Teilrevision der Ortsplanung

Präzisierung Baureglement (BR)

Öffentliche Auflage

Änderungen gegenüber dem genehmigten Baureglement vom 7. Juli 2015 inkl. geringfügiger Änderung vom 11. Juli 2016 sind rot gekennzeichnet.

2. Juni 2021

Inhalt

A	Allgemeine Bestimmungen	5
B	Geltungsbereich	6
C	Nutzungszonen	6
C/I	Wohn-, Kern- und Bestandeszonen	6
C/II	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	9
C/III	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	9
C/IV	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	10
D	Besondere baurechtliche Ordnungen	10
D/I	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	10
D/II	Bestehende, besondere, baurechtliche Ordnung	14
E	Qualität des Bauens und Nutzens	15
E/I	Bau- und Aussenraumgestaltung	15
E/II	Qualitätssicherung	17
E/III	Energie	17
F	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	18
F/I	Pflege der Kulturlandschaft	18
F/II	Schutz von Natur und Landschaft	21
G/III	Gefahrengebiete	22
H	Besondere Bestimmungen	23
I	Straf- und Schlussbestimmungen	23
A	Anhang Begriffe und Messweisen	25
A1	Begriffe und Messweisen	25
A11	Terrain	25
A12	Gebäude und Gebäudeteile	25
A13	Gebäudemasse	27
A14	Bauabstände	33
A16	Nutzungsziffern	37
A17	Altrechtliches Flächenmass	38
B	Anhang Liste Baudenkmäler Bauinventar Kantonale Denkmalpflege (verwaltungsanweisend)	39

Abkürzungsverzeichnis

AGR	Kantonales Amt für Gemeinden und Raumordnung	
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche	
aGbF	anrechenbare Gebäudefläche	
BauG	Kantonales Baugesetz	BSG 721.0
BauV	Kantonale Bauverordnung	BSG 721.1
BewD	Kantonales Baubewilligungsdekret	BSG 725.1
BMBV	Kant. Verordnung über die Begriffe und Messweise im Bauwesen	BSG 721.3
ChemRRV	Eidgenössische Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung	SR 814.81
DZV	Eidgenössische Direktzahlungsverordnung	SR 910.13
EG	Erdgeschoss	
EGZGB	Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches	BSG 211.1
EnG	Eidgenössisches Energiegesetz	SR 730.0
ES	Lärmempfindlichkeitsstufen (nach Art. 43 LSV)	
Fh	Fassadenhöhe traufseitig	
FiG	Kantonales Fischereigesetz	BSG 923.11
GA	Grenzabstand	
GFo	Geschossfläche oberirdisch	
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch	
GG	Kantonales Gemeindegesetz	BSG 170.11
gA	Grosser Grenzabstand	
GB	Gebäudebreite	
GL	Gebäudelänge	
GSchG	Eidgenössisches Gewässerschutzgesetz	SR 814.20
GSchV	Eidgenössische Gewässerschutzverordnung	SR 814.201
Gh	Gesamthöhe	
KEnG	Kantonales Energiegesetz	BSG 741.1
KEnV	Kantonale Energieverordnung	BSG 741.111
kA	Kleiner Grenzabstand	
KWaG	Kantonales Waldgesetz	BSG 921.11
KWaV	Kantonale Waldverordnung	BSG 921.111
LANAT	Kantonales Amt für Landwirtschaft und Natur	
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung	SR 814.41
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz	SR 451
NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz	BSG 426.11
OK	Oberkante	
GO	Gemeindeordnung	
ÖQV	Öko-Qualitätsverordnung	SR 910.14
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	SR 700
RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung	SR 700.1
SBV	Sonderbauvorschriften	
SG	Kantonales Strassengesetz	BSG 732.11
SV	Kantonale Strassenverordnung	BSG 732.111.1
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz)	SR 814.01
VG	Vollgeschoss	
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz	BSG 751.11
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung	BSG 751.111.1
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch	SR 210

A Allgemeine Bestimmungen

Kommentar / Hinweise	Die Hinweise in der rechten Spalte dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und zeigen Beziehungen zu anderen Artikeln, Erlassen oder Grundlagen auf. Sie sind weder vollständig noch verbindlich und werden periodisch überprüft und angepasst.	
Übergeordnetes Recht	Übergeordnetes Recht geht vor. Das Baureglement regelt, was nicht durch eidgenössische und kantonale Bestimmungen festgelegt ist.	Art. 80 SG Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV Waldabstand;
	Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder unvollständig, gilt das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.	Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.
Verhältnis zum Privatrecht	Auch wenn das Privatrecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind besonders 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 Schatten werfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.	Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 ff EGZGB.
Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.	Baubewilligungspflicht Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 BauG; Art. 4 ff. BewD;
	Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, die ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterstellt. Z.B.: Wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein Bauverbot gilt, ist für eine baubewilligungsfreie Baute eine Ausnahmebewilligung erforderlich.	Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.
	Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.	Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.
	Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dürfen erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und die erforderlichen weiteren Bewilligungen oder der Gesamtbauentscheid rechtskräftig erteilt sind.	Art. 1a BauG.
Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.	Art. 3 BauG und Art. 82 BauG.
Ausnahmen	Ausnahmen im Baugebiet richten sich nach dem kant. Baugesetz.	Art. 26 BauG.
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung geregelt.	Vgl. Art. 66 BauG und GO.

B Geltungsbereich

	Normativer Inhalt	Hinweise
	Art. 1	
Geltungsbereich	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.	Umweltrecht umfasst Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.

C Nutzungszonen

C/I Wohn-, Kern- und Bestandeszonen

	Art. 2	
Wohnzonen	**W2a, W2b, W2c**	
	Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten. Stilles Gewerbe ist zugelassen.	Stilles Gewerbe wie Büros, Ateliers wirken weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV).
	Art. 3	
Kernzone	**Ka, Kb**	
	In den Kernzonen Ka und Kb sind Wohn-, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Nutzungen, welche die Kernzone beeinträchtigen, sind untersagt.	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Unterschiedliche Dachgestaltungsvorschriften Ka/Kb siehe Art. 18 Abs. 2 BR
	Art. 4	
Bestandeszone	**BZ**	
	[1] In der Bestandeszone ist Wohnnutzung und mässig störende Gewerbenutzung zugelassen.	Mässig störende Gewerbe vgl. Hinweise Kernzone
	[2] Innerhalb der Zone können bestehende Haupt-, Klein- und Anbauten durch Ersatzbauten mit gleicher Nutzung und mit einer um 30 % und max. 40 m2 erweiterten anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) ersetzt werden. Wohnraum kann in einer Baute realisiert werden, die bereits einen Wohnraum aufweist. Neubauten sind nur zulässig als Ersatzbau eines bestehenden Hauptbaus, als Gewerbebau oder als geringfügige An- und Kleinbauten.	
	[3] Ersatzneubauten haben sich an den Standort der bestehenden Gebäude zu halten.	

Art. 5

Masse der Nutzung [1] Baupolizeiliche Masse für die einzelnen Zonen:

	Abk.	kA (m)	gA (m)	Fh (m)[1]	Gh (m)	GL (m)	GB (m)	VG	ES
Wohnzone	W2a	5.00	9.00	7.50	11.50	25.00	-	2	II
Wohnzone	W2b	5.00	9.00	6.50	10.50	25.00	-	2	II
Wohnzone	W2c	5.00	9.00	6.50 *) 9.00 **)	11.50	25.00	-	2 *) 3 **)	II
Kernzone	K	5.00	10.00	7.50	12.00	25.00	15.00	2	III
Bestandeszone	B	5.00	9.00	7.50	11.50	-	-	~~2~~[2]	III

kA kleiner Grenzabst. A144
gA grosser Grenzabst. A145
Fh Fassadenhöhe traufseitig, A133
Gh Gesamthöhe A134
GL Gebäudelänge A132
GB Gebäudebreite A132
VG Vollgeschoss A136
ES Empfindlichkeitsstufe

*) Bergseitig **) Talseitig

[2] Weiter gelten folgende Masse für:

		Mass	kA (m)	Fh (m)	Gh (m)	
An- und Kleinbauten	diverse Masse	50 m2 aGbF	2.00	3.00	4.00	Vgl. Anhang A121 An- und Kleinbauten enthalten nur Nebennutzflächen und sind unbewohnt.
	Herabsetzung Gebäudeabstand	2.00 m				Vgl. Anhang A146
	Max. zulässige Tiefe des Dachvorsprungs in den kA:	0.30 m				
Unterniveaubauten	Durchschnittsmass über massgebendem Terrain	1.20 m	1.00			Vgl. Anhang A111 Vgl. Anhang A122
Unterirdische Bauten	mind.		1.00			Vgl. Anhang A122
Staffelung	Vor- und Rücksprung Grundrisse mind.:	1.00 m				Vgl. Anhang A133
	Höhenstaffelung mind.:	1.00 m				Vgl. Anhang A133
Tiefbauten und dgl.	Strassen, Wege, Parkplätze		1.00			Vgl. Anhang A150
	Schwimmbad		5.00			Vgl. Anhang A150
Vorspringende Gebäudeteile	Max. zulässiger Anteil der zugehörigen Fassadenlänge:	50%				Vgl. Anhang A131
	Max. zulässige Tiefe:	2.50 m				Vgl. Anhang A131
	Max. Mass für das Hineinragen in den gA:	2.50 m				Vgl. Anhang A131
	Max. Mass für das Hineinragen in den kA:	1.50 m				Vgl. Anhang A131
Dachvorsprünge	Max. zulässige Tiefe:	2.50 m				Unter Dachvorsprünge werden die Vorsprünge des Hauptdaches verstanden.
	Max. Mass für das Hineinragen in den gA:	2.50 m				
	Max. Mass für das Hineinragen in den kA:	1.50 m				
Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag in W2a und W2b	Gebäudelänge > 15.00 m: Zuschlag der Mehrlänge zum Grenzabstand	1/10				Vgl. Anhang A144 Vgl. Anhang A145
	Gebäudebreite > 12.00 m: Zuschlag der Mehrbreite zum Grenzabstand	1/2				Vgl. Anhang A144 Vgl. Anhang A145

[1] Bei Flachdächern gilt einzig die traufseitige Fassadenhöhe.

[2] Zahl 2 gestrichen, geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Strassenabstände	Kantonsstrasse	5.00 m				Vgl. Anhang A151
	übrigen öffentlichen Strassen	3.60 m				Vgl. Anhang A151
	Fuss- und Radwegen	2.00 m				Vgl. Anhang A152
	An- und Kleinbauten[3]	2.00 m				Vgl. Anhang A151
Geschosse	Dachgeschoss: Kniestockhöhe max.:	1.40 m				Vgl. Anhang A135 und Anhang A138
	Untergeschosse, im Mittel über der Fassadenlinie max.:	1.20 m				Vgl. Anhang A137
	Abgrabungen Hauszugänge und Garagenzufahrten max.:	5.00 m				Vgl. Anhang A133
Attikageschosse	Max. Höhe des Attikageschosses:	3.50 m				Vgl. Anhang A139
	Rückversetzung mind. zweiseitig um:	2.50 m				Vgl. Anhang A139
	Max. zulässiger Anteil der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses:	70%				Vgl. Anhang A139
	Gestattete Dachaufbauten: - technisch bedingte Dachaufbauten - Oberlichter					
	Max. Höhe technisch bedingter Dachaufbauten:	1.20 m				
	Max. zulässige Tiefe des Dachvorsprungs:	0.30 m				
Hangzuschlag	Talseitig sofern Hangneigung > 10%:	1.00 m				Vgl. Anhang A133
Abstand Zonengrenze	mind.	5.00 m				Vgl. Anhang A149

[3] Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

[4] Die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ist mit Ausnahme der Kernzone gewährleistet. Das maximale Mass der Nutzung ist bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit mit der Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) wie folgt bestimmt:
W2a, W2b und W2c: max. 0.7

Vgl. Art. 75 BauG.

Vgl. Anhang A161

[3] Der Vorplatz vor geschlossenen Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse, von der Grenze des Verkehrsraumes aus gemessen, mind. 5.0 m aufweisen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine andere gleichwertige Lösung ermöglichen.

C/II Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Art. 6

Zonen für öffentliche Nutzungen **ZöN**

Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende andere Bauten dürfen nur unterhalten werden. Für schützens- und erhaltenswerte Bauten gilt das BauG des Kantons Bern, bei K-Objekten ist die Denkmalpflege beizuziehen, eine Voranfrage wird empfohlen.

Vgl. Art. 10b BauG

A Primarschule, Turnhalle mit Aussensportanlagen, Mehrzwecksaal **ES II**

Zweckgebundene Bauten und Anlagen (unter Berücksichtigung der schützenswerten Baute):
Grenzabstände A mind. 5.00 m
Gesamthöhe Gh: max. 10.00 m

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV).

B Spielplatz, Quartiertreffpunkt **ES II**

Zweckgebundene Bauten und Anlagen:
Grenzabstände A mind. 3.00 m
Gesamthöhe Gh: max. 4.00 m

C/III Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art. 7

Bauernhofzone **BHZ** **ES III**

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

Die BHZ dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.

C/IV Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art. 8

Landwirtschaftszone — **LWZ** — **ES III**

In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach eidgenössischem und kantonalem Recht.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

D Besondere baurechtliche Ordnungen

D/I Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 9

Zonen mit Planungspflicht — **ZPP**

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus.

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

Art. 10

«Stöcklere» — **ZPP 1** — **ES II**

Planungszweck

Mit der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 1 wird die Sicherstellung einer Überbauung bezweckt, welche

- die Entstehung verdichteter Wohnformen sicherstellt;
- Schutz vor den Verkehrsimmissionen der Hauptstrasse gewährleistet;
- zu einer gesamtheitlich gestalteten Überbauung führt.

Mittels einer gesamtheitlich gestalteten Überbauung soll sichergestellt werden, dass

- durch die Anordnung der Baukörper die einzelnen Gebäude in einem räumlichen Gesamtbezug stehen und dadurch eine eindeutige Abgrenzung der Aussenräume entsteht;
- die Festlegung der einzelnen Nutzungsbereiche (Wohnbereich mit zugehörigem Aussenraum, gemeinsame Grün- und Aufenthaltsflächen, Fusswege, Zufahrten, Parkplätze und Garagierung) zu einer Überbauung führt, welche für das ruhige und angenehme Wohnen, sowie für die Entstehung genügender Gemeinschaftseinrichtungen (Grünflächen, Bepflanzungen, Spielgelegenheiten, usw.) Gewähr bietet;
- das Gebiet durch den Bau von gemeinsamen Parkierungseinrichtungen vom motorisierten Verkehr weitgehend freigehalten wird.

Art der Nutzung — Die Art der Nutzung richtet sich nach Art. 2 (Wohnzonen) — Vgl. Art. 2 BR

Mass der Nutzung — GFZo: mind.: 0.35 und max. 0.6 — GFZo vgl. Anhang A161

Grundsätze — Die Anordnung der Bauten und die Festlegung der Freiräume soll zu den bestehenden Gegebenheiten, wie Nachbarbauten, Strassenfüh-

rungen, Strassenkreuzungen einen eindeutigen Bezug herstellen und damit zur Schaffung durchgehender Quartierelemente wie Grünzüge, Baumreihen, usw., sowie zur Entstehung von Plätzen beitragen.

Art. 11

«Stöcklere-Areal»	**ZPP 2**	**ES II**
Planungszweck	Mit der Zone mit Planungsplicht (ZPP) Nr. 2 wird die Sicherstellung einer Überbauung bezweckt, welche - die Entstehung verdichteter Wohnformen sicherstellt; - Schutz vor den Verkehrsimmissionen der Hauptstrasse gewährleistet; - zu einer gesamtheitlich gestalteten Überbauung führt. Mittels einer gesamtheitlich gestalteten Überbauung soll sichergestellt werden, dass - durch die Anordnung der Baukörper die einzelnen Gebäude in einem räumlichen Gesamtbezug stehen und dadurch eine eindeutige Abgrenzung der Aussenräume entsteht; - die Festlegung der einzelnen Nutzungsbereiche (Wohnbereich mit zugehörigem Aussenraum, gemeinsame Grün- und Aufenthaltsflächen, Fusswege, Zufahrten, Parkplätze und Garagierung) zu einer Überbauung führt, welche für das ruhige und angenehme Wohnen, sowie für die Entstehung genügender Gemeinschaftseinrichtungen (Grünflächen, Bepflanzungen, Spielgelegenheiten, usw.) Gewähr bietet; - das Gebiet durch den Bau von gemeinsamen Parkierungseinrichtungen vom motorisierten Verkehr weitgehend freigehalten wird.	
Art der Nutzung	Die Art der Nutzung richtet sich nach Art. 2 (Wohnzonen)	Vgl. Art. 2 BR
Mass der Nutzung	GFZo: mind.: 0.35 und max. 0.6	GFZo vgl. Anhang A161
Grundsätze	Die Anordnung der Bauten hat den besonderen Bedingungen des Ortes (Quartiereingang, Kopfsituation) Rechnung zu tragen.	

Art. 12

«Kulturzentrum»	**ZPP 5**	**ES III**
Planungszweck	Die ZPP «Kulturzentrum» bezweckt - den Umbau, die Umnutzung und die Erweiterung der bestehenden Villa zu einem Kulturzentrum mit dem Neubau eines Konzertsaals - eine Konzentration der Nutzung im Umfeld der bestehenden Bauten sowie eine weitgehende Freihaltung der restlichen Grundstücksflächen - die bauliche, gestalterische und nutzungsmässige Abstimmung der Bauten und Aussenräume unter Einbezug der Erschliessung und Parkierung.	
Art der Nutzung	Folgende Nutzungen sind zulässig: - Kultur- und Konzertsaal mit dazugehörenden Nebenanlagen - Wohnungen/Dienstleistungen - Cafeteria	

Mass der Nutzung

Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Die maximale GFo beträgt 1650 m2.
- Die maximale Gesamthöhe beträgt 7.5 m.
- Die maximale Gebäudelänge inkl. An- und Kleinbauten beträgt 65 m.
- Im Übrigen gelten die Bestimmungen der W2b.

Erschliessung

- Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Zufahrt ab dem Stockackerweg.
- Für die Kulturnutzung/Restaurant und für die Wohnungen/Dienstleistungen ist eine Parkierungsanlage vorzusehen.

Grundsätze

- Aus-, Um- und Erweiterungsbauten haben auf die bestehende Villa Rücksicht zu nehmen.
- Die Parkierungsanlage ist angemessen zu begrünen.
- In speziell bezeichneten Bereichen dürfen Terrainaufschüttungen bis zu max. 2.50 m betragen.
- Auf Erweiterungsbauten sind Flachdächer zugelassen.
- Dachausbauten innerhalb des bestehenden Volumens, sowie die für eine ausreichende natürliche Belichtung notwendigen Dachflächenfenster und Lukarnen sind zugelassen.

Betriebsvorschriften

- Der Betrieb des Kulturzentrums ist in einem Reglement festzuhalten.

Art. 13

«Lohngasse» **ZPP 6** **ES III**

Planungszweck

- Realisierung einer Überbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität
- Schaffung von Voraussetzungen zur Schliessung der Versorgungslücke mit einem Einkaufsladen für Güter des täglichen Bedarfs im Dorf
- Sicherstellung einer guten Einordnung der Neuüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild
- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung

Art der Nutzung

- Verkaufs-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung

Mass der Nutzung

- GFo: max. 4'900 m^2, davon max. 2‘400 m^2 GFo Wohnen
- Im 1. Vollgeschoss ist eine Verkaufsnutzung für einen Dorfladen von mindestens 250 m^2 GFo vorgeschrieben

GFo vgl. Anhang A161

Grundsätze

- Gesamthöhe Gh: 13 m
- Geschosszahl: Max. drei Vollgeschosse plus Attika oder Dachausbau
- Der Gemeinderat kann zur Qualitätssicherung des Planungszwecks ein qualifiziertes Planungsverfahren durchführen.

Art. 14

«Aspi»	**ZPP 7**	**III**
Planungszweck	- Realisierung einer gut in das Orts- und Landschaftsbild eingepassten Wohnsiedlung verdichteter Bauweise mit attraktiver Umgebungsgestaltung und zweckmässigen gemeinsamen Erschliessungsanlagen.	
Art der Nutzung	- Es sind Wohnnutzungen, mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen zugelassen.	
Mass der Nutzung	- Teilgebiet A: GFo: max. 3‘000 m2 - Teilgebiet B1: GFo: max. 3‘000 m2 - Teilgebiet B2: GFo: max. 1‘000 m2	Vgl. Anhang A161
Grundsätze	- Maximal zwei Vollgeschosse mit Dachausbau oder Attika - Bauabstände von der Perimetergrenze: Entlang des öffentlichen Grunds gemäss Art. 80 des Strassengesetzes des Kantons Bern, gegenüber privatem Grund mindestens 5 m. - Maximale Gebäudelänge beträgt 25 m, die maximale Gebäudebreite 17.5 m. - Die internen Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach einer zweckmässigen, zeitgemässen Bebauung. - Es sind Einzelbauten, die in ihrer Anordnung eine ansprechende, einheitliche Gesamtüberbauung mit starker Durchgrünung ergeben, zugelassen. - Die Dachgestaltung ist einheitlich auszuführen. - Das bewegte Terrain des Aspigrabens soll als gesamthafte Topografie ersichtlich bleiben. Anpassungen am massgebenden Terrain ausserhalb der Fassadenlinien sind möglichst zu beschränken. - Sektor A: eine Zufahrt ab der Kantonsstrasse. Sektor B1 Erschliessung via Aspiweg. Der Sektor B2 kann über die bestehende Ausfahrt ab der Kantonsstrasse erschlossen werden. - Beide Sektoren: Das Meteorwasser muss vor der Ableitung in den Schnellgraben innerhalb des Gebiets der ZPP retiniert werden. Weiter ist sicherzustellen, dass weiteres Meteorwasser aus dem Gebiet östlich der Kantonsstrasse via Strassen-Unterquerung in den Schnellgraben geleitet werden kann. Die entsprechenden Retentionsvorgaben müssen in Anbetracht der unterliegenden Überflutungsgefährdung im Detail geprüft werden. Die Resultate sind dem Fachbereich Wasserbau des TBA OIK III zur Beurteilung einzureichen.	Als massgebendes Terrain gilt der bestehende Terrainverlauf. Vgl. Anhang A111

D/II Bestehende, besondere, baurechtliche Ordnung

Art. 15

Bestehende Überbauungsordnungen **UeO**

[1] In Gebieten mit Überbauungsordnungen gelten die Bestimmungen der jeweiligen aufgeführten Überbauungsordnungen, der altrechtlichen Überbauungs- oder Gestaltungspläne, Baulinienpläne und Sonderbauvorschriften.

[2] Bestehende und rechtsgültige Überbauungsordnungen:
- Umgestaltung Lohngasse, genehmigt 26.01.2011
- Kulturzentrum La Prairie Überbauungsordnung ZPP 5, genehmigt 11.08.2010
- "Stöcklere" Überbauungsordnung ZPP 1, genehmigt 12.02.1999
- "Stöcklere-Areal" Überbauungsordnung ZPP 2, genehmigt 14.12.1998
- "Gewerbezone Herdi" Überbauungsplan Nr. 1 mit SBV, genehmigt 03.09.1976

E Qualität des Bauens und Nutzens

E/I Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 16

Bauweise, Stellung der Bauten

[1] Grundsätzlich gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben die Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

[2] Der Zusammenbau von Bauten ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Die Anwendung der Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist gestattet.

Art. 17

Gestaltung der Gebäude

[1] Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbwahl so auszubilden, dass sie eine gute Gesamtwirkung auf das Orts- und Landschaftsbild erzielen.

[2] An- und Kleinbauten haben sich dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie müssen mit diesem eine gute Gesamtwirkung ergeben.

Art. 18

Dachgestaltung

[1] Dachform und Bedachungsmaterialien müssen von ruhiger Wirkung sein und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild gut einordnen.

[2] In den Zonen W und Kb können Flachdachbauten mit einem Attikageschoss erstellt werden.

Vgl. Anhang A139

Art. 19

Dachaufbauten

[1] Zur Belichtung von Dachräumen sind nur Lukarnen und Dachflächenfenster zulässig. Sie dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.

[2] Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 80 cm zu den First-, Trauf- oder Gratlinien aufweisen.

Der Abstand zur Firstlinie wird in der Dachneigung gemessen.

[3] Übereinander in der gleichen Dachfläche angeordnete Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind nicht gestattet.

[4] Bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmälern ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen. Dacheinschnitte und Firstoberlichter sind bei K–Objekten (gemäss kantonalem Bauinventar) nicht zulässig.

Vgl. Art. 22

Art. 20

Aussenraumgestaltung

[1] Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.

Für Bepflanzungsabstände ist das EG zum ZGB (Art.79) massgebend.

[2] Auf die vorhandenen einheimischen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen. Müssen Sie zwingend entfernt werden, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, sofern dies verhältnismässig ist.

[3] Pflanzen, die krankheitsübertragend, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden, bzw. müssen entfernt werden.

Art. 29 a USG, Art. 1 FrSV.

Art. 21

Terrainveränderungen

[1] Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

[2] Terrainaufschüttungen dürfen das massgebende Terrain höchstens um 1.20 m überragen. Die Baupolizeibehörde kann in begründeten Fällen (beispielsweise Grundwasser oder Immissionen) bei guter Einpassung ins Gelände höhere Aufschüttungen zulassen.

Vgl. Anhang A111

[3] Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen im ganzen Gemeindegebiet die Höhe von 1.20 m nicht übersteigen.

[4] Werden mehrere Stützmauern abgestuft oder zurückgestaffelt, so darf die Verbindungslinie der Mauerkronen einen Winkel von 45° gegenüber der Waagrechten nicht überschreiten. Ausnahmen sind im Zusammenhang mit dem Strassenbau gestattet.

[5] Böschungen längs Grenzen dürfen eine Neigung von maximal 1:1 aufweisen.

[4] Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

Art. 22

Reklamen und Plakatierung

Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame- und Baubewilligungspflicht gilt Art. 6 Baubewilligungsdekret. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

Die Plakatierungsstandorte auf öffentlichem Grund werden in Zusammenarbeit mit einer Plakatierungsfirma, in einem Plakatierungskonzept und einem Konzessionsvertrag festgelegt.

E/II Qualitätssicherung

Art. 23

Fachberatung

Für Bauvorhaben, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen, kann die Baubewilligungsbehörde ausgewiesene Fachleute beiziehen.

Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberatende des Berner Heimatschutzes, OLK, Ortsplanerin bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, die genannte als K-Objekte bezeichnet sind, erfolgt die Beurteilung und Beratung zwingend durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).

E/III Energie

Art. 24

Energie

[1] Die sparsame Verwendung von nicht erneuerbarer sowie die Verwendung von erneuerbarer Energie ist anzustreben. Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes (KEnG) und der kantonalen Energieverordnung (KEnV).

[2] Die Gemeinde empfiehlt bei der Planung von Bauvorhaben den Beizug des Energiebeauftragten der Gemeinde und der Regionalen Energieberatungsstelle.

[4] Bei Neubauten müssen mind. 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbarer Energie gedeckt werden.

[5] Mit Überbauungsordnungen kann die Gemeinde zusätzlich spezielle Vorschriften für die Gewinnung, Verteilung und Verwendung von Energie sowie über gemeinsame Wärmeerzeugungs-Anlagen festlegen.

F Bau- und Nutzungsbeschränkungen

F/I Pflege der Kulturlandschaft

Art. 25

Baudenkmäler

[1] Das Bauinventar des Kantons bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Art. 9, 10 und 86 BauG.

Vgl. Bauinventar der Gemeinde Bellmund vom 10.04.2006

[2] Betreffen Bauvorhaben K-Objekten ist die kant. Denkmalpflege beizuziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Die Zuständigkeit richtet sich nach Art. 10c BauG

Art. 26

Strukturerhaltungsgebiet „Stockacker Oberfeld“

[1] Das Strukturerhaltungsgebiet „Stockacker Oberfeld“ bezweckt die Erhaltung der einheitlichen Anlage in der zeittypischen Architektursprache und der fassenden, grosszügigen Umgebungsgestaltung.

Auch Strukturerhaltungsgebiete sind Baugebiete. Wichtig bei ihrer Erneuerung und Entwicklung ist nicht primär die Erhaltung einzelner Bauten, sondern die Erhaltung des quartiertypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen und Stellung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.

[2] Anstelle der baupolizeilichen Masse sind die prägenden Merkmale der Bebauung massgebend.

[3] Es sind folgende prägende Merkmale zu beachten: Gesamtanlage mit präziser Anordnung von Doppel- und Einzelbauten, Materialisierung, Farbkonzept, Grünraumgestaltung mit Plattenweg (öffentliche, halböffentliche und private Räume), bis heute unverfälscht vorhandene architektonische und räumliche Qualitäten.

Art. 27

Gewässerraum für Fliessgewässer

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

a) Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
b) Schutz vor Hochwasser;
c) Gewässernutzung.

Vgl. Art 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 5b und Art 48 WBG sowie Art. 39 WBV.

[2] Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt. Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gilt Art. 39 WBV.

Messweise siehe Anhang A147.

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

[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.

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

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 11 BauG.

[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.

Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) und Direktzahlungsverordnung (DZV) sowie Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV.

[5] Die Ufervegetation ist geschützt. Sie darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltsmassnahmen.

Art. 18 Abs. 1bis, 21 und 22 NHG, Art. 20 NschG und Art. 8 FiG.

Für die Erteilung von Bewilligungen ist das LANAT (Abteilung Naturförderung) zuständig.

Art. 27a

Freihaltebereich

[1] Der Freihaltebereich dient der Freihaltung von Gebieten für Hochwasserschutzmassnahmen sowie für die Gewässerumlegung, Ausdolung und Revitalisierung von Fliessgewässern.

[2] Der Freihaltebereich wird im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt.

[3] Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff. Wasserbaugesetz (WBG) bewilligt werden. Weiter sind als bauliche Massnahmen unbefestigte Uferwege, land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege sowie Einrichtungen zur Bodenent- und bewässerung zugelassen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.

Gesuche für Bauten und Anlagen im Freihaltebereich sind dem Tiefbauamt vorzulegen.

[4] Innerhalb des Freihaltebereichs gelten keine Bewirtschaftungseinschränkungen.

[5] Wird für das künftige Fliessgewässer eine separate Parzelle ausgeschieden, so kann der festgelegte Freihaltebereich an die neue Parzellensituation angepasst werden.

Art. 28

Historische Verkehrswege (IVS)

[1] Die im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, Distanzsteine, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

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

Das vollständige Inventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden

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

Das Tiefbauamt ist die kant. Fachstelle für den Schutz historischer Verkehrswege (vgl. SV Art. 12).

Art. 29

Archäologische Bodenfunde

[1] Die archäologischen Schutzgebiete im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

Art. 10 ff BauG.

[2] Bei der Planung von Bauvorhaben, bzw. im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

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

Art. 30

Fuss- und Wanderwege

Die im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z. B. Einbau eines bituminösen Belags) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

Das Tiefbauamt ist kantonale Fachstelle für Fuss- und Wanderwege im Sinne des Bundesrechts (vgl. SV Art. 31).

F/II Schutz von Natur und Landschaft

Art. 31

Einzelbäume

[1] Die im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren eingezeichneten Einzelbäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

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

Vgl. Art. 41 NSchG

[2] Die Baubewilligungsbehörde kann Baumfällungen bewilligen, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. Der Baumeigentümer hat den entsprechenden Nachweis zu erbringen.

[3] Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch ein mindestens 3m grosses Exemplar der gleichen Art zu ersetzen.

Baumarten siehe auch Landschaftsinventar der Gemeinde.

Art. 32

Landschafts-schongebiet

[1] Die im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Erhaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und mit Erholungswert.

Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume (siehe Art. 27) oder Obstbäume

[2] Betrieblich notwendige und an den Standort gebundene Bauten und Anlagen sind nur gestattet, sofern sie dem Schutzzweck nicht widersprechen, im Bereich der Hauptbetriebsgebäude liegen und eine sorgfältige Abstimmung auf die bestehenden Gebäude und die Umgebung stattfindet. Untersagt sind Freizeitanlagen, Gärtnereibetriebe, bodenunabhängige landwirtschaftliche Produktionen, Baumschulen und freiwillige Aufforstungen, grössere Terrainveränderungen ohne Revitalisierungscharakter, Freileitungen, Reklameeinrichtungen und Parkplätze.

Art. 33

Hecken, Feld und Ufergehölze

[1] Hecken und Feldgehölze sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

Feldgehölze und Hecken sind bundesrechtlich geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG).

[2] Ufergehölze (inkl. Auenvegetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV

[2] Mit Zustimmung der Regierungsstatthalterin bzw. des Regierungsstatthalters und bei entsprechender Ersatzpflanzung können Hecken, Feld- und Ufergehölze beseitigt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt.

Gemäss Art. 27 Abs. 2 NSchG

[3] Das periodische Auslichten von Hecken, Feld- und Ufergehölzen ist gestattet. Höchstens die Hälfte einer Hecke darf auf den Stock gesetzt werden; der gleiche Abschnitt frühestens wieder nach fünf Jahren.

Weitere Nutzungsbeschränkungen ergeben sich u.U. aus den Bewirtschaftungsverträgen gem. DZ und ÖQV.

[4] Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

Definition der Gehölzgrenzen:

– Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
– Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Art. 34

Stehendes Kleingewässer Oberholz

[1] Das im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren bezeichnete Kleingewässer Oberholz bezweckt die Erhaltung und Aufwertung als natürlicher Lebensraum für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.

Vgl. Art. 18 Abs. 1 bis , 21 und 22 NHG; Art. 20 NHV; Art. 6 AlgV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 8 FiG; Kantonales Merkblatt Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998.

[2] Das Beweiden ist untersagt. In einem Abstand von 6 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.

G/III Gefahrengebiete

Art. 35

Bauen in Gefahrengebieten

[1] Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt das BauG.

Art. 6 BauG

Die Gefahrengebiete sind im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren verbindlich eingetragen.

[2] Es wird empfohlen, frühzeitig bei der Baupolizeibehörde der Gemeinde eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Bauverwaltung einzureichen.

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

[4] Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die

Gefahr aufmerksam gemacht.

H Besondere Bestimmungen

Art. 36

Ausgleich von Planungsvorteilen

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe vom 4. Juni 2019.

I Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 37

Widerhandlungen

[1] Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung und die übrigen Gemeindebauvorschriften werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet.

Vgl. Art. 50 BauG.

[2] Verstösse gegen die Vorschriften gemäss Abs 1, welche nicht der Strafdrohung des Baugesetzes unterstehen, werden mit einer Busse bis zu Fr. 5'000.-- bestraft.

Vgl. Art. 58 GG.

Art. 38

Inkrafttreten

[1] Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

[2] Die Änderung des Baureglements und der Zonenplan Gewässerraum treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 39

Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Baureglement vom 08.01.1990
- Zonenplan vom 08.01.1990
- Schutzzonenplan 08.01.1990
- Überbauungsordnung ZPP 4, genehmigt 18.08.2004
- "Kernzone" Überbauungsplan mit SBV, genehmigt 20.08.1980
- "Dorfkern" - "Stöcklerengasse" - "Breite" - "Hohlenweg" Baulinienplan, genehmigt 18.03.1975
- "Gewerbezone Herdi" Überbauungsplan Nr. 1 mit SBV, genehmigt 03.09.1976 – Aufhebung Teil Parzelle Nr. 11
- Baulinienplan vom 2.07.1973
- Alignementsplan Nr. 2 vom 14.12.1978

J Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom	14. Oktober bis 16. November 2020
Kantonale Vorprüfung vom	4. Mai 2021
Publikation im Amtsblatt vom	…
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	…
Öffentliche Auflage vom	… bis …
Einspracheverhandlungen:	...
Erledigte Einsprachen:	...
Unerledigte Einsprachen:	...
Rechtsverwahrungen:	...
Beschlossen durch den Gemeinderat am	…
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	**...**

Namens der Einwohnergemeinde Bellmund:

Der Präsident: Matthias Gygax Die Sekretärin: Bettina Zahnd

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bellmund, den … Die Gemeindeschreiberin: Bettina Zahnd

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am	**...**

A Anhang Begriffe und Messweisen

A1 Begriffe und Messweisen

Die meisten Begriffe und Messweisen sind in der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) abschliessend festgelegt.

Vgl. BMBV (BSG 721.3, Link)

A11 Terrain

A111

Massgebendes Terrain

[1] Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Art. 1 BMBV.

[2] Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

[3] Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, ist das abgegrabene Terrain massgebend.

A12 Gebäude und Gebäudeteile

A121

Klein- und Anbauten

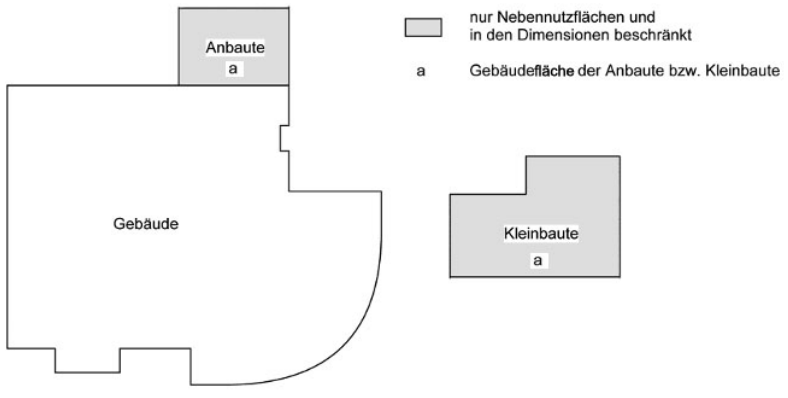
[1] Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Vgl. Art. 3 BMBV

Z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser

[2] Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Massen nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Vgl. Art. 4 BMBV



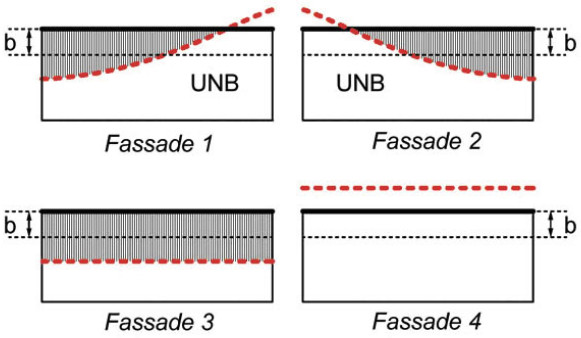
[3] Der Bau an die Grenze ist unter Zustimmung des Nachbarn möglich.

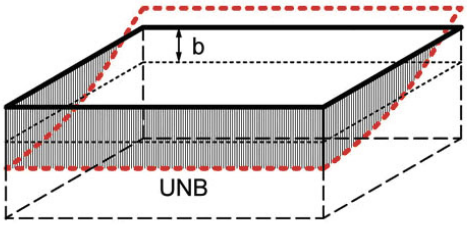
A122

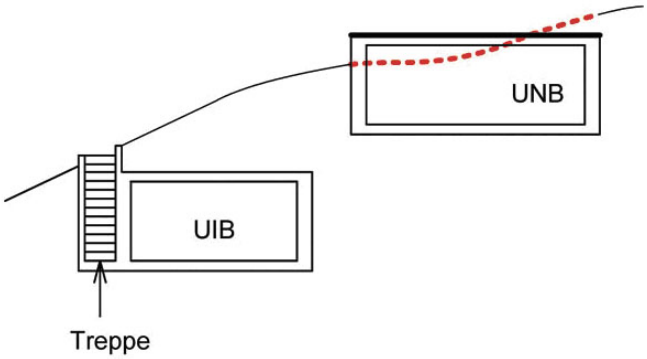
Unterniveaubauten / Unterirdische Bauten

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

[2] Bei Unterniveaubauten darf höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen werden. Dabei dürfen weder freigelegte Fassaden noch Zugang und Zufahrt innerhalb des kA liegen.







Fassadenlinie
Oberkante fertig Boden
UIB Unterirdische Bauten
UNB Unterniveaubauten
b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen der UNB
Anteil über der Fassadenlinie

[3] Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Vgl. Art. 5 BMBV.

A13 Gebäudemasse

A131

Vorspringende Gebäudeteile

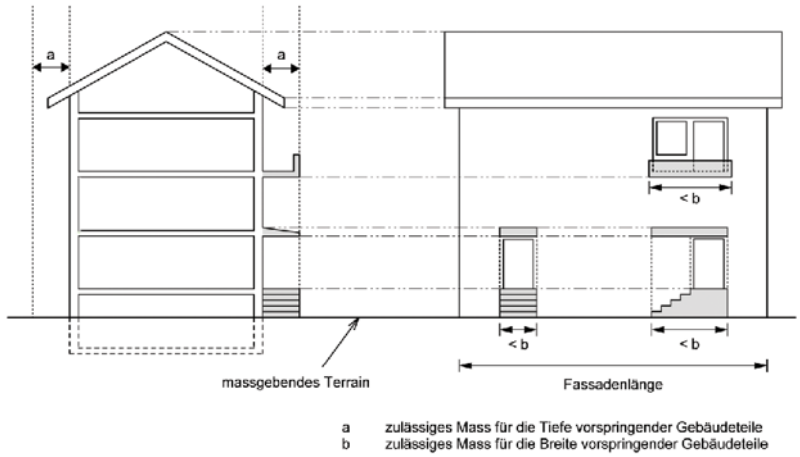
[1] Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich der Fassadenlänge, nicht überschreiten.

Vgl. Art. 10 BMBV.

[2] Als vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 10 BMBV werden nur Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, offene Balkone zugelassen, welche zudem nur Aussennutzflächen enthalten.

Vgl. SIA Norm 416.

[3] Der zulässige Fassadenanteil ergibt sich aus der Summe der vorspringenden Gebäudeteile dividiert durch die zugehörige Fassadenlänge.

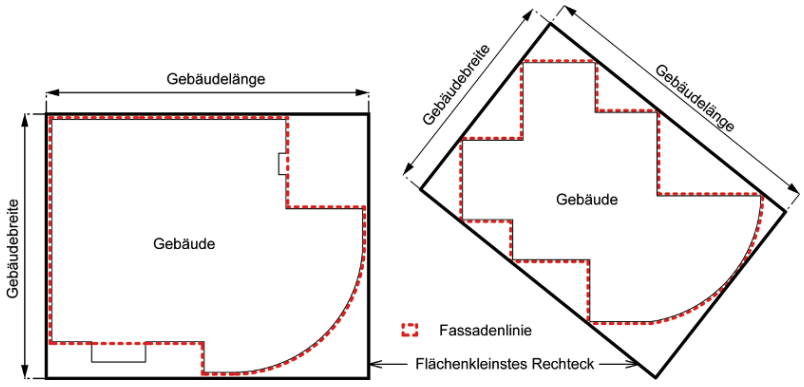


A132

Gebäudelänge (GL) / Gebäudebreite (GB)

[1] Die Gebäudelänge (GL) ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Vgl. Art. 12 BMBV.



[2] Die Gebäudebreite (GB) ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Vgl. Art. 13 BMBV.

[3] Anbauten werden nicht an die zulässige Gebäudelänge (GL) und die Gebäudebreite (GB) angerechnet.

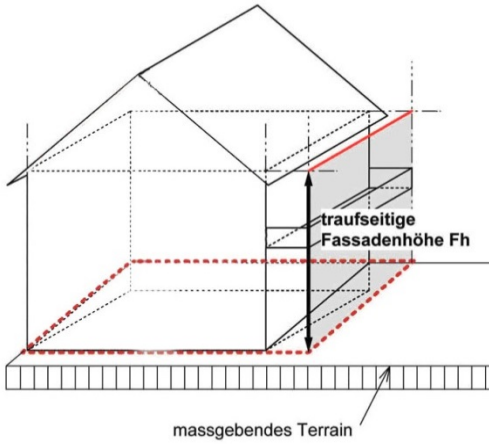
[4] Sind zwei Hauptgebäude durch Anbauten miteinander verbunden (Zusammenbau) und wird der Gebäudeabstand der Hauptgebäude eingehalten, so wird die Gebäudelänge für beide Hauptgebäude separat gemessen und beurteilt. Ansonsten wird die Gebäudelänge über die Gesamtausdehnung gemessen und beurteilt.

A133

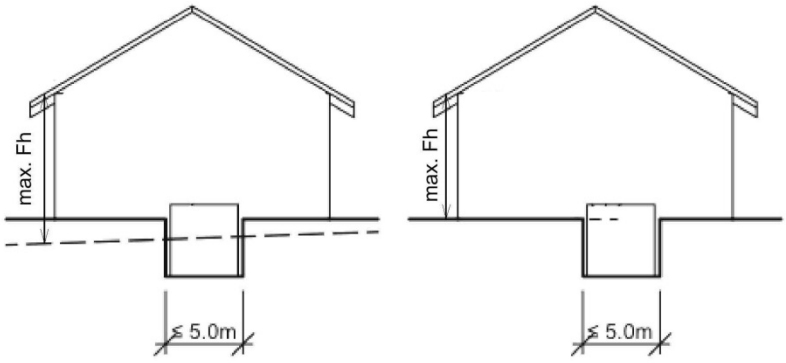
Fassadenhöhe traufseitig (Fh)

[1] Die traufseitige Fassadenhöhe (Fh) ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Sie wird bei begehbaren Flachdächern bis zur Oberkante der offenen oder geschlossen Brüstung (z.B. Geländer oder Glasbrüstungen) und bei nicht begehbaren Flachdächern bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

Vgl. Art. 15 BMBV.



[2] Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

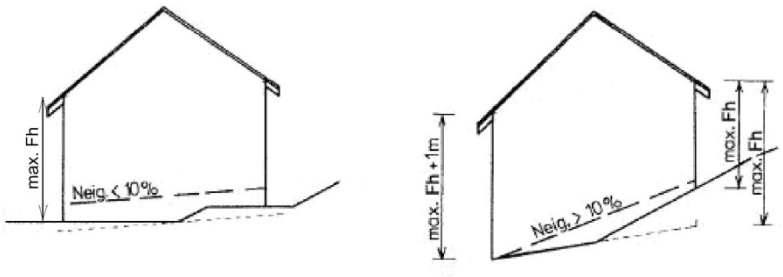


[3] Die traufseitige Fassadenhöhe (Fh) wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder am Hang gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

[4] Als Grundriss-Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens dem festgelegten Mass. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

[5] Traufseitige Fassadenhöhe (Fh) bei Bauten am Hang:

Neigung des massgebenden Terrains innerhalb des Grundrisses in der Falllinie grösser 10%



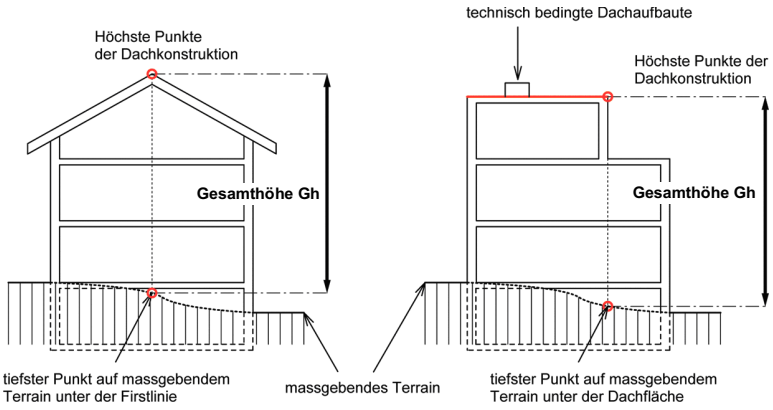
[6] Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe (Fh) darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

A134

Gesamthöhe (Gh)

Die Gesamthöhe (Gh) ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Vgl. Art.14 BMBV.



A135

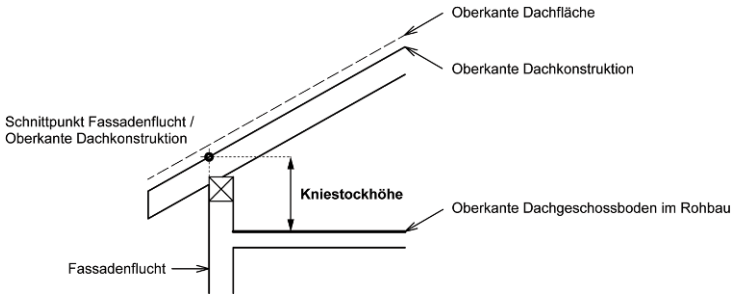
Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die Kniestockhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und dem Dachgeschoss.

Vgl. Anhang A135 und A136.

Vgl. Art. 16 BMBV



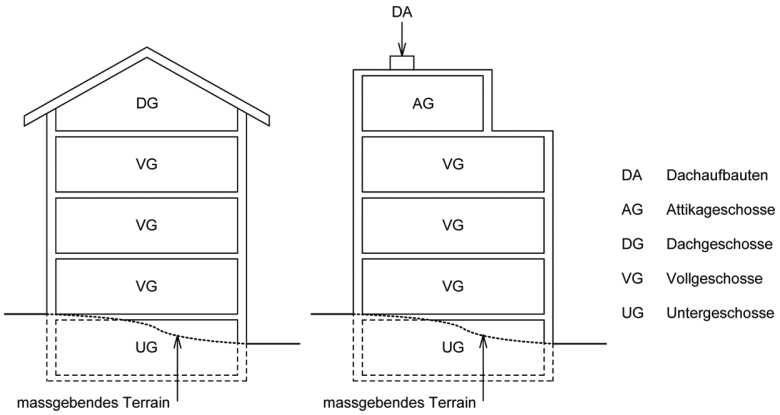
A136

Vollgeschosse (VG)

[1] Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden, mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

[2] Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Vgl. Art. 18 BMBV

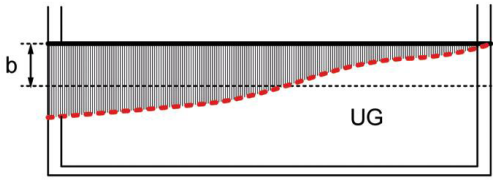


A137

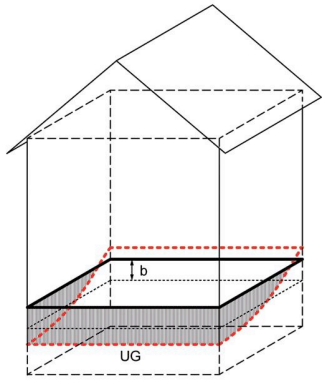
Untergeschosse

[1] Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute, vgl. Anhang A 122
Vgl. Art. 19 BMBV.



Fassadenlinie
a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UG
c zulässiges Mass für Untergeschosse
Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
UG Untergeschoss
UIB Unterirdische Baute



[2] Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite pro Fassadenseite insgesamt nicht mehr als das zulässige Mass der projizierten Fassadenlinie betragen, werden nicht angerechnet.

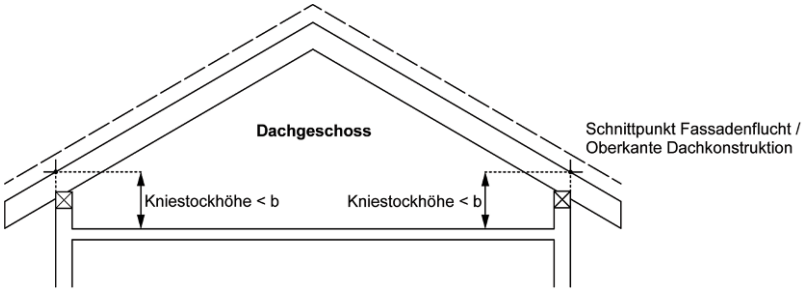
Vgl. Anhang A132

A138

Dachgeschosse

Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen das festgelegte Mass nicht überschreiten.

Vgl. Art. 20 BMBV



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

A139

Attikageschosse

[1] Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe und die maximale Geschossfläche nicht übersteigt sowie bei mindestens zwei ganzen Fassaden gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss um das festgelegte Mass zurückversetzt ist. Von der Rückversetzung ausgenommen sind Gebäudeerschliessungen wie Liftanlagen und Treppenhäuser.

Vgl. Art. 21 BMBV

Bei begehbaren Flachdächern wird die traufseitige Fassadenhöhe immer bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung (z.B. Geländer oder Glasbrüstung) gemessen.

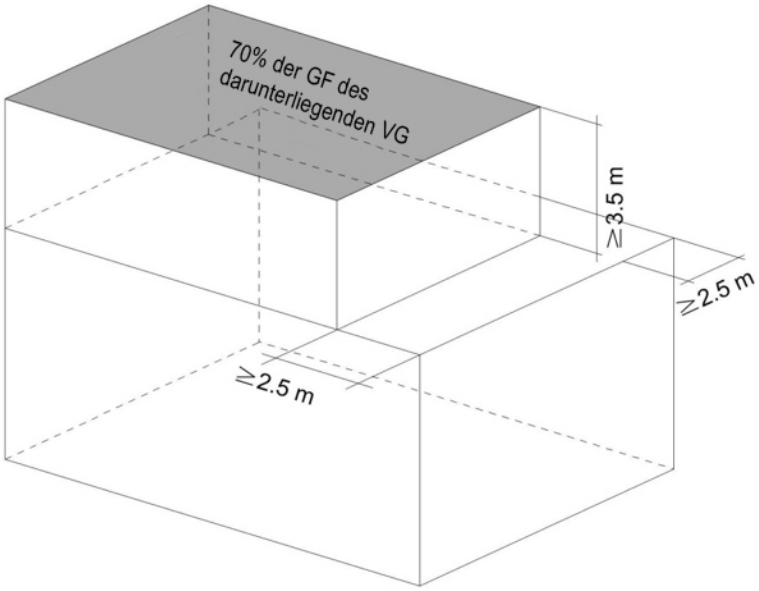
[2] Die zulässige Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterrassenboden und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses.

[3] Attikageschosse werden an die Gesamthöhen (Gh) angerechnet, jedoch nicht an die Geschosszahl. Für die begehbare Terrasse ist die traufseitige Fassadenhöhe (Fh) anwendbar.

Vgl. Art. 5 Abs. 1

[4] Bei Attiken mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.

[5] Flachdächer sind zu begrünen oder als Retentionsfläche zu gestalten.



A14 Bauabstände

A141

Gegenüber nachbarlichem Grund

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

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 5) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (A146) muss trotzdem eingehalten werden. Der Zusammenbau an der Grenze (Abs. 2) und das Näherbauen (Art. A143) bleiben vorbehalten.

Zusammenbau

[2] Benachbarte Grundeigentümer können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge

[3] In den Wohnzonen erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 15 m lang oder über 12 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten und Schmalseiten um die jeweils festgelegte Mehrlänge und Mehrbreite.

[4] Die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge können auf der jeweilig betroffenen Gebäudeseite unterschritten werden, sofern die Unterschreitung auf derselben Gebäudeseite mit flächengleichen Rücksprüngen ausgeglichen wird.

[5] Anbauten werden für die Berechnung der Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge nicht angerechnet.

A143

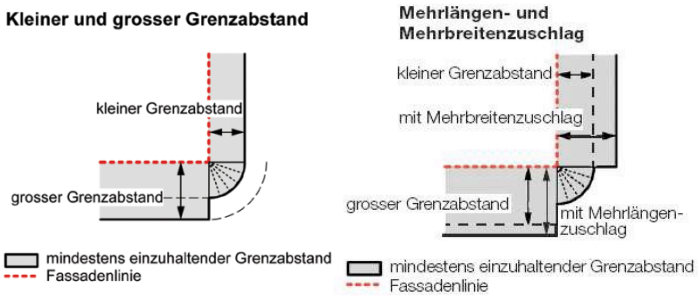
Näherbauen

Der Gebäudeabstand kann durch einen Dienstbarkeitsvertrag unterschritten werden, sofern die Summe der beiden Gebäude die maximale Gebäudelänge nicht überschreitet.

A144

Kleiner Grenzabstand (kA)

Der kleine Grenzabstand (kA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.



A145

Grosser Grenzabstand (gA)

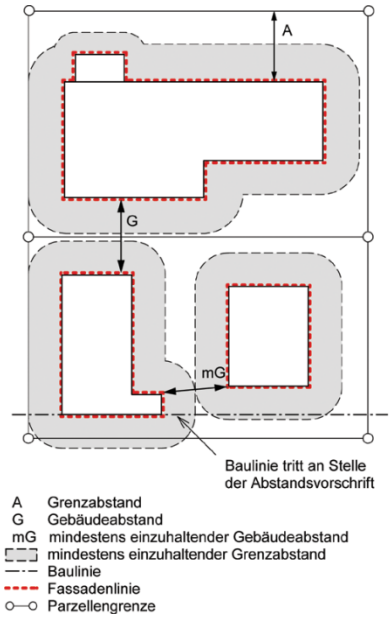
[1] Der grosse Grenzabstand (gA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

[2] Der Baugesuchsteller bestimmt, auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

A146

Gebäudeabstand

[1] Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Vgl. Art. 23 BMBV



[2] Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

[3] Für An- und Kleinbauten kann die Behörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbars gegenüber Nachbarbauten bis auf das festgelegte Mass herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen. Vgl. Art. 5 Abs. 2 BR

[4] Zwischen Bauten, die aufgrund früherer Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen überschritten würden.

[5] Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau innerhalb der zulässigen maximalen Gebäudelange.

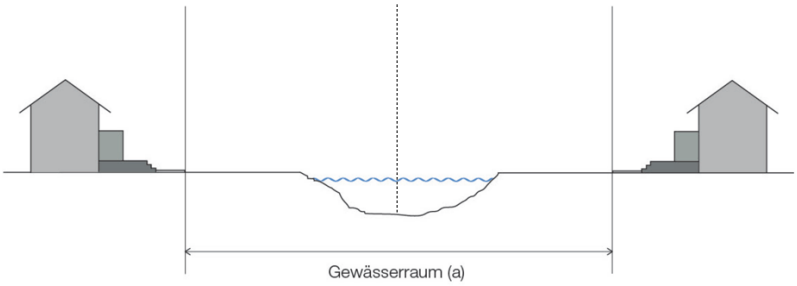
A147

Gewässerraum für Fliessgewässer

[1] Der Gewässerraum für offene Fliessgewässer wird als Korridor gemessen.

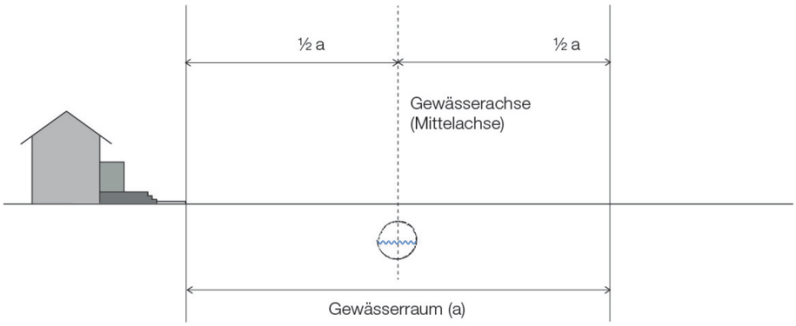
Vgl. Art. 41a GSchV.

Flächige Darstellung des Gewässerraums (Korridor).



[2] Der Gewässerraum für eingedolte Fliessgewässer wird je hälftig von der Gewässerachse gemessen.

Messweise bei eingedolten Fliessgewässern



A148

Bauabstand gegenüber dem Wald

Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz.

A149

Bauabstand gegenüber Landwirtschaftszone

Gegenüber der Landwirtschaftszone haben sämtliche Bauten und Anlagen den ordentlichen Grenzabstand einzuhalten, soweit nicht Grenz-, Strassen-, Gebäude- oder andere Abstände grössere Masse erfordern.

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

A150

Bauabständen für Tiefbauten

[1] Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Schwimmbecken und dergleichen haben einen Grenzabstand gemäss festgelegtem Mass einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

[2] Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen diese Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind nicht zu berücksichtigen.

A151

Bauabstand von Strassen

[1] Für Kantonsstrassen sowie für selbständige Geh- und Radwege im Kantonsbesitz gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes und der Strassenverordnung.

Vgl. Art 80 SG

[2] Vorbehältlich Abs. 3 ist von anderen öffentlichen Strassen ein Abstand von mind. 3.60 m einzuhalten. Der Abstand von öffentlichen Strassen wird von ihrem äussersten Fahrbahnrand gemessen.

[3] Der Vorplatz vor geschlossenen Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse, von der Grenze des Verkehrsraumes aus gemessen, mind. 5.0 m aufweisen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine andere gleichwertige Lösung ermöglichen.

[4] Für An- und Kleinbauten gilt ein Abstand gemäss festgelegtem Mass. Dieser kann vom Gemeinderat zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und zur Sicherung von Planungsanliegen erhöht werden.

Vgl. Art. 5 Abs. 2 BR

A152

Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen

[1] Von Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist für alle Gebäude das festgelegte Mass einzuhalten.

[2] An unübersichtlichen Stellen kann ein grösserer Abstand verlangt werden.

A16 Nutzungsziffern

A161

Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

[1] Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstückfläche (aGSF).

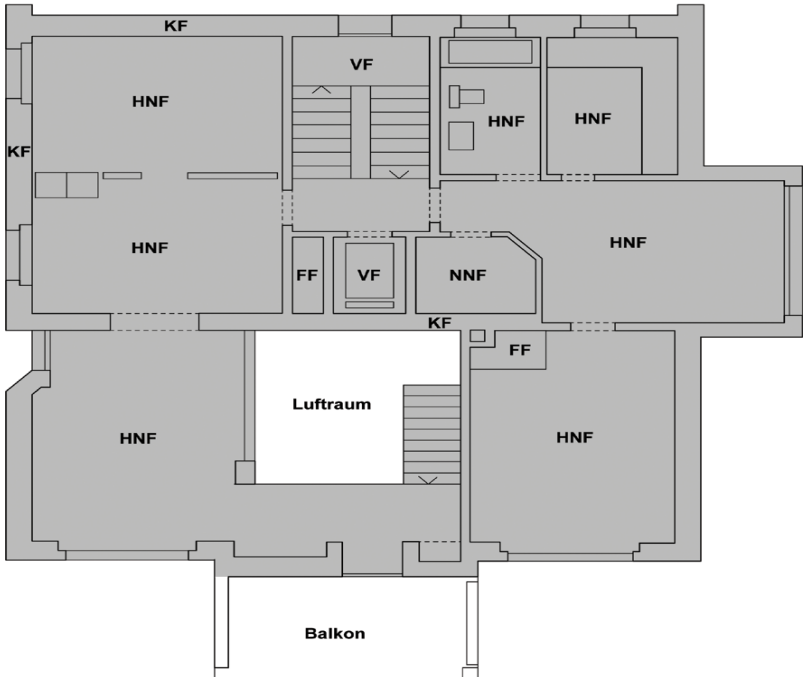
Vgl. Art. 28 BMBV.

[2] Zur oberirdischen Geschossfläche (GFo) werden sämtliche Vollgeschosse sowie Dach- und Attikageschosse angerechnet. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.5 m liegt.

Vgl. A136, A138, A139

[3] Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFo bzw. GFZo angerechnet, sofern sie die festgelegten Baumasse über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie überschreiten.

Grundriss 1. Obergeschoss:



A162

Anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)

[1] Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

[2] Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

[3] Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

A17 Altrechtliches Flächenmass

A171

Bruttogeschossfläche (BGF)

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden: Vgl. aArt. 93 Abs. 2 BauV.

a zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63) verwendbar sind;

b eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;

c Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;

d Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlagen;

e allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;

f Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Artikel A 163 enthält;

g mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;

h offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;

i unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;

j in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

B Anhang Liste Baudenkmäler Bauinventar Kantonale Denkmalpflege (verwaltungsanweisend)

ADRESSE	HAUS-Nr.	BAUGATTUNG	STRUKTURGRUPPE	BEWERTUNG	K- OBJEKT	SCHUTZ GDE	SCHUTZ RRB	SCHUTZ VERTRAG	SCHUTZ BUND	GR.-Nr.	PLAN
Am Waldrand	1a	Sp		Schützenswert	**K**			•		552	3
Bellevueweg	6	WH		Anhang						1258	1
Bellevueweg	7	WH		Anhang						584	1
Hauptstrasse	12	BH		Schützenswert	**K**					1314	1
Hauptstrasse	15	BH		Schützenswert	**K**					271	1
Hauptstrasse	16	WH		Erhaltenswert						483	1
Hauptstrasse	23	BH		Erhaltenswert						540	1
Hohlenweg	3	SH		Erhaltenswert	**K**		•			14	1
Hohlenweg	4	BH		Schützenswert	**K**					181	1
Hohlenweg	33	WH		Schützenswert	**K**					433	1
Jäissbergweg	16a	St		Erhaltenswert	**K**			•		26	1
Jensgasse	10	SH		Schützenswert	**K**			•		547	1
Jensgasse	22	BH		Erhaltenswert						570	1
Jensgasse	22a	St		Erhaltenswert						570	1
Jensgasse	46	WH		Anhang						1321	2
Oberfeldweg	2	WH	1	Erhaltenswert						632	1
Oberfeldweg	4	WH	1	Erhaltenswert						666	1
Oberfeldweg	6	WH	1	Erhaltenswert						667	1
Oberfeldweg	8	WH	1	Erhaltenswert						668	1
Oberfeldweg	10	WH	1	Erhaltenswert						669	1
Oberfeldweg	12	WH	1	Erhaltenswert						670	1
Oberfeldweg	14	WH	1	Erhaltenswert						671	1
Oberfeldweg	16	WH	1	Erhaltenswert						672	1
Oberfeldweg	18	WH	1	Erhaltenswert						673	1
Oberfeldweg	20	WH	1	Erhaltenswert						674	1
Oberfeldweg	22	WH	1	Erhaltenswert						675	1
Oberfeldweg	24	WH	1	Erhaltenswert						676	1
Rebenweg	1a	St		Erhaltenswert						1269	1
St. Niklausstrasse	30	GG		Schützenswert	**K**					245	3
St. Niklausstrasse	31	WSt		Schützenswert	**K**					150	3
Stockackerweg	4	WH		Erhaltenswert						594	1
Stockackerweg	6	WH		Anhang						1235	1
Stockackerweg	6a	WH		Anhang						1235	1
Stockackerweg	6b	WH		Anhang						1234	1
Stockackerweg	6c	WH		Anhang						1234	1
Stockackerweg	8	WH		Anhang						1231	1
Stockackerweg	8a	WH		Anhang						1231	1
Stockackerweg	8b	WH		Anhang						1231	1
Stockackerweg	8c	WH		Anhang						1231	1
Stockackerweg	8d	WH		Anhang						1232	1
Stockackerweg	8e	WH		Anhang						1232	1
Stockackerweg	8f	WH		Anhang						1233	1
Stockackerweg	8g	WH		Anhang						1233	1
Stockackerweg	8h	WH		Anhang						1233	1
Stockackerweg	14	WH	1	Erhaltenswert						685	1
Stockackerweg	16	WH	1	Erhaltenswert						687	1
Stockackerweg	18	WH	1	Erhaltenswert						684	1
Stockackerweg	20	WH	1	Erhaltenswert						686	1
Stockackerweg	22	WH	1	Erhaltenswert						678	1
Stockackerweg	24	WH	1	Erhaltenswert						681	1
Stockackerweg	26	WH	1	Erhaltenswert						680	1
Stockackerweg	28	WH	1	Erhaltenswert						682	1
Stockackerweg	30	WH	1	Erhaltenswert						662	1
Stockackerweg	32	WH	1	Erhaltenswert						683	1
Stockackerweg	34	WH	1	Erhaltenswert						663	1

ADRESSE	HAUS-Nr.	BAUGATTUNG	STRUKTURGRUPPE	BEWERTUNG	K- OBJEKT	SCHUTZ GDE	SCHUTZ RRB	SCHUTZ VERTRAG	SCHUTZ BUND	GR.-Nr.	PLAN
Stockackerweg	39	WH		Schützenswert	**K**					694	1
Stöcklerengasse	11	BH		Erhaltenswert						423	2
Stöcklerengasse	12	BH		Erhaltenswert						934	2
Stöcklerengasse	13	BH		Erhaltenswert						378	2
Stöcklerengasse	31	WH		Erhaltenswert						618	2
Stöcklerengasse	50	WH		Erhaltenswert						612	2
Waldschenkegässli	2	St		Schützenswert	**K**					626	3