

# Baureglement (BauR)

Änderungen gegenüber dem bisher gültigen Baureglement:  
Streichungen in ~~rot~~, Ergänzungen in blau

Die farbliche Markierung der Änderungen dient nur zu Informationszwecken  
bzw. der besseren Lesbarkeit der Änderungen für die öffentliche Auflage.

Die Gemeindeversammlung beschliesst das ganze Baureglement,  
für die Genehmigungsversion wird auf eine farbliche Markierung verzichtet.

Stand: öffentliche Auflage

**Impressum**

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

Version	Datum	Inhalt
1.3	26.05.2025	Öffentliche Auflage

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Lesehilfe</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
Art. 1 Geltungsbereich .....	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Sicherstellung der Verfügbarkeit .....	3
<b>2 Nutzungszonen</b> .....	<b>3</b>
2.1 Wohnzonen, gemischte Zonen und Arbeitszonen .....	3
Art. 3 Art der Nutzung .....	3
Art. 4 Mass der Nutzung .....	4
Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse .....	5
Art. 6 Grenzabstand .....	7
Art. 7 Gebäudeabstand .....	7
Art. 8 Näherbau .....	8
Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen .....	8
Art. 10 Abstand zur Landwirtschaftszone .....	8
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen .....	9
Art. 11 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) .....	9
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet .....	10
Art. 12 Arbeitszone Emmentalstrasse .....	10
Art. 13 Arbeitszone Kentaur .....	11
Art. 14 Grünzone (GR) .....	11
Art. 15 Spezialzone APH Dändlikerhaus .....	11
2.4 Landwirtschaftszone .....	12
Art. 16 Landwirtschaftszone .....	12
Art. 17 Weiler- und Erhaltungszonen .....	12
<b>3 Besondere baurechtliche Ordnungen</b> .....	<b>13</b>
Art. 18 Zonen mit Planungspflicht ZPP .....	13
Art. 19 ZPP 1 «Grünenmatt-Dorf» .....	13
Art. 20 ZPP 2 «Grünenmatt Gässli» .....	13
Art. 21 ZPP 5 «Stelzen Süd» .....	14
Art. 22 ZPP 6 «Dorfstrasse-Gässli» .....	14
Art. 23 ZPP 7 «Feldheim» .....	15
Art. 24 ZPP 11 «Dammweg» .....	16
<b>4 Qualität des Bauens und Nutzens</b> .....	<b>17</b>
Art. 25 Gestaltungsgrundsatz .....	17
Art. 26 Beurteilungskriterien .....	17
Art. 27 Bauweise, Stellung der Bauten .....	17
Art. 28 Fassadengestaltung .....	17
Art. 29 Dachgestaltung .....	18
Art. 30 Dachaufbauten .....	18
Art. 31 Umgebungsgestaltung .....	18
Art. 32 Gestaltungsspielraum .....	19

Art. 33	Fachberatung .....	19
<b>5</b>	<b>Bau- und Nutzungsbeschränkungen .....</b>	<b>20</b>
Art. 34	Baudenkmäler .....	20
Art. 35	Ortsbildschutzperimeter .....	20
Art. 36	Historische Verkehrswege und Wanderwege .....	20
Art. 37	Archäologische Schutzgebiete und Fundstellen .....	20
Art. 38	Hecken, Feldgehölze= und Ufervegetationgehölze .....	21
Art. 39	Einzelbäume und Lebensräume und Kulturobjekte .....	21
Art. 40	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere .....	21
Art. 41	Landschaftsschutzgebiete .....	21
Art. 42	Landschaftsschongebiete .....	22
Art. 43	Gewässer .....	22
Art. 44	Bauen in Gefahrengebieten .....	23
<b>6</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen .....</b>	<b>23</b>
Art. 45	Widerhandlungen .....	23
Art. 46	Inkrafttreten.....	23
Art. 47	Aufhebung von Vorschriften .....	23
	<b>Genehmigungsvermerke .....</b>	<b>25</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>26</b>
A1	Skizzen .....	26
A2	Sicherstellung der Verfügbarkeit gemäss Art. 2 .....	31
A3	Gesetze .....	32
A4	Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bauwesen .....	32
A5	Inventar der geschützten Bäume .....	33

## 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 1:5000	Im Zonenplan 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. <del>Ein Beispiel dafür ist der Perimeter des behördenverbindlichen Richtplans Kornzone Lützelflüh.</del>
Übergeordnetes Recht	<p>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.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons.</p> <p>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.<sup>1</sup></p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.<sup>2</sup></p> <p>In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.<sup>3</sup></p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Schutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.<sup>4</sup></p>

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

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

<sup>3</sup> Siehe Art. 7 BewD

<sup>4</sup> 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.<sup>1</sup>

**Besitzstandsgarantie** Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

<sup>2</sup> Siehe Art. 3 und 11 und ~~82~~ BauG

<sup>3</sup> 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 Sicherstellung der Verfügbarkeit**

1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG **und dem kommunalen Reglement<sup>1</sup>** 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.<sup>2</sup>

**3 Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone kann an die Bedingung geknüpft werden, dass das Land innert einer bestimmten Frist überbaut wird. Für die in Anhang A2 entsprechend bezeichneten Grundstücksteile kommt die bedingte Einzonung gemäss Art. 126c BauG zur Anwendung.**

## 2 Nutzungszonen

### 2.1 Wohnzonen, gemischte Zonen und Arbeitszonen

Nutzungsarten

**Art. 3 Art der Nutzung**

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten:

Zone	Abk.	Nutzungsart
Wohnzone	W2	Wohnen <sup>3</sup>
	W3	stilles Gewerbe <sup>4</sup> Ladengeschäfte für den täglichen Lebensbedarf
Wohn- und Gewerbezone	WG2	Wohnen <sup>3</sup>
	WG3	Dienstleistungsbetriebe Gastgewerbe stilles bis mässig störendes Gewerbe <sup>5</sup>
Dorfzone	D2	Wohnen <sup>3</sup>
		Dienstleistungsbetriebe Gastgewerbe stilles bis mässig störendes Gewerbe <sup>5</sup> In der Dorfzone sind die Gestaltungsgrundsätze und Beurteilungskriterien gem. Art. 25 und Art. 26 BauR auch hinsichtlich der Beeinträchtigung

<sup>1</sup> Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Lützelflüh vom 26.11.2018

<sup>2</sup> Die Ermittlung der Lenkungsabgabe richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG.

<sup>3</sup> Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

<sup>4</sup> 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).

<sup>5</sup> Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

		der bestehenden Bausubstanz zu berücksichtigen.
Kernzone	K3	Wohnen <sup>3</sup> Dienstleistungsbetriebe Gastgewerbe stilles bis mässig störendes Gewerbe <sup>5</sup>
Arbeitszone	A a A b A c	Arbeitsnutzungen, Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal
Arbeitszonen	A <del>de</del>	Bauten und Anlagen mit direktem Zusammenhang zu Materialabbau und -aufbereitung.
	<a href="#">Arbeitszone Emmentalstrasse: Siehe Art. 12</a>	
	<a href="#">Arbeitszone Kentaur: Siehe Art. 13</a>	

Baupolizeiliche  
Masse

#### Art. 4 Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse<sup>1</sup> und Lärmempfindlichkeitsstufen<sup>2</sup>:

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	GH [m]	VG	ES
Wohnzone	W2	43.0	86.0	235.0	7.58	1113	2	II
	W3	53.0	106.0	35.0	10.511	1416	3	II
Wohn- und Gewerbezone	WG2	43.0	86.0	350.0	8.59	1214	2	III
	WG3	53.0	106.0	35.0	10.512	1417	3	III
Kernzone	K3	43.0	–	350.0	10.512	=17	3	III
Dorfzone	D2	43.0	8.0	350.0	8.59	=14	2	III
Arbeitszonen	A a	<del>1/2</del> GH3.0*	–	–	19	22	–	IV
	A b	<del>1/2</del> GH3.0*	–	–	13	16	–	IV
	A c	<del>1/2</del> GH3.0*	–	–	11	14	–	III
	A <del>de</del>	<del>1/2</del> GH3.0*	–	–	22**	25	–	IV
	<a href="#">Arbeitszone Emmentalstrasse: Siehe Art. 12</a>							
<a href="#">Arbeitszone Kentaur: Siehe Art. 13</a>								

\* 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. ~~mindes-~~  
~~tens aber 4.0 m~~

\*\* als massgebendes Terrain gilt für die Arbeitszone A~~de~~ die Grubenkote 639.00 m.ü.M.

kA = kleiner Grenzabstand<sup>3</sup>

gA = grosser Grenzabstand

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

Fh t<sup>4</sup> = 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~~

<sup>1</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

<sup>2</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

<sup>3</sup> Skizze Grenz- und Gebäudeabstände im Anhang A1

<sup>4</sup> Skizze Fassadenhöhe, Gesamthöhe im Anhang A1

~~Flachdächer mit Attika-~~ In der Arbeitszone gilt die Gesamthöhe für alle Gebäude mit Dachfirst<sup>1</sup> (Pultdächer, Satteldächer) sowie für freistehende Kamine und andere Spezialbauten bis zu einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 25 m<sup>2</sup>.

3 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.

4 Auf den im Zonenplan entsprechend schraffierten Parzellen(teilen) ist eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo<sup>2</sup> als Mindestdichte einzuhalten<sup>3</sup>:

Parzelle Nr.	GFZo
1364	0.3
207, 604, 877, 1040, 1591, 1680, 1877, 1988, 2138, 2245, 2634	0.45
371, 535	0.5

5 Für die Wohnzone auf Parzelle 874, Stelzenweg 6 und 8 muss das Bauprojekt im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss den Anforderungen von Art. 99a BauV unter Einbezug der Denkmalpflege entwickelt werden.

Die folgenden Rahmenbedingungen sind zu berücksichtigen:

- Die Bebauung hat sich den bestehenden schützenswerten Bauten am Stelzenweg unterzuordnen. Bei der Setzung ist dem bäuerlichen Kontext Rechnung zu tragen. Die Neubauten haben sich formal bäuerlichen Zweck- und Nebenbauten anzunähern und die Umgebungsgestaltung hat sich an der umgebenden Kulturlandschaft zu orientieren.
- Die Firsthöhen haben sich am bestehenden Gebäude Stelzenweg 6 zu orientieren.
- Bei der Umsetzung der nötigen Schutzkonzepte gegen Hochwasser und Hangmuren ist dem Ortsbildschutz Rechnung zu tragen.
- Im qualitätssichernden Verfahren kann von den vorangehenden Vorgaben abgewichen werden, sofern gestalterisch bessere Lösungen gefunden werden. Die baupolizeilichen Vorgaben der Wohnzone und die Vorgaben zum Schutz vor Naturgefahren sind in jedem Fall einzuhalten.

Mass der Nutzung,  
weitere baupolizeiliche Masse

#### Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse

1 Anbauten, Kleinbauten<sup>4</sup> (Garagen, Geräteschuppen, Garten- / Gewächshäuser etc.):

- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m<sup>2</sup>
- Fassadenhöhe Fh t max. 3.5 m

<sup>1</sup> Für Flachdachbauten gilt entsprechend die Fh t

<sup>2</sup> 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. Skizze und Messweise im Anhang A1

<sup>3</sup> Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

<sup>4</sup> Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3 und 4 BMBV) im Anhang A1

2 Für kleinere Gebäude und Gebäudeteile mit einer max. Fassadenhöhe  $F_h$  t von 3.5 m und einer max. aGbF von 60 m<sup>2</sup> gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.0 m.

3 Unterniveaubauten:<sup>1</sup>

- über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig
- Grenzabstand min. 1.0 m

4 Unterirdische Bauten:<sup>2</sup>

- Grenzabstand min. 1.0 m

5 Vorspringende Gebäudeteile:<sup>3</sup>

- zulässige Tiefe max. ~~1.5~~ 3.0 m
- zulässiges Mass im kA max. 1.2 m, im gA max. 3.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. ~~35~~ 50% (gilt nicht für ~~Vordächer~~ Dachvorsprünge).

6 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 30%

7 Gestaffelte Gebäude, Staffelung:<sup>4</sup>

- in der Höhe: min. 2.0 m
- in der Situation: min. 2.0 m

8 Geschosse:<sup>5</sup>

- Untergeschoss: OK ~~darüberliegender fertiger Boden~~ 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über ~~die Fassadenlinie~~ herausragend.
- Dachgeschoss:
  - Kniestockhöhe in Ortsbildschutzperimetern: 1.5 m
  - Kniestockhöhe ausserhalb von Ortsbildschutzperimetern 1.7 m
- Attikageschoss: muss auf mind. einer ganzen Längsfassade ~~gegenüber dem darunterliegenden Geschoss~~ um mind. 3 m zurückversetzt sein

9 ~~Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen und dergleichen dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 1.5 m überragen. Für höhere Aufbauten sind Ausnahmen gestützt auf die Empfehlungen des BAFU<sup>6</sup> möglich.~~

~~technisch bedingte Dachaufbauten~~

~~— zulässige Höhe max. 1.5 m~~

10 Abgrabungen für Hauseingänge, Garageneinfahrten, Verladerampen, usw. werden auf maximal einer Gebäudeseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Gesamtlänge 4.0 m ~~oder bei Gebäuden mit einer GL > 12.0 m das Maximalmass von 1/3 der Gebäudelänge~~ nicht überschreitet.

## ~~Art. 5 Verfahrens- und Gestaltungsvorschriften Kernzone~~

~~Kernzone~~

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

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

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

<sup>4</sup> Bei gestaffelten Gebäuden wird die Höhe für jeden Gebäudeteil gesondert gemessen.

<sup>5</sup> Skizze Geschosse und Geschoszahl im Anhang A1

<sup>6</sup> Vgl. «Mindesthöhe von Kaminen über Dach. Bundesamt für Umwelt, Bern, 2018»

~~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.<sup>1</sup>~~

~~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.<sup>2</sup> Bestehende Bauten haben nach Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie.

2 **Wo gemäss Art. 4 ein gA einzuhalten ist, haben** 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. **Wenn der gA an eine Strasse zu liegen kommt, kann gemäss Art. 9 auf einen gA verzichtet werden und es ist nur der Strassenabstand einzuhalten.**

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 Gebäudeabstand<sup>3</sup>

1 Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. **Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden, der Gebäudeabstand kann dabei bis auf maximal 2/3 des Masses reduziert werden.**

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. Die Baupolizeibehörde kann jedoch aus wohngygienischen Gründen den Gebäudeabstand angemessen vergrössern.**

<sup>1</sup> Davon ausgenommen ist die Erneuerung bestehender Gebäude in ihrem bisherigen Ausmass im Sinne der Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG.

<sup>2</sup> Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

<sup>3</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

~~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.~~

## Näherbau

**Art. 8 Näherbau**

1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden und Gebäudeteilen gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 6 und Art. 7 untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

2 Sie können dabei den Gebäudeabstand bis auf maximal 2/3 reduzieren.

3 Sie können den Bau an der Grenze und den Zusammenbau an der Grenze vereinbaren, sofern die zulässige Gebäudelänge für Gebäude eingehalten wird.

Abstand von  
öffentlichen  
Strassen Kantons-  
und  
Gemeindestrassen

**Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen**

1 Vom öffentlichen Verkehrsraum sind, soweit nicht Baulinien bestehen, die folgenden minimalen Baustrassenabstände einzuhalten<sup>1</sup>:

- gegenüber von Kantonsstrassen 5.0 m;
- gegenüber den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen mindestens 3.6 m;
- 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 Ortsbildschutzperimetern), 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.

Abstand zur  
Landwirtschaftszone

**Art. 10 Abstand zur Landwirtschaftszone<sup>2</sup>**

Gegenüber der Bauzonengrenze (Grenze zur Nichtbauzone) gelten die ordentlichen Abstände nach Art. 4 und 5 BauR. Für ebenerdige Anlagen und Anlagen, welche max. 1.2 m über das massgebende Terrain herausragen, gilt ein Zonenabstand von 1.0 m. Die Zonenabstände sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit Näherbaurechten unterschritten werden.

<sup>1</sup> Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen, Skizze im Anhang A1.

<sup>2</sup> Diese Bestimmung gilt zusätzlich zu Art. 6.

## 2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen

### Zonen für öffentliche Nutzungen **Art. 11 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)**

Zonen für öffentliche Nutzungen

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, <a href="#">mit Ausnahme der Gebäudelänge</a> .	II
Sport- und Begegnungs- zentrum	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 Kanton	ZÖN8	Bauten und Aus- senanlagen Werkhof Kanton	realisiert Bestehende Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden. Die Vorschriften richten sich nach der Arbeitszone «A c».	III

[Hinweis: In Abhängigkeit vom Variantenentscheid der Gemeindeversammlung zur ZPP Dammweg wird hier die ZÖN 9 Schule Unterdorf ergänzt. Siehe hierzu die Beilage «Varianten ZPP 11 Dammweg»]

2 Bei der Überbauung von Zonen für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von mindestens 4.0 m einzuhalten. Neubauten sind zur haushälterischen Nutzung des Bodens platzsparend und kompakt und möglichst angrenzend an bestehende Bauten und Anlagen anzuordnen.

3 In Abweichung von Art. 7 Absatz 4 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 Masstäblichkeit der historischen Bauten muss berücksichtigt werden. Die Kantonale Denkmalpflege ist zur Beurteilung beizuziehen.

## 2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Arbeitszone  
Emmentalstrasse

### Art. 12 Arbeitszone Emmentalstrasse

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

2 Für die Arbeitszone Emmentalstrasse gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	GH [m]	VG	ES <sup>1</sup>
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 oberirdisch<sup>2</sup> GFZo von 0.5

<sup>1</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

<sup>2</sup> 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.

einzuhalten<sup>1</sup>.

#### Arbeitszone Kentaur **Art. 13 Arbeitszone Kentaur**

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

2 Für die Arbeitszone Kentaur gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	GH [m]	VG	ES <sup>2</sup>
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 oberirdisch<sup>3</sup> GFZo von 0.5 einzuhalten<sup>4</sup>.

#### Grünzone

#### **Art. 14 Grünzone (GR)**

1 Die Grünzone sichert eine minimale Grünfläche und die Gliederung des Siedlungsgebiets.<sup>5</sup>

2 Auf dem als Grünzone ausgeschiedenen Land sind Bauten gestattet, die für die Pflege der Grünzone nötig sind; sie dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen. Zudem sind sorgfältig gestaltete ebenerdige Anlagen für die Erschliessung der angrenzenden Bauzonen sowie unterirdische Bauten zugelassen. Die Erschliessungsflächen sind platzsparend anzuordnen.

#### APH Dändlikerhaus **Art. 15 Spezialzone APH Dändlikerhaus**

1 Die Spezialzone bezweckt die Nutzungen, Bauten und Aussenanlagen für das Alters- und Pflegeheim.

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.

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 ISOS<sup>6</sup>) muss von Bauten freigehalten werden. Allfällige Erweiterungen sind in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege zu entwickeln.

4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

<sup>1</sup> Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

<sup>2</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

<sup>5</sup> Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussenanlagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

<sup>6</sup> Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, Ortsbild Ranflüh

## 2.4 Landwirtschaftszone

### Art. 16 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).

Weiler- und  
Erhaltungszonen

### Art. 17 Weiler- und Erhaltungszonen

- 1 Die Weiler- und Erhaltungszonen dienen der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.<sup>1</sup>
- 2 Unter Vorbehalt der nachstehenden Regelungen (Abs. 3 – 10), gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
- 3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.<sup>2</sup>
- 4 Zugelassen sind Wohnnutzungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen sowie die landwirtschaftliche Nutzung.
- 5 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, können einmalige Erweiterungen im Umfang von maximal 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen vorgenommen werden.<sup>3</sup>
- 6 Neue Klein- und Anbauten sind zulässig, sofern sie sich in die Struktur der Siedlung einordnen.
- 7 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.<sup>4</sup>
- 8 Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.<sup>5</sup>
- 9 Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits Wohnnutzungen aufweisen.
- 10 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

---

<sup>1</sup> Weiler- und Erhaltungszonen gelten nicht als Bauzonen nach Art. 15 RPG. Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kantonaler Richtplan MB A\_03). Die Gemeinde ist nicht erschliessungspflichtig.

<sup>2</sup> gemäss Art. 43 LSV

<sup>3</sup> Die Nutzung bestehender Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weiler- und Erhaltungszonen auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute und des Weilers zu wahren.

<sup>5</sup> Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.

### 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

#### Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht **Art. 18 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.<sup>1</sup> 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. 19 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. 20 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.

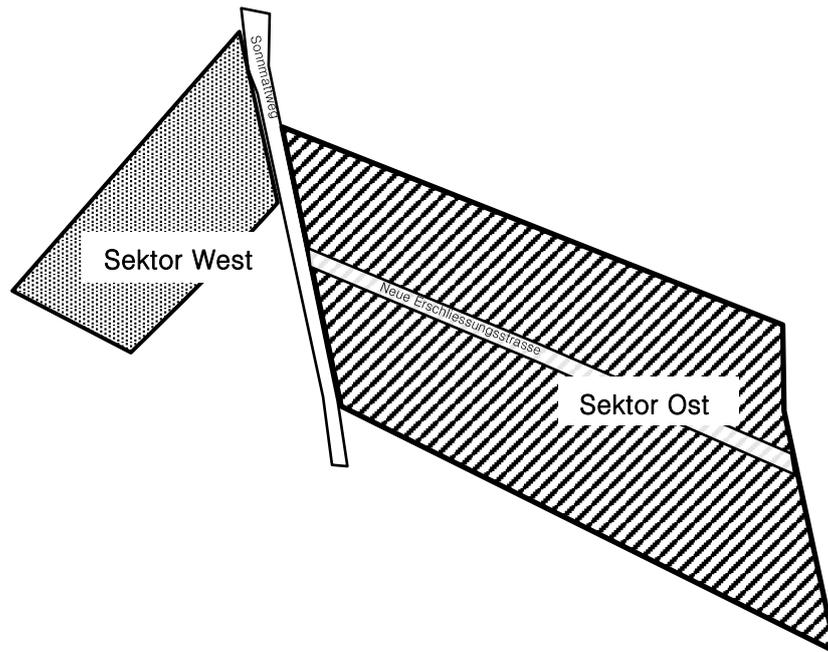
##### Gestaltungsgrundsätze

3 Es gelten die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze für ZPPs.

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

ZPP 5	<b>Art. 21 ZPP 5 «Stelzen Süd»</b>	
Planungszweck	<p>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.</p>	
Art und Mass der Nutzung	<p>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.</p>	
Gestaltungsgrundsätze	<p>3 Es gelten die folgenden Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Überbauung hat einem einheitlichen architektonischen Konzept zu folgen und auf die umgebende Siedlungsstruktur Rücksicht zu nehmen.</li> <li>– Die Erschliessung erfolgt direkt von der Simon-Gfellerstrasse bzw. vom Käsereweg her.</li> <li>– Die Aussenräume sind klar aufzuteilen und optisch abzugrenzen (Bepflanzung, Einfriedung, Kleinbauten wie Velounterstände, Parkplätze, Garagen etc.).</li> </ul>	
ZPP 6	<b>Art. 22 ZPP 6 «Dorfstrasse-Gässli»</b>	
Planungszweck	<p>1 <del>Der Zweck der ZPP 6 besteht in einer den aktuellen Bedürfnissen angepassten</del> Die ZPP 6 bezweckt die Umnutzung und architektonische Anpassung der bestehenden Bauten. Mit einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung soll der zentrale und öffentliche Charakter des <del>Areals</del> Standortes unterstrichen werden.</p>	
Art und Mass der Nutzung	<p>2 Die Art der Nutzung richtet sich <del>grundsätzlich</del> nach der Dorfzone, wo eine Mischung zwischen Wohnen, Gewerbe, Büro und Einkauf angestrebt wird. <del>Zulässig sind auch öffentliche, kulturelle und sportliche Aktivitäten und Nutzungen. Gestützt auf eine Voranfrage bei der Baupolizeibehörde können Teile der Geschossfläche für öffentliche, kulturelle oder sportliche Aktivitäten zur Verfügung gestellt und entsprechend gestaltet werden.</del> 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.</p>	
	<p>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:</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Innerhalb des ZPP-Perimeters gelten keine Gebäudeabstände.</li> <li>– Die <del>Grenzabstände</del> <del>Strassenabstände</del> <del>gegenüber Strassen und Wegen</del> 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.</li> <li>– Sofern es das Konzept für die Erschliessung bzw. architektonische Rahmenbedingungen erfordern, dürfen Teile der bestehenden Bauten rückgebaut werden.</li> <li>– Neubauten sind im Zusammenhang mit der arealinternen Parkierung und mit Erschliessungsanlagen erlaubt.</li> <li><del>– Die maximale Fassadenhöhe traufseitig ist durch die jeweiligen Bauten definiert. Sie darf nicht überschritten werden.</del></li> <li>– Die Fassadenhöhe traufseitig der bestehenden Bauten darf wie folgt überschritten werden: Zulässig ist je ein zusätzliches Geschoss auf dem Silo des Gebäudes Nr. 30 und auf dem tieferen Gebäudeteil des Gebäudes Nr. 28. Dabei darf die Geschossfläche der Aufstockung maximal 80% der Gebäudefläche entsprechen.</li> </ul>
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 erhaltenswerten 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 erlaubt.</p> <p><del>5 Im Rahmen der Überbauungsordnung ist ein Grobkonzept zur Umgebungsgestaltung zu erarbeiten.</del></p> <p>65 Zur Beurteilung der architektonischen Gestaltung äusserer Bauteile und bei Änderungen von <del>K=Objekten</del> <del>inventarisierten Gebäuden</del> ist die Kantonale Denkmalpflege zwingend beizuziehen. Die allfälligen Kosten für entsprechende Beratungen trägt die Bauherrschaft.</p> <p>6 Die etappierte Planung und Realisierung mit Teil-UeOs ist zugelassen. Mit der ersten UeO muss ein Gesamtkonzept zur Umgebungsgestaltung (inkl. Spielfläche), Erschliessung und Parkierung vorgelegt werden.</p>
Erschliessung	<p>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. <del>und oberirdisch in gedeckten und / oder ungedeckten Anlagen.</del> Im Rahmen der Überbauungsordnung ist eine Plausibilitätsprüfung gemäss Art. 49ff BauV vorzulegen.</p>
ZPP 7	<b>Art. 23 ZPP 7 «Feldheim»</b>
Planungszweck	<p>1 In der Zone mit Planungspflicht ZPP 7 "Feldheim" soll eine attraktive Überbauung mit Einfamilien-, Doppelfamilien-, Reihen- oder Mehrfamilienhäusern realisiert werden.</p>
Etappierung	<p>2 Die Realisierung erfolgt in zwei Etappen: Feldheim Sektor West und Feldheim Sektor Ost.</p>
Art und Mass der Nutzung	<p>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.</p>



Gestaltungs-  
grundsätze

Innerhalb eines Streifens von 14 Metern ab Gleisachse der BLS dürfen keine lärmempfindlichen Räume vorgesehen werden. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

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 11

#### Art. 24 ZPP 11 «Dammweg»

*[Hinweis: Siehe Zusatzdokument «Varianten ZPP 11 Dammweg»  
Nach dem Variantenentscheid der Gemeindeversammlung wird die gewählte Variante hier eingefügt.]*

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung	<p><b>Art. 25 Gestaltungsgrundsatz</b></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.<sup>1</sup></p>
Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung	<p><b>Art. 26 Beurteilungskriterien</b></p> <p>Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:<sup>2 3</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,</li> <li>- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,</li> <li>- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,</li> <li>- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,</li> <li>- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,</li> <li>- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.</li> </ul>
offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten	<p><b>Art. 27 Bauweise, Stellung der Bauten</b></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. 9 BauR einzuhalten.<sup>4</sup></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.<sup>5</sup></p>
Berücksichtigung der ortsüblichen Fassadengestaltung	<p><b>Art. 28 Fassadengestaltung</b></p> <p>Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p>

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

<sup>5</sup> 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. 29 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.<sup>1</sup> Auf Flachdächern von Hauptgebäuden dürfen innerhalb der erwähnten Bauzonen Attikageschosse erstellt werden. **In den Zonen D2 und K3 sind Flachdächer nur auf Bauten mit 1. Vollgeschoss zulässig, darauf sind keine Attika zugelassen.**

4 In den Arbeitszonen sind unter Einhaltung von Art. 30 BauR alle Dachformen und -neigungen zugelassen.

5 Bei An- und Kleinbauten **ist die Dachgestaltung frei. 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. 30 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 **1/23/4 der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. bei K-Objekten 1/3 der Gebäudelänge des obersten Geschosses aufweisen. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten ausgeschlossen. In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten.**

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. 31 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.<sup>2</sup> Ganz besonders ist darauf zu achten, dass der Bezug der Gebäude

<sup>1</sup> Skizze Dachformen im Anhang A1

<sup>2</sup> Für Böschungen und Stützmauern an Parzellengrenzen wird auf Art. 79h EGZGB hingewiesen.

zum Strassenraum nicht durch Aufschüttungen gestört wird.

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

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 Baubewilligungsbehörde

### **Art. 32 Gestaltungsspielraum**

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 25 bis Art. 31 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Fachberatung für das Orts- und Landschaftsbild, spezielle Gestaltungsfragen, Aussenraum

### **Art. 33 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.<sup>1</sup>

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

- 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.

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

<sup>2</sup> Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 25 BauR entsprechen.

## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler  
gemäss Bauinventar

### Art. 34 Baudenkmäler

1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.<sup>1</sup>

2 Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen schützenswerte Objekte oder erhaltenswerte Objekte, die in einer Baugruppe liegen<sup>2</sup>, zieht die Baubewilligungsbehörde die zuständigen Fachstellen bei.<sup>3</sup>

Ortsbildschutzperimeter

### Art. 35 Ortsbildschutzperimeter

1 Ortsbildschutzperimeter sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.<sup>4</sup>

2 Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

Erhaltung von  
historischen  
Verkehrswegen,  
Wanderwege

### Art. 36 Historische Verkehrswege und Wanderwege

1 Die im Schutzplan als **Festlegung** **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.

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

3 Tangieren Bauvorhaben Wanderwege gemäss dem kantonalen Sachplan Wanderroutennetz, ist die zuständige kantonale Fachstelle beizuziehen.<sup>5</sup>

Erhaltung von  
archäologischen  
Schutzgebieten

### Art. 37 Archäologische Schutzgebiete und Fundstellen

1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

2 Bei der Planung von Bauvorhaben **in den kantonalen archäologischen Schutzgebieten**, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

3 Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen **und es sind die Baupolizeibehörde** und der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

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

<sup>2</sup> sogenannte «K-Objekte»

<sup>3</sup> Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

<sup>4</sup> Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Lützelflüh.

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

Hecken, Feldgehölz  
und Ufervegetation  
Feldgehölze

### Art. 38 Hecken, Feldgehölze= und Ufervegetationgehölze

- 1 Hecken, Feldgehölze und Ufervegetationgehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt.
- 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.

Einzelbäume und  
Lebensräume und  
Kulturobjekte

### Art. 39 Einzelbäume und Lebensräume und Kulturobjekte

- 1 Die im Schutzplan bezeichneten Einzelbäume, ~~Baumreihen und Baumgruppen~~ sind aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt. Abgehende Bäume sind durch standortheimische gleichwertige 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. 40 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.<sup>1</sup>

Landschaftsschutz-  
gebiete

### Art. 41 Landschaftsschutzgebiete

- 1 Die im Schutzplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung und Freihaltung von offenen Gebieten entlang der Talläufe von Emme und Grüne. Diese offenen Gebiete unterteilen das Siedlungsgebiet und halten ökologisch wertvolle Gebiete entlang der Flussläufe von weiteren Bauten und Anlagen frei. ~~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.~~
- 2 Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind unter Vorbehalt von Abs. 3 nicht zugelassen. ~~Bauten, Anlagen und andere bauliche Eingriffe sind~~

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

~~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.~~

~~3 Für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendige temporäre Bauten und Anlagen sind während einer Dauer von maximal 6 Monaten pro Jahr zugelassen. In begründeten Fällen kann die Dauer um 3 Monate verlängert werden.~~

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

Landschaftsschongebiete

#### Art. 42 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 **und dem Erhalt der Streusiedlungen** zugelassen. Sie müssen sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

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

Gewässerraum

#### Art. 43 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.<sup>1</sup>

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.<sup>2</sup>

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

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Siehe Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV.

<sup>3</sup> 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).

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

#### Art. 44 Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.<sup>1</sup>

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 Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.<sup>2</sup>

## 6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen

#### Art. 45 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. 46 Inkrafttreten

1 Die Ortsplanungsrevision besteht aus dem neuen Baureglement, dem Zonenplan, dem Schutzplan und den Zonenplänen Naturgefahren (Lützelflüh Nord, Lützelflüh Süd und Oberried). Sie 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.

Aufhebung von Vorschriften

#### Art. 47 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung wird aufgehoben:

- Das Baureglement vom 10.08.2020
- Der Schutzplan, die Zonenpläne und der Zonenplan Gefahrenhinweise vom 19.02.2010
- Der Überbauungsplan Schrynerhus mit Sonderbauvorschriften vom 27.06.1985

<sup>1</sup> Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

<sup>2</sup> Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen sowie Autoeinstellhallen, die öffentlich zugänglich sind (z.B. öffentliches Parkhaus, Einkaufszentrum) oder die mehr als 10 Parkplätze aufweisen (Hinweis: Autoeinstellhallen gelten nur bezüglich Wassergefahren als sensible Objekte) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

- Der Überbauungsplan Birkenweg vom 14.04.1983
- Der Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Bahnhofquartier vom 1.10.1980

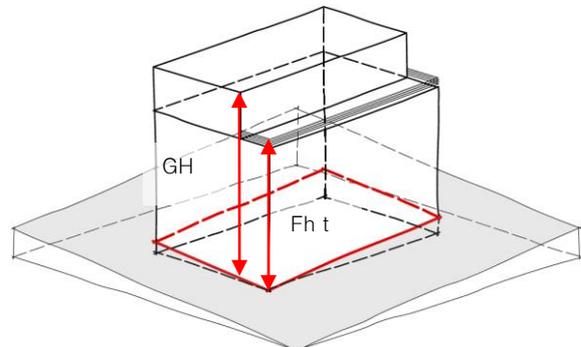
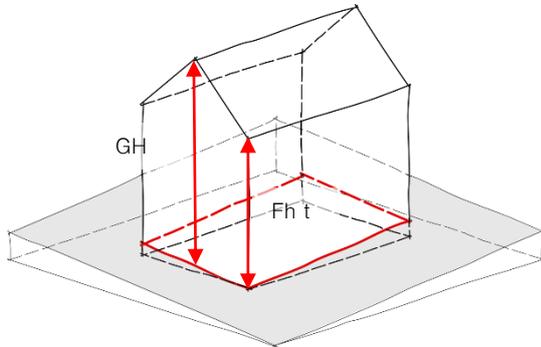
## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 6.01.2022 – 11.02.2022
Kantonale Vorprüfung	vom 9.05.2023 und 6.03.2025
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom
Publikation im Amtsblatt	vom
Öffentliche Auflage	vom
Einspracheverhandlungen	am .....
Erledigte Einsprachen	
Unerledigte Einsprachen	
Rechtsverwahrungen	
Beschlossen durch den Gemeinderat	am .....
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am .....
Namens der Einwohnergemeinde	
Der Präsident:	.....
Der Gemeindeschreiber:	.....
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Lützelflüh, den .....
Der Gemeindeschreiber:	.....
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am .....

## Anhang

### A1 Skizzen

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

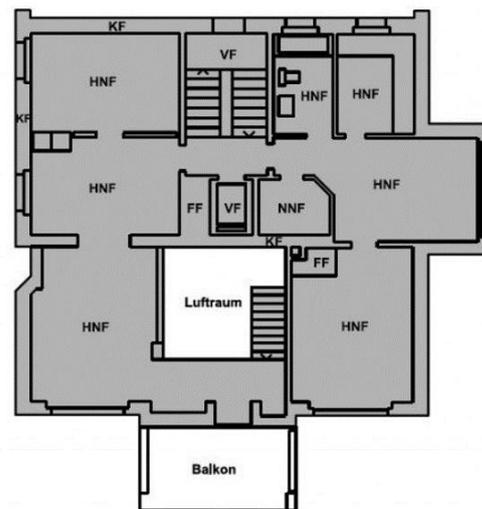
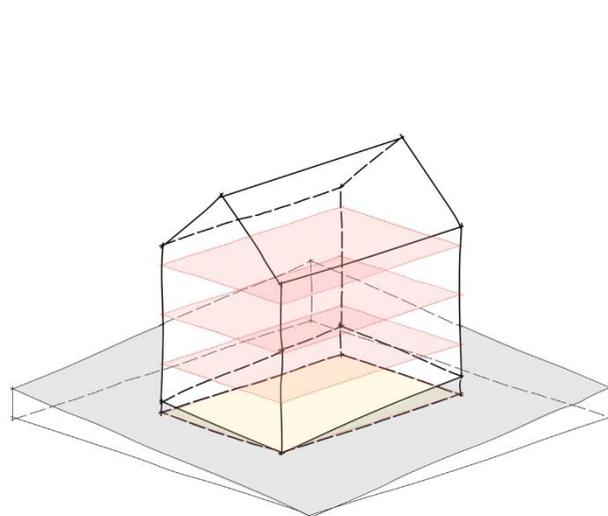


Fassadenlinie



Massgebendes Terrain

Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)



Geschossfläche oberirdisch

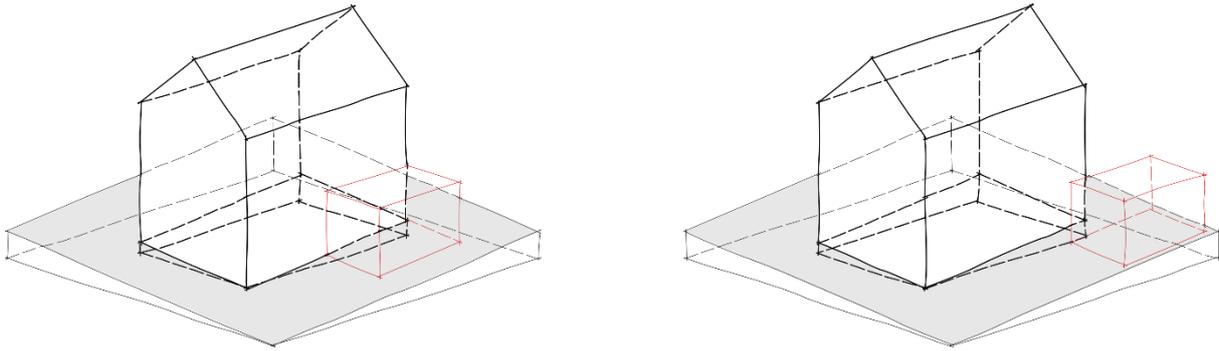


Geschossfläche unterirdisch

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.

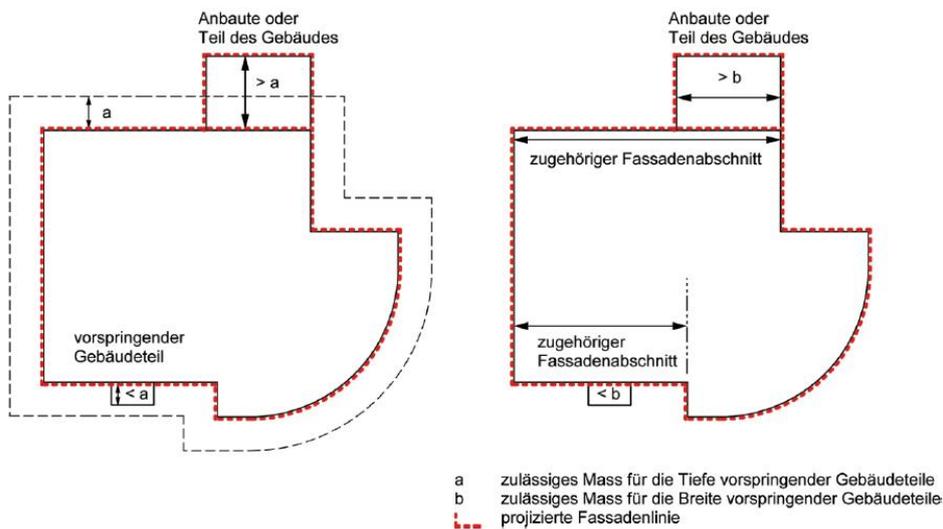
Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

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

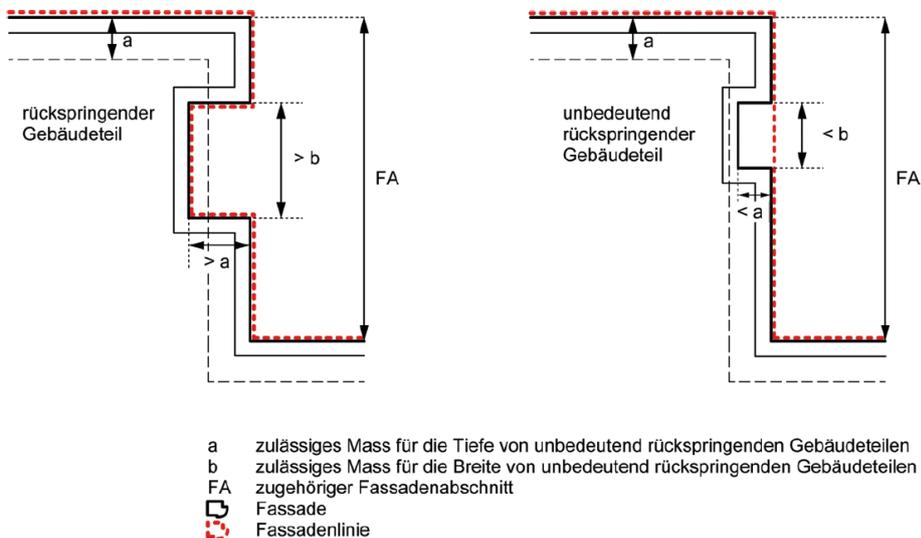


 An- und Kleinbauten: Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt. Werden die Dimensionen überschritten, gelten die baupolizeilichen Masse für Hauptbauten.

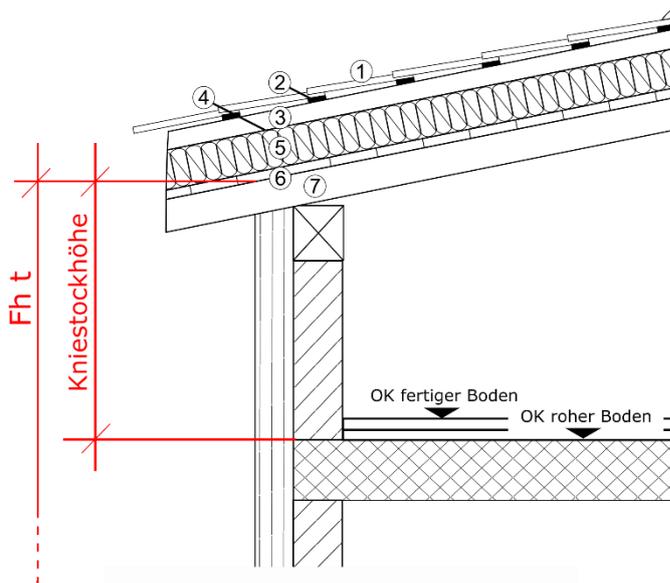
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV)



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



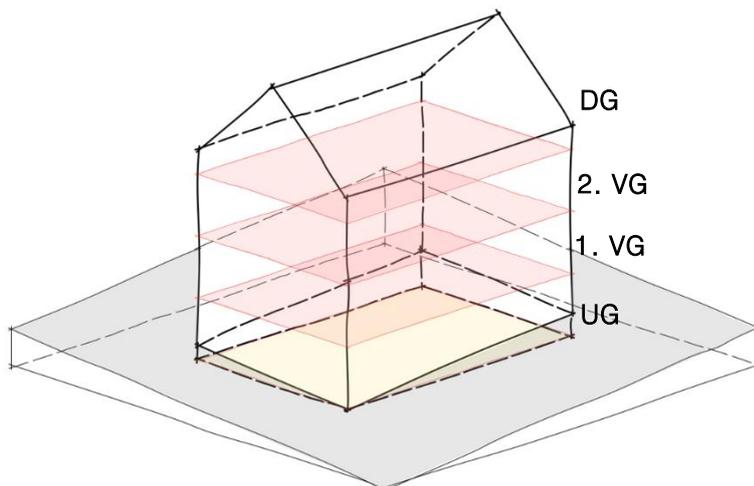
## Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



- |                       |                |
|-----------------------|----------------|
| ① Eindeckungsmaterial | ⑤ Wärmedämmung |
| ② Ziegellattung       | ⑥ Dachschalung |
| ③ Konterlattung       | ⑦ Dachsparren  |
| ④ Unterdach           |                |

Die Messweise gilt sinngemäss auch für anders aufgebaute Dächer, z.B. mit Zwischen-sparrendämmung.

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

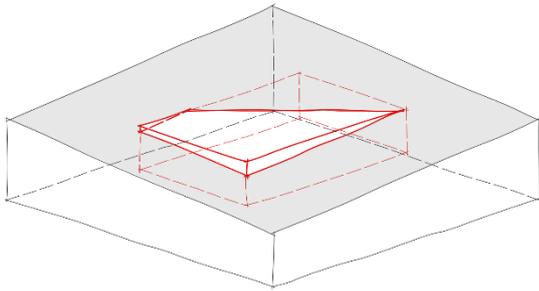


UG: Untergeschoss

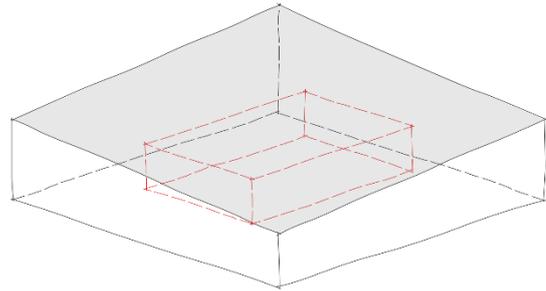
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

Skizze Unterniveaubauten (Art. 6 BMBV) und unterirdische Bauten (Art. 5 BMBV)

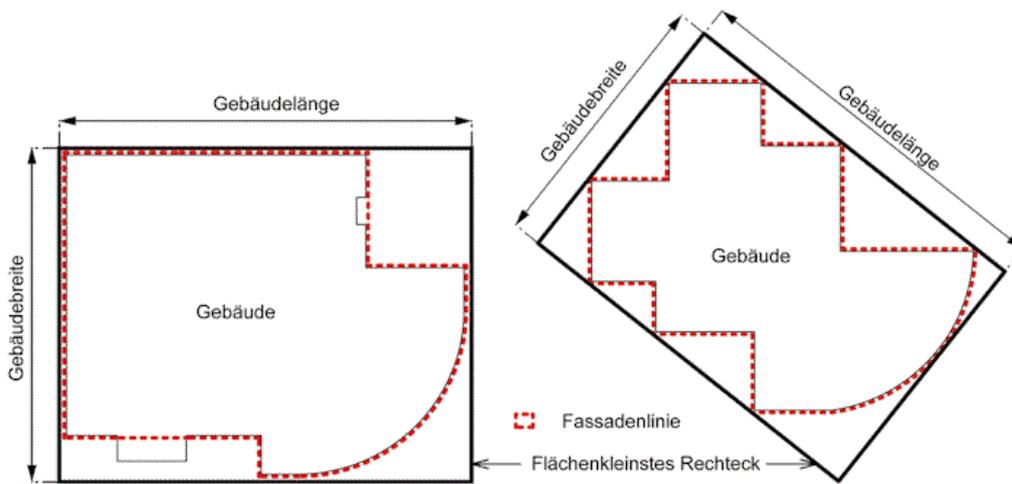


Unterniveaubaute

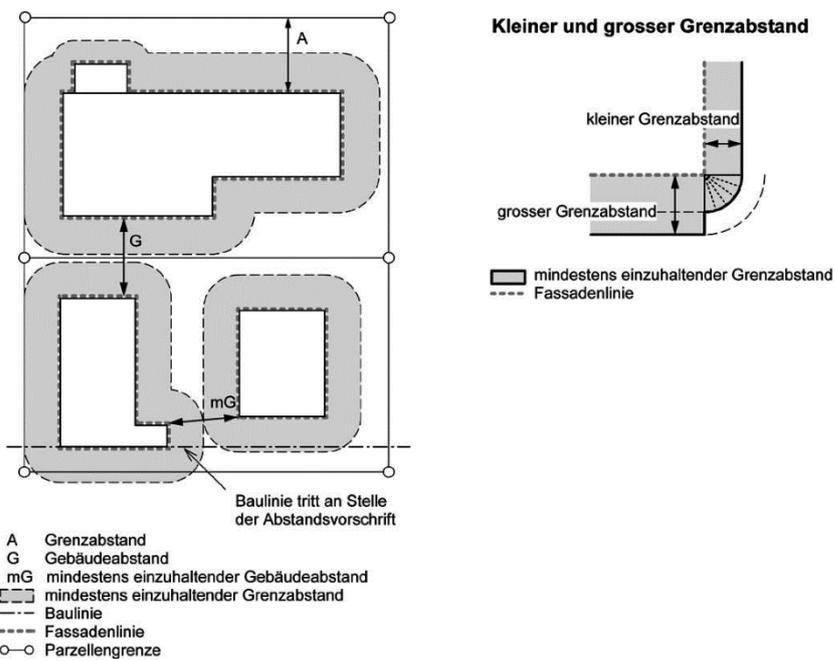


Unterirdische Baute

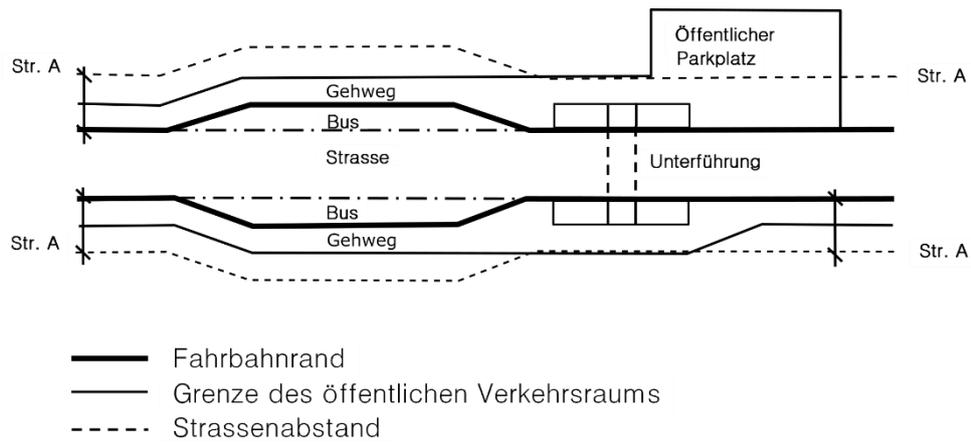
Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)



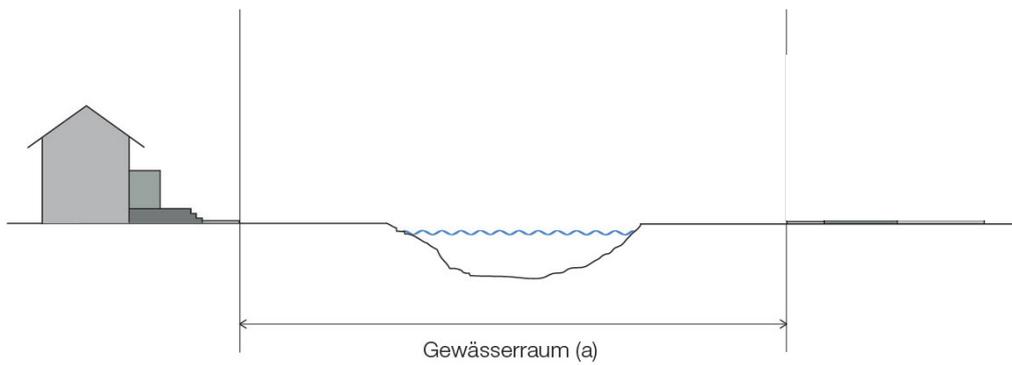
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



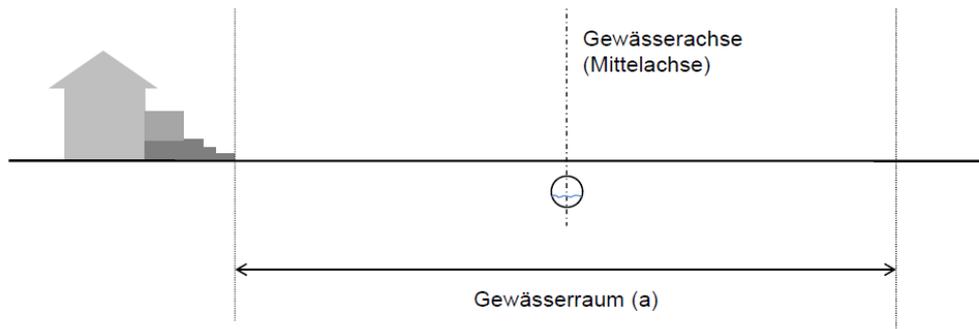
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer

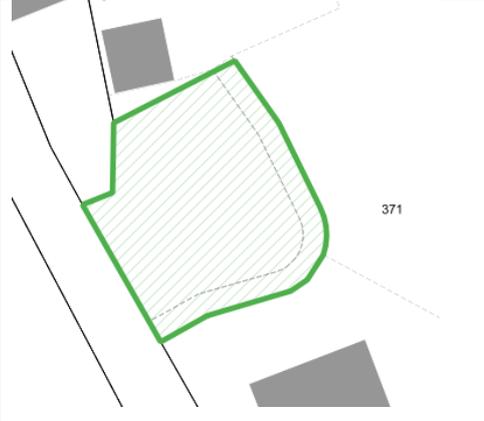
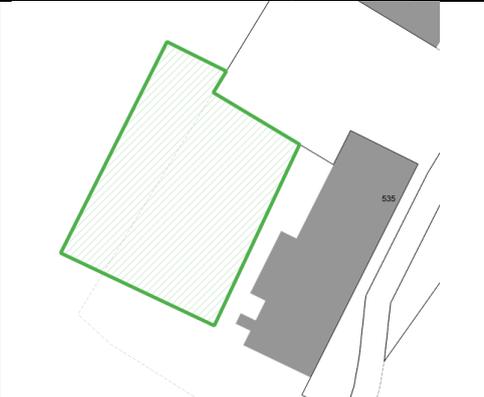
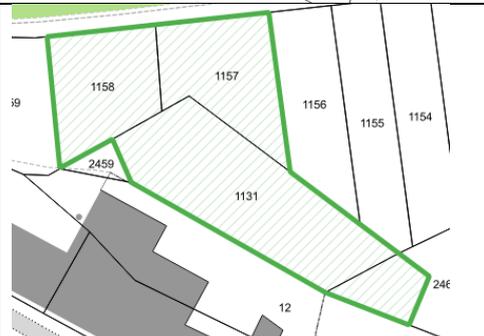


Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



## A2 Sicherstellung der Verfügbarkeit gemäss Art. 2

Geltungsbereiche Bedingte Einzonung gemäss Art. 2 Abs. 3 BauR und Art. 126c BauG

Parzelle-Nr.	Frist	Start der Frist	Geltungsbereich
371	15 Jahre	Rechtskraft OPR	
2245	15 Jahre	Rechtskraft OPR	
535	15 Jahre	Rechtskraft OPR	
1131, 1157, 1158, 2460	12 Jahre	Rechtskraft Teilrevision „Arealentwicklung Ken- taur“ (10.01.2025)	

## A3 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

## A4 Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

- Bundesrecht: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>
- Kantonsrecht: [https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts\\_of\\_law](https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law)

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind sowohl im Bundes- als auch im Kantonsrecht – insbesondere die Vorschriften zu den folgenden Themen von Bedeutung:

- Erschliessung
- Fahrzeugabstellplätze
- Naturgefahren
- Bauabstände
- Belichtung
- Energie
- Lärmschutz
- Umweltschutz
- Landwirtschaft
- Schutzobjekte- und Schutzgebiete

## A5 Inventar der geschützten Bäume

Die geschützten Bäume werden im Schutzplan verbindlich festgelegt. Im Inventarplan sind die Bäume dargestellt und nummeriert.

Nr.	x-Koordinate	y-Koordinate	Parzellen Nr.
1	2616909	1201485	1168
2	2618804	1202763	2457
3	2624097	1205237	190
4	2623995	1204959	694
5	2623843	1204497	943
6	2623320	1204701	333
7	2622963	1204813	2627
8	2622785	1204884	227
9	2623541	1205087	982
10	2623401	1205159	774
11	2622787	1205285	946
12	2622992	1205508	1148
13	2623041	1206086	632
14	2622626	1207803	719
15	2622060	1207259	832
16	2621451	1206828	66
17	2621961	1206354	263
18	2621940	1206395	263
19	2621775	1206354	2419
20	2621302	1206304	1766
21	2620977	1205464	866
22	2619837	1205814	147
23	2619967	1206115	146
24	2620486	1206566	483
25	2620175	1206475	59
26	2619260	1206400	476
27	2618446	1204612	940
28	2619624	1206856	2597
29	2619425	1207354	252
30	2619160	1207272	493
31	2618972	1207111	2218
32	2618873	1207035	727
33	2618781	1207209	299
34	2618695	1207197	896
35	2618310	1207310	1245
36	2618828	1206787	727
37	2618979	1206858	1792
38	2620825	1208229	1249
39	2621217	1208653	1213
40	2621196	1207207	376
41	2621196	1208600	1213

Nr.	x-Koordinate	y-Koordinate	Parzellen Nr.
42	2621199	1208602	1213
43	2621215	1208607	1213
44	2621219	1208608	1213
45	2621233	1208617	1213
46	2621229	1208654	1213
47	2618747	1206835	1647