV)



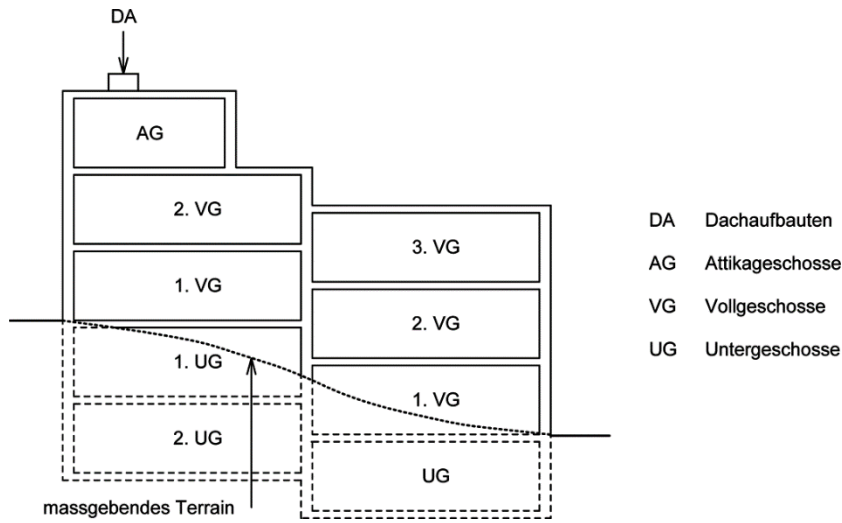
Skizze rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



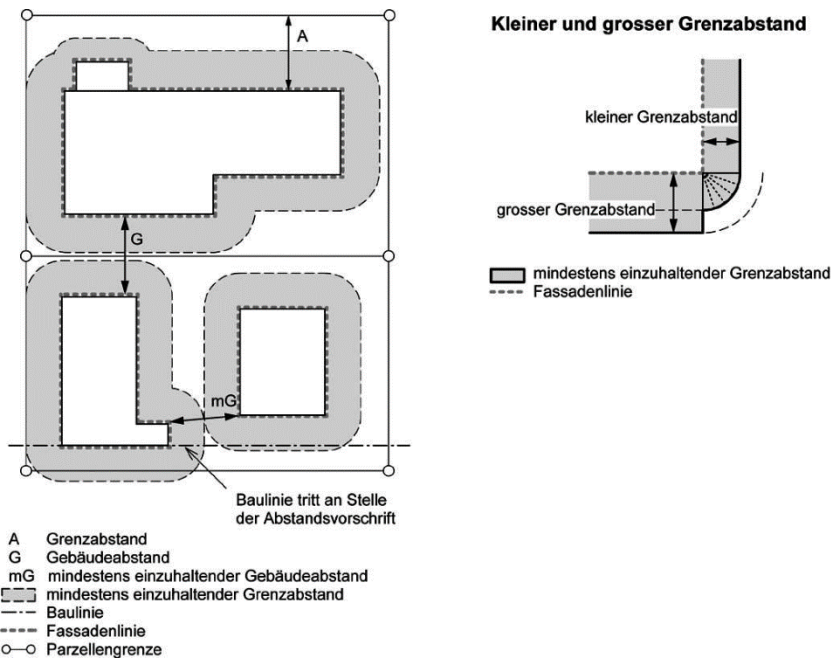
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



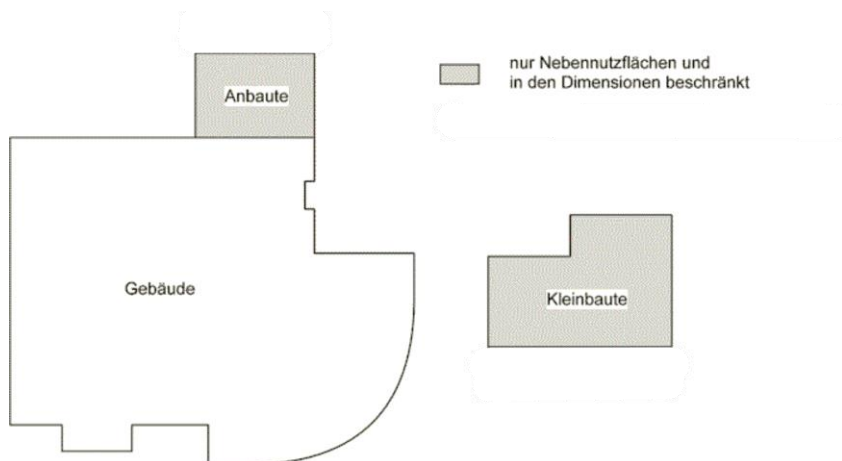
Skizze Geschosse und Geschosszahl: (Art. 18 – 21 BMBV)



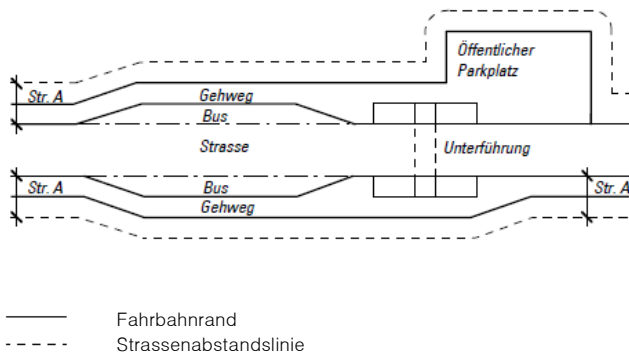
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



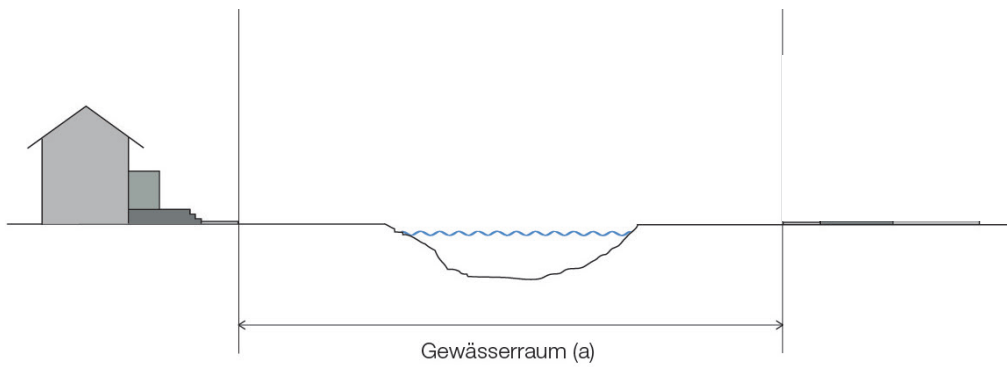
Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3, 4 BMBV)



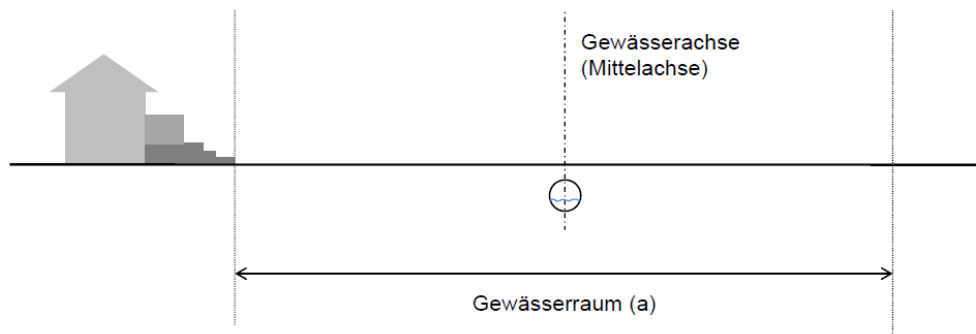
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



A2 Gesetze

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29. Oktober 2008
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

A3 Wichtigste eidgenössische und kantonale Erlasse im Bauwesen

Bau- und Planungsrecht

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Bundesgesetz über Geoinformation vom 5. Oktober 2007 (Geoinformationsgesetz, GeolG, SR 510.62)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV, BSG 721.3)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder vom 27. Oktober 2010 (OLKV, BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRN, BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)

Strassenbau, Eisenbahn und Luftfahrt

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11)
- Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

Wasser

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Wasserversorgungsverordnung vom 17. Oktober 2001 (WVV, BSG 752.321.1)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)

Energie- und Leitungswesen

- Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KEng, BSG 741.1)
- Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2010 (KEngV, BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA, SR 734.25)
- Bundesgesetz über Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Brenn- oder Treibstoffe vom 4. Oktober 1963 (Rohrleitungsgesetz RLG, SR 746.1)

Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 14. Oktober 2009 (KUVVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (Störfallverordnung StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen vom 22. Juni 2005 (VeVA, SR 814.610)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.600)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (AbfG, BSG 822.1)
- Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (AbfV, BSG 822.111)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV, SR 814.710)

- Verordnung über den Umgang von Organismen in der Umwelt vom 10. September 2008 (Freisetzungsverordnung FrSV SR 814.911)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (JWG, BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (BGF, SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Verordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (WZVV; SR 922.32).
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz vom 14. April 2010 (VIVS; SR 451.13)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

Land- und Forstwirtschaft

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (Landwirtschaftsgesetz LwG, SR 910.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

Gewerbe, Arbeitnehmerschutz

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, HGG, BSG 930.1)
- Verordnung vom 24. Januar 2007 über Handel und Gewerbe (HGV, BSG 930.11)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz über die Arbeit, Betriebe und Anlagen vom 4. November 1992 (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung über die Arbeit, Betriebe und Anlagen vom 19. Mai 1993 (ABAV, BSG 832.011)

Feuerpolizei

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gebäudeversicherungsgesetz vom 9. Juni 2010 (GVG; BSG 873.11)
- Gebäudeversicherungsverordnung vom 27. Oktober 2010 (GVV; BSG 873.111)

Privates Bau- und Pflanzenrecht

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EGzZGB, BSG 211.1)

Militär, Zivilschutz

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG, SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)

Gemeindewesen

- Gemeindegesezt vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)
- Gesetz vom 25. November 2004 zur Förderung von Gemeindefusionen (Gemeindefusionsgesetz, GFG, BSG 170.12)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über die Regionalkonferenzen (RKV, BSG 170.211)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über das Geschäftsreglement für die Regionalkonferenzen (RKGV, BSG 170.212)
- Bundesgesetz über Regionalpolitik vom 6. Oktober 2006 (SR 901.0)

Verfahren, Rechtspflege

- Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Verordnung über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonaler Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 8. November 2006 (SR, 173.110.47)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG, SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)
- Gesetz über den Finanz- und Lastenausgleich vom 27. November 2000 (FILAG, BSG 631.1)
- Verordnung über den Finanz- und Lastenausgleich vom 22. August 2001 (FILAV, BSG 631.111)
- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Naturschutz vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Naturschutz, BSG 631.120)

- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Strukturverbesserung vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Strukturverbesserung, BSG 631.121)
- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Wald vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Wald, BSG 631.122)
- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Wasserbau vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Wasserbau, BSG 631.123)

A4 Nützliche Web-Adressen

Kanton Bern

- Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR www.jgk.be.ch/agr
- Amt für Wasser und Abfall www.bve.be.ch/awa
- Amt für Wald KAWA www.vol.be.ch/kawa
- beco Berner Wirtschaft www.vol.be.ch/beco
- Kantonale Denkmalpflege www.erz.be.ch/kultur
- Amt für Umweltkoordination und Energie www.bve.be.ch/aue
- Tiefbauamt www.bve.be.ch/tba
- Bernische Systematische Gesetzessammlung www.sta.be.ch/belex/d/

Bund/weitere Stellen

- Bundesamt für Raumentwicklung ARE www.are.admin.ch
- Bundesamt für Umwelt BAFU www.bafu.admin.ch
- Staatssekretariat für Wirtschaft SECO www.seco.admin.ch
- Fachverband Schweizer RaumplanerInnen www.f-s-u.ch
- Kantonale Planungsgruppe Bern www.planning.ch
- Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein www.sia.ch
- Schweiz. Vereinigung für Landesplanung www.vlp-aspan.ch
- Schweiz. Verband der Umweltfachleute www.svu-asep.ch
- Bund Schweiz. Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen www.bsla.ch
- Systematische Sammlung des Bundesrechts
Landes-, Regional- und Ortsplanung www.admin.ch/ch/d/sr

Änderung Baureglement im Zusammenhang mit der Einzonung Arbeitszone Emmentalstrasse

rot: neue Inhalte

schwarz: Inhalte ohne Änderung

Stand: Genehmigung

Januar 2024

Arbeitszone
Emmentalstrasse

Art. 5a Arbeitszone Emmentalstrasse

Art der Nutzung

1 Die Arbeitszone Emmentalstrasse dient Arbeitsnutzungen. Wohnungen sind nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zugelassen.

Mass der Nutzung

2 Für die Arbeitszone Emmentalstrasse gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	GH [m]	VG	ES ¹
3.0	-	-	-	13	-	IV

3 Gegenüber Wohnzonen und gemischten Zonen gilt für Gebäude ein Abstand von mind. 6.0 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn in der angrenzenden Zone kann auf diesen Abstand verzichtet werden.

4 Als Mindestdichte ist eine Geschossflächenziffer oberirdisch² GFZo von 0.5 einzuhalten³.

Inkrafttreten

Art. 39 Inkrafttreten

1 Die baurechtliche Grundordnung bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan Gewässerraum tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

2 Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

¹ Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

² Für die Geschossflächenziffer oberirdisch gilt: Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

³ Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

Genehmigungsvermerke der Änderung

Öffentliche Mitwirkung	vom 06.01.2022 – 11.02.2022
Kantonale Vorprüfung	vom 09.05.2023
Publikation im Amtsblatt	vom 02.08.2023 und 6.12.2023
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 27.07.2023, 10.08.2023 und 7.12.2023
1. öffentliche Auflage	vom 03.08.2023 – 04.09.2023
2. öffentliche Auflage	vom 7.12.2023 – 8.01.2024

Einspracheverhandlungen	am 12.09.2023 und 18.09.2023
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	8
Rechtsverwahrungen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18.09.2023

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 27.11.2023

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:



Der Gemeindeschreiber:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lützelhüh, den 17.1.2024

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am **21. Okt. 2024**




Änderung Baureglement im Zusammenhang mit der Arealentwicklung Kentaur

rot: neue Inhalte

schwarz: Inhalte ohne Änderung

Stand: Genehmigung

Juni 2024

Arbeitszone Kentaur

Art. 5b Arbeitszone Kentaur

Art der Nutzung

1 Die Arbeitszone Kentaur dient Arbeitsnutzungen. Wohnungen sind nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zugelassen.

Mass der Nutzung

2 Für die Arbeitszone Kentaur gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	GH [m]	VG	ES ¹
Sektor A	3.0	-	-	-	22	-	IV
Sektor B	3.0	-	-	-	30	-	IV

3 Gegenüber Wohnzonen und gemischten Zonen gilt für Gebäude ein Abstand von mind. 6.0 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn in der angrenzenden Zone kann auf diesen Abstand verzichtet werden.

4 Als Mindestdichte ist gesamthaft eine Geschossflächenziffer oberirdisch² GFZO von 0.5 einzuhalten³.

5 Die Einzonung des Sektors A erfolgt als bedingte Einzonung gemäss Art. 126c BauG mit einer Frist von 12 Jahren ab der Rechtskraft der Einzonung. Der Geltungsbereich der Massnahme ist im Zonenplan schraffiert dargestellt.

¹ Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

² Für die Geschossflächenziffer oberirdisch gilt: Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

³ Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

Genehmigungsvermerke der Änderung

Öffentliche Mitwirkung	vom 06.01.2022 bis 11.02.2022
Kantonale Vorprüfung	vom 09.05.2023 und 08.02.2024
Publikation im Amtsblatt	vom 28.03.2024
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 27.03.2024
Öffentliche Auflage	vom 28.03.2024 bis 29.04.2024

Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11.03.2024

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 27.05.2024


Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:



Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lützelflüh, den 11.7.2024


Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am 20. Nov. 2024





Änderung Baureglement

im Zusammenhang mit der Umzonung ZPP 8
Dändlikerhaus

rot: gestrichene Inhalte

blau: neue Inhalte

2.4 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

APH Dändlikerhaus	<p>Art. 10a Spezialzone APH Dändlikerhaus</p> <p>1 Die Spezialzone bezweckt die Nutzungen, Bauten und Aussenanlagen für das Alters- und Pflegeheim.</p> <p>2 Bestehende Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden, wenn die kantonale Denkmalpflege einbezogen wird. Gestattet ist eine Bauweise mit max. 3 Vollgeschossen und einer Fh t von 12 m, es ist allseitig ein Grenzabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.</p> <p>3 Die bauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich ist auf die Flächen angrenzend an die bestehenden Bauten beschränkt. Erweiterungen und Neubauten müssen den kompakten Siedlungskörper der Baugruppe respektieren und ein substanzieller Teil des rückwärtigen Bereichs (Umgebungsrichtung I gemäss ISOS¹) muss von Bauten freigehalten werden. Allfällige Erweiterungen sind in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege zu entwickeln.</p> <p>4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.</p>
ZPP 8	Art. 17 ZPP 8 «Dändlikerhaus»
Planungszweck	Die Zone mit Planungspflicht ZPP 8 dient dem Ausbau und der Erweiterung des bestehenden Alters- und Pflegeheimes Dändlikerhaus in Ranflüh.
Art und Mass der Nutzung	Art und Mass der Nutzung richten sich nach der Dorfzone D2.
Gestaltungsgrundsätze	<p>An die Einpassung der An-, Um- und Neubauten in die bestehende Bausubstanz und in die Umgebung werden erhöhte Qualitätsanforderungen gestellt. Insbesondere gelten folgende Gestaltungsrichtlinien:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Der architektonische Ausdruck eines allfälligen Neubaus muss sich bezüglich Dimensionen, Fassaden, Dachformen und Farbgebung der Umgebung harmonisch einfügen. Eine zeitgemässe Formensprache ist anzustreben. — Die Dachform eines Neubaus kann in Absprache mit der Denkmalpflege von den Vorschriften der D2 abweichen. — Dem Übergang in die Landwirtschaftszone ist besondere Beachtung zu schenken. — Der Aussenraum muss mit dem Gebäude eine Einheit bilden. — Für alle An-, Um- und Neubauten ist der Beizug der Kantonalen Denkmalpflege zwingend.

¹ Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, Ortsbild Ranflüh

Genehmigungsvermerke der Änderung

Öffentliche Mitwirkung vom 06.01.2022 bis 11.02.2022
Kantonale Vorprüfungen vom 09.05.2023 und 05.08.2024
Publikation im Amtsblatt vom 14.08.2024
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 15.08.2024
Öffentliche Auflage vom 15.08.2024 bis 16.09.2024

Einsprachen und Rechtsverwahrungen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 12.08.2024

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 25.11.2024

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:



Der Gemeindeschreiber:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lützelflüh, den 28.1.2025

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am 26. März 2025

