

Einwohnergemeinde Kirchlindach

ÄNDERUNG BAUREGLEMENT (BMBV)

Änderungen aufgrund BMBV: **Ergänzung** / **Streichung**

Materielle Änderungen: **Ergänzung** / **Streichung**

Genehmigung

19. Juli 2024

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
ZUM EINSTIEG		
Lesehilfe	Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglements dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.	
Abstimmung unter den Gemeinden Bremgarten, Kirchlindach und Wohlen	Die genannten Gemeinden beabsichtigen, ihre Baureglements aufeinander abzustimmen. Eine Ausnahme aufgrund der unterschiedlichen Siedlungsgefüge bilden die Nutzungszonen.	Die Gemeinden leisten einen Beitrag zur Harmonisierung der Baugesetzgebung in der Region Bern und verstärken die Zusammenarbeit in der Raumentwicklung. Längerfristig ist eine Zusammenlegung der Baupolizei zu ermöglichen. Ziel ist eine effiziente und professionelle Abwicklung der Baubewilligungsverfahren.
Nicht alles ist regelbar	Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet einen erweiterten Gestaltungsspielraum an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonische Qualität gewährleistet sind.	Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Architekten hat einen wichtigen Einfluss auf ein qualitativvolles Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der umgebenden Landschaft und sorgfältige Einpassung in die bestehende Siedlungsstruktur sollte selbstverständlich sein. Bestehende Inventare, das räumliche Entwicklungskonzept, die Richtpläne der Gemeinde sowie weitere Grundlagen müssen berücksichtigt werden.
Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement		
a. Baurechtliche Grundordnung: Zonenplan, Schutz-zonenplan und Baureglement	Das Baureglement mit dem Zonenplan und Schutzzonenplan bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.	Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
b.	Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.</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.</p>	<p>Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung.</p> <p>Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten, wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m im Art. 67 BauV.</p>
c.	Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht, insbesondere im Baubewilligungsdekret, abschliessend geregelt.</p>	<p>Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 77725.1/1.1)</p>
d.	Beratung durch die Gemeinde	<p>Die Mitarbeitenden der Bauverwaltung beraten Sie gerne in allen Fragen des Bauens und zur Energie nach dem Projekt Berner Energieabkommen (BEakom) und freuen sich auf eine frühzeitige Kontaktaufnahme.</p>	<p>Die Bauverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung Telefon 031 828 21 20, E-Mail: gemeinde@kirchlindach.ch</p>
e.	Besitzstandsgarantie	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen sind und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts dürfen bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen unterhalten, zeitgemäss erneuert und - soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird - auch umgebaut oder erweitert werden.</p>	<p>siehe Art. 3 BauG und Art. 82 BauG</p>
f.	Zuständigkeit	<p>Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung von Kirchlindach geregelt.</p>	

INHALT

ZUM EINSTIEG 2

1 GELTUNGSBEREICH..... 6

2 NUTZUNGSZONEN 6

21 Wohn-, Misch- und Gewerbezonon 6

22 Zonen für öffentliche Nutzungen 11

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet 13

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet..... 15

3 BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNINGEN 16

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) 16

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen 17

4 QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS 18

41 Bau- und Aussenraumgestaltung 18

42 Qualitätssicherung 22

43 Ökologie im Siedlungsgebiet 24

5 BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN..... 25

51 Pflege der Kulturlandschaft..... 25

52 Schutz der naturnahen Landschaft 28

53 Ersatz- und Förderungsmassnahmen 29

54 Gefahrengebiete 30

6 PLANUNGSMEHRWERT 31

7 STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN..... 32

8 GENEHMIGUNGSVERMERKE ÄNDERUNG BAUREGLEMENT..... 33

ANHÄNGE..... 35

AI Zone mit Planungspflicht..... 35

AII Register Kirchlindach (Kant. Amt für Kultur, 17. 03.2003 Bauinventar der Gemeinde Kirchlindach..... 40

AIII Liste der geschützten Naturobjekte (ohne Uferschutzplan) 43

AIV Definitionen und Messweisen 47

A11 Terrain und Stützmauern 47

A12 Gebäude und Gebäudeteile..... 48

A13 Gebäudemasse 49

A14 Bauabstände..... 55

A15 Nutzungsziffern 59

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A	Grenzabstand	GrZ	Grünflächenziffer
aGSFLF	anrechenbare Landfläche Grundstücksfläche	GZ	Grünzone
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung	HZ	Hangzulage
aGbrFF	anrechenbare Gebäudefläche Grundfläche	IVS	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
AZ	Ausnützungsziffer	kWaG	Kantonales Waldgesetz
BauR	Baureglement	kWaV	Kantonale Waldverordnung
BauG	Baugesetz	kEnV	Kantonale Energieverordnung
BauV	Bauverordnung	LKV	Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft
BewD	Baubewilligungsdekret	LSV	Lärmschutzverordnung
GFo	Geschossflächen oberirdisch	LWZ	Landwirtschaftszone
BGF GF Zo	Bruttogeschossfläche Geschossflächenziffer oberirdisch	MA	Mittlere Abstandelinie
BHKW	Blockheizkraftwerk	NBRD	Normalbaureglement
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen	NHG	Natur- und Heimatschutz
BUD	Baulandumlegungsdekret	NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht	NSchG	Naturschutzgesetz
D	Dorfzone	NSchV	Naturschutzverordnung
DZV	Direktzahlungsverordnung	OLK	Kantonale Kommission der Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
EnG	Energiegesetz	ÖQV	Ökoqualitätsverordnung
EG z BGBB	Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht	RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
EG z ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch	RPV	Raumplanungsverordnung
EG / FWG	Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege	RRB	Regierungsratsbeschluss
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe	SG	Strassengesetz
EZ	Erhaltungszone	SV	Strassenverordnung
Fh tr	traufseitige Fassadenhöhe	USG	Umweltschutzgesetz
FiG	Fischereigesetz	UeZ	Überbauungsziffer
FrSV	Freisetzungverordnung	ÜO / UeO	Überbauungsordnung
G	Gewerbezone	WBG	Kantonales Wasserbaugesetz
GG	Gemeindegesezt	WBV	Kantonale Wasserbauverordnung
GA	Grenzabstand	WG	Wohn- und Gewerbezone
GH	Gebäudehöhe	WZ	Weilerzone
GSchG	Gewässerschutzgesetz	ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
gGA	Grosser Grenzabstand	ZÖN	Zone für öffentliche Nutzungen
kGA	Kleiner Grenzabstand		
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret		
GL	Gebäudelänge		
GT	Gebäudetiefe		
GBF	Gebäudefläche		

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
1	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich	11 Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.
2	NUTZUNGSZONEN	
	21 Wohn-, Misch- und Gewerbebezonen	
Art der Nutzung	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:	
<i>Zone</i>	<i>Abk.</i> <i>Nutzungsart</i>	<i>ES</i> ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Wohnzonen	211 1 W2a/ Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 der Bauverordnung. W2b	II Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).
	2 In der Wohnzone W2a sind keine Mehrfamilienhäuser und keine Reiheneinfamilienhäuser zugelassen. Pro Gebäude dürfen max. 2 Familienwohnungen und eine kleine Einliegerwohnung mit max. 60 m² BGF erstellt werden.	Begriffe vgl. Art. 43 BauV Reiheneinfamilienhäuser = min. 3 und mehr aneinander gebaute Wohngebäude
Wohn- und Gewerbebezonen	212 WG2 Wohnnutzung und mässig störende Gewerbenutzung sind zugelassen. Verkehrs- und lärmintensive Nutzungen sind nicht zugelassen.	III Mässig störende Gewerbe wie z.B. emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
Dorfzone	213 D Wohnnutzung sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen. Verkehrs- und lärmintensive Nutzungen sind nicht zugelassen.	III Mässig störende Gewerbe wie z.B. emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gewerbeazonen	214	<p>1 G1/ G2 In der Gewerbezone G1 und G2 sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.</p> <p>2 Verkehrs- und lärmintensive Nutzungen und Nutzungen, die das Wohnen in der Nachbarschaft in unzumutbarer Weise beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.</p> <p>3 In den Gewerbeazonen sind Wohnungen für betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personen zugelassen, sofern diese Wohnungen den gesundheitlichen Anforderungen entsprechen.</p> <p>4 Die gewerblichen Bauten und Anlagen sind durch technische, betriebliche und bauliche Massnahmen sowie durch eine geeignete Bepflanzung innerhalb des gewerbeseitigen Grenzabstandes von den anderen Zonen abzuschirmen. Dauerhafte offene Lagerplätze sind nicht zugelassen.</p>	<p>III</p> <p>Mässig störendes Gewerbe wie z.B. emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. „Mässig störend“ = ES III</p> <p>Unter unzumutbaren Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen sind insbesondere zu verstehen: Gewerbe, die die Nachtruhe stören, wie z.B. Materialaufbereitungsplätze, Bars, Privatclubs, Sex- und Erotikgewerbe etc.. Der best. Restaurationsbetrieb mit den normalen Öffnungszeiten ist zugelassen.</p> <p>Zu betriebsnotwendig gehören z.B. Direktions-, Hauswarts-, Sicherheits- und Piktetpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).</p> <p>Betreffend Immissionen und Umweltschutz sind zudem die Bestimmungen von Art. 24 BauG und Art. 90 bis 91 BauV zu beachten.</p>

Art.	Normativer Inhalt
Mass der Nutzung	215 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Hinweis

Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

Zone	Abk	kGA (m)	gGA (m)	Fh trGH (m)	Fh A	GL (m)	AZ GFZo	GrZ	ES
Wohnzone 2a	W2a	5	8	6.0050		25	-	0.4	II
Wohnzone 2b	W2b	4	10	7.0050	11.00	30	-	0.3	II
Wohn- / Gewerbezone 2	WG2	4	8	7.0050	11.00	30	-	0.25	III
Dorfzone	D	4	8	7.0050		30	-	0.25	III
Gewerbezone 1	G1	5	6	7.0050	11.00	40	-	0.1	III
Gewerbezone 2	G2	5	5	9.0050	13.00	-	-	0.1	III
Erhaltungzone	EZ	4	8	7.0050		30	-		III
Weilerzonezone	WZ	4	8	7.0050		30	-		III

- kGA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142 BauR)
- gGA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143 BauR)
- GHFh tr = Gebäudehöhetraufseitige traufseitige Fassadenhöhe (s. Anhang A 132 BauR)
- Fh A = Fassadenhöhe Attika (s. Anhang A 132 BauR)
- GL = Gebäudelänge (s. Anhang A 131 BauR)
- AZ = Ausnutzungsziffer (s. Anhang A 151 BauR)
- GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Anhang A 151 BauR)
- GrZ = Grünflächenziffer (s. Anhang A 155 BauR)
- ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

- 2
- Zudem gelten die folgenden Masse für
- a. bewohnte ~~An- und Nebenbauten~~ **kleinere Gebäude und Gebäudeteile:**
 - Grenzabstand (AGA) mind. 4,0 m
 - traufseitige Fassadenhöhe ~~Gebäudehöhe~~ (Fh trGH) max. 4,0 m, bei begehbaren Flachdächern, falls offene oder geschlossene Brüstungen erstellt werden müssen, max. 5,0 m
 - Anrechenbare Gebäudefläche (aGbFGBF) max. 40 m²
 - b. unbewohnte ~~An- und Nebenbauten~~ **Kleinbauten** sowie bewilligungsfreie ~~Bauten~~ **Gebäude** und bewilligungsfreie Nebenanlagen:
 - Grenzabstand (GA) mind. 2,0 m
 - Gebäudehöhetraufseitige Fassadenhöhe (Fh trGH) max. 3,0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche (aGbFGBF) max. 40 m²
 - c. d. Gebäudeabstand
 - d. Schwimmbecken:
 - Grenzabstand (A) allseitig 2.0 m

Vgl. Anhang IV A 121 BauR.
 Vgl. Anhang IV A 1424 BauR.
 Vgl. Anhang IV A 132 BauR.

Vgl. Anhang IV A 12224 BauR.

Vgl. Anhang IV A 144 BauR.

Vgl. Anhang IV A 142 BauR

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis	
215	2	e. Unterirdische Unterniveau Bbauten / unterirdische Bauten:	Vgl. Anhang IV A 123 BauR.
		– weder freigelegte Fassade noch Zugang und Zufahrt dürfen einen Grenzabstand von 2.0 m unterschreiten	Vgl. Anhang IV A 111 BauR.
		– Grenzabstand mindestens 1.0 m, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze möglich	Vgl. Anhang IV A 132 BauR.
		– Unterniveaubauten ragen im Mittel aller Fassaden Terrainveränderung max. 1.20 m über das massgebende Terrain hinaus	Vgl. Anhang IV A 124 BauR.
		f. Abgrabungen	Siehe Genehmigung AGR
		– max. ½ der Fassadenlänge, jedoch max. 6.0 m auf einer Fassadenseite	
		g. Vorspringende offene Bauteile Gebäudeteile :	
		– max. 3.00 m (Tiefe) über die Fassadenflucht hinausragend, im Ortsbilderhaltungsgebiet max. 2.50 m über die Fassadenflucht hinausragend	
		– in der Breite des zugehörigen Fassadenabschnitts max. 50%	
		– bei Hauptgebäuden und bewohnten kleineren Gebäude und Gebäudeteile max. 2.00 m in den gA und kA	Vgl. Anhang IV A 132 Abs. 4 BauR.
– bei An- und Kleinbauten max. 1.20 m in den gA und kA	Vgl. Anhang IV A 1345 BauR.		
– Sitzplatzüberdachung Grenzabstand mind. 3.0 m	Vgl. Anhang IV A 133, 1365 BauR.		
h. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:	Vgl. Anhang IV A 133 BauR.		
– in der Höhe: mind. 1.0 m	Vgl. Anhang IV A 139 BauR.		
– Vor- und Rücksprünge (Situation): mind. 2.0 m			
i. Geschosse:			
– Untergeschoss: OK darüberliegender fertiger EG Boden im Mittel max. 1.2 m über fertigem Terrain dem massgebenden Terrain			
– Dachgeschoss: zulässige Kniestockwandhöhe max. 1.202 m			
– Attikageschoss: zulässige Höhe 3.5 m			
– Attikageschoss: Rückversetzung mind. 1.5 m ab der Vordachkante des Attikageschosses gemessen mit Abweichungen gemäss Anhang A 139			

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis	
	<p>j. – Technisch bedingte Dachaufbauten: Kamine</p> <ul style="list-style-type: none"> – über Attikas und Flachdächer ab Dachfläche max.: 2.00 m <p>– technisch bedingte Dachaufbauten: Oberlichter</p> <ul style="list-style-type: none"> – über Attikas, Flachdächer und geneigte Dächer max. 0.50 m ab Dachfläche 	<p>Mindesthöhe von Kaminen vgl. Kamin-Empfehlung des Bundesamtes für Umwelt BAFU, Dezember 2018</p>	
	<p>jk. Bauabstände für Tiefbauten und dgl.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand (A) von mind. 1.0 m (private Wege, Strassen, Parkplätze und dgl.). Bei Zufahrten und Zugängen gilt kein Grenzabstand (A) – Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn ist der Grenzanbau zugelassen. 		
	<p>kl. Hangzuschlag</p> <ul style="list-style-type: none"> – talseitig 1.0 m – mind. 10% Hangneigung des gewachsenen Bodensmassgebenden Terrains in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses projizierten Fassadenlinie 	<p>Vgl. Anhang IV A 111 BauR Vgl. Anhang IV A 131 BauR</p>	
	<p>lm. Bauabstand von Zonengrenzen der Landwirtschaftszone:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Von Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken. 	<p>Vgl. Anhang IV A 146 BauR.</p>	
	<p>mn. Garagenvorplatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Länge eines Garagenvorplatzes muss die Grösse aufweisen, damit anhaltende Fahrzeuge nicht den öffentlichen Strassenraum tangieren. 		
215	2	<p>no. Bauabstand von öffentlichen Strassen, ab äusserstem Rand des öffentlichen Verkehrsraumes Fahrbahnrand:</p> <ul style="list-style-type: none"> – von Kantonsstrassen mind. 5.0 m – von anderen öffentlichen Strassen mind. 3.60 m – von Privatstrassen im Gemeingebrauch, ausgemarct und nicht ausgemarct mind. 3.60 m ab Fahrbahnrand 	<p>Vgl. Anhang IVA 147 BauR.</p>
		<p>op. Bauabstand von öffentlichen selbständigen -Fuss- und Radwegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – mind. 2.0 m 	<p>Vgl. Anhang IV A 148 BauR.</p>

Art. Normativer Inhalt

pq. Bauabstand gegenüber Gewässern

qr. Stützmauern und Einfriedungen

3 Die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ist in den Zonen W2b mit **AZGFZo: 0.65**, WG2 mit **AZGFZo 0.76** und D mit **AZGFZo: 0.76** zugelassen.

Hinweis

Vgl. Art. 517 + Anhang IV A 145 BauR.

Vgl. Anhang IV A 112 BauR.

Vgl. Art. 75 BauG.

Vgl. Anhang IV A 151

22 Zonen für öffentliche Nutzungen

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A	Klinik Südhang und untergeordnete Nebennutzungen (z.B. Kita) welche den Hauptzweck nicht beeinträchtigen	Neubauten haben sich in die best. Baugruppe gut einzuordnen. Für die Erstellung neuer Hauptgebäude sind ein Areal-Gesamtkonzept und ein qualifiziertes Planungsverfahren gemäss Art. 422 BauR vorgeschrieben. Grenzabstand (A) zur Zonengrenze: mind. 5.0 m; kein Bauabstand gegenüber der Grünzone: traufseitige Fassadenhöhe Fh tr max. 8.0 m	II
B	Primarschule, Turnhalle mit Aussenanlagen, Kindergärten Kirchlindach	Erneuerung und Erweiterung unter Einhaltung der Vorschriften des Ortsbilderhaltungsgebietes. Bauabstand gegenüber Zonengrenze: 5.0 m Gebäudehöhe traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: max. 8.0 5 m	II
C	Kirche, Pfarr-, Pfund- und Sigristenhaus	Erneuerung und Erweiterung nach den Vorschriften der Dorfzone und des Ortsbilderhaltungsgebietes	II
D	Friedhof mit Aufbahnhalle	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung.	II

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV).

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		1-geschossiger Zweckbau mit 1 Vollgeschoss ist zugelassen.
E	Vihschauplatz, Parkplatz,	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung bestehend
F	Primarschule, Lehrerhaus, Turnhalle mit Aussen- und Sportanlagen und Kindergarten Herrenschwanden. Temporäre Zwischennutzungen der Räumlichkeiten des alten Schulhauses sind für Gemeindeverwaltung, gesamthaft untergeordnete private Büronutzungen und Angebote zur Kinderbetreuung zugelassen. Diese temporären Zwischennutzungen sind auf 5 Jahre beschränkt.	Bauabstand gegenüber Zonengrenze: 5.0 m traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: max. 8.0 m, für Parz. Nr. 1048 gilt statt der Fh tr die Kote für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion von 569.00 m.ü.M.

Art. Normativer Inhalt

Hinweis

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Erhaltungszone EZ

a) Zweck

231 1 Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe sind ein wichtiger Bestandteil der Siedlungsstruktur und sollen an den bestehenden Standorten erhalten werden. Die Voraussetzungen für die Entwicklung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstandorte mit neuen erweiterten Betriebszweigen sind nach wie vor sichergestellt. Die Erhaltungszone dient der Erhaltung der traditionellen und wertvollen Dorfstrukturen von Herrenschwanden und Oberlindach sowie der Nutzung der bestehenden Bauvolumen.

Für die bestehende landwirtschaftliche Nutzung gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG explizit.

Die Erhaltungszone ist eine beschränkte Bauzone. Primär sollen Bauernhäuser, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, innerhalb der bestehenden Volumen umgenutzt und ausgebaut werden können.

b) Nutzung

Landwirtschaft

2 Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 241 BauR). Landwirtschaftliche Neubauten sind nicht zulässig, wenn es sich um eine Ersatzbaute als Folge einer früheren Umnutzung handelt (Art. 231 Abs. 4b BauR).

Nicht Landwirtschaft

3 Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zulässig, soweit sie sich in bestehende Gebäude integrieren lassen. Verkehrs- und lärmintensive Nutzungen sind nicht erlaubt.

Umnutzungen

4 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden, wenn:
 a) Wohnraum in einer Baute realisiert wird, die bereits einen Wohnraum aufweist.
 b) bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden die Substanz und das Erscheinungsbild gewahrt wird.
 c) dies keine Ersatzbauten zur Folge hat.
 d) Gebäude für die landwirtschaftliche Produktion nicht mehr benötigt werden.

Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Erhaltungszone (Art. 231 Abs. 1 BauR) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren. Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.

An- und Nebenbauten Kleinbauten

5 Sofern innerhalb des bestehenden Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, können einmalige, nicht landwirtschaftliche, unbewohnte An- und Nebenbauten Kleinbauten (Garage etc.) erstellt werden (siehe auch Art. 215 Abs. 2b BauR).

6 Neue, nicht landwirtschaftliche, unbewohnte An- und Nebenbauten Kleinbauten sind nur zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen und ihre Gestaltung und Einordnung die betroffenen Gebäudegruppen nicht beeinträchtigt.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
c) Abbruch / Wiederaufbau	7	Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.	Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild des Gebäudes zu wahren.
d) Erscheinungsbild	8	Innerhalb der Erhaltungszone haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Materialisierung, Dach, Aussenräume etc.) gut ins jeweilige Ortsbild einzufügen. Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.	
e) ES / Immissionen	9	Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III. Die Mindestabstände gemäss Luftreinhalteverordnung richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.	Vgl. Art. 43 LSV und FAT-Bericht Nr. 476 vom 1995 (Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen). Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen.
Grünzonen (GZ)	232	1 Die Grünzonen sind Freihaltezonen.	Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslogen (Art. 79 BauG).
		2 Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.	Bäume und Gehölze prägen insbesondere das Ortsbild und die Umgebung von Baudenkmalern. Feldgehölze und Hecken sind geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG). Ausnahmegewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsrat (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
24 Nutzungszonen im Nichtbaugelände			
Landwirtschaftszone (LWZ)	241	<p>1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.</p> <p>2 Es gelten die Vorschriften der ES III.</p>	<p>Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p> <p>Vgl. Art. 43 LSV.</p>
Weilerzone (WZ)	242	<p>1 Die Weilerzone dient der Erhaltung der landwirtschaftlich geprägten Kleinsiedlungen und deren Nutzung der bestehenden Bauvolumen.</p> <p>2 Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 241 BauR). Landwirtschaftliche Neubauten sind nicht zulässig, wenn es sich um eine Ersatzbaute als Folge einer früheren Umnutzung handelt (Art. 242 Abs. 4b BauR).</p> <p>3 Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zulässig, soweit sie sich in bestehende Gebäude integrieren lassen. Verkehrs- und lärmintensive Nutzungen sind nicht erlaubt.</p> <p>4 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden, wenn:</p> <p>a) zusätzlicher Wohnraum in einem Gebäude Baute realisiert wird, die bereits einen Wohnraum aufweist.</p> <p>b) bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäude die Substanz und das Erscheinungsbild gewahrt wird.</p> <p>c) dies keine Ersatzbaute zur Folge hat.</p> <p>d) Gebäude für die landwirtschaftliche Produktion nicht mehr benötigt werden.</p> <p>5 Sofern innerhalb des bestehenden Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, können einmalige, unbewohnte An- und Nebenbauten Kleinbauten (Garagen etc.) erstellt werden (siehe auch Art. 215 Abs. 2b BauR).</p> <p>6 Neue unbewohnte An- und Nebenbauten Kleinbauten sind nur zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.</p>	<p>Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone. Primär sollen Bauernhäuser, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, innerhalb der bestehenden Volumen umgenutzt und ausgebaut werden können (Art. 33 RPV, kant. Richtplan M A_03).</p> <p>Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen.</p> <p>Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 242 Abs. 1 BauR) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren. Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.</p>
a) Zweck			
b) Nutzung Landwirtschaft			
Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung			
Umnutzungen			
Nicht landwirtschaftliche An- und Nebenbauten Kleinbauten			

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
c) Abbruch / Wiederaufbau	7	Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.	Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.
d) Erscheinungsbild	8	Innerhalb der Weilerzone haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Materialisierung, Dach, Aussenräume etc.) gut ins jeweilige Ortsbild einzufügen. Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.	
e) ES / Immissionen	9	Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III. Die Mindestabstände gemäss Luftreinhalteverordnung richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone-. Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.	Vgl. Art. 43 LSV und FAT-Bericht Nr. 476 vom 1995 (Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen). Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen.

3 BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNINGEN

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

311	1	Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.	Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.
	2	Die Bestimmungen zu den einzelnen ZPP siehe Anhang I.	

	Art. Normativer Inhalt	Hinweis
	4 QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	41 Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	<p>411 1 Bauten und Anlagen sind nach den Grundsätzen des nachhaltigen Bauens so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung.</p> <p>Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.</p>	<p>Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–417 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Art. 411 Abs. 2 BauR und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.</p> <p>Die Empfehlung SIA 112/1 nachhaltiges Bauen – Hochbau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein Instrument zur Verständigung zwischen Auftraggebenden und Planenden bei der Bestellung und Erbringung spezieller Planerleistungen für ein nachhaltiges Bauen. - Ermöglicht eine vertiefte Bearbeitung der Nachhaltigkeit und leistet einen Beitrag zu einem umfassenden Architektur- und Planungsverständnis, welches die Forderungen der Nachhaltigkeit berücksichtigt. - Die Empfehlung ist für Neubau-, Umbau-, Instandsetzungs- und Umnutzungsvorhaben im Hochbau ausgelegt.
Beurteilungskriterien	<p>2 Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes; - Gestaltung inkl. Farbgebung von Fassaden und Dach; - Eingänge, Ein- und Ausfahrten; - Topographie und Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum, die offene Landschaft und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist; - Abstellplätze für Motorfahrzeuge; - Terrainveränderungen. <p>Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinne von Art. 411 Abs. 1 BauR Rechnung trägt.</p>	<p>Vgl. auch Art. 412 BauR.</p> <p>Vgl. auch Art. 413 und 414 BauR. Vgl. auch Art. 415 BauR.</p> <p>Vgl. auch Art. 416 und 417 BauR.</p> <p>Vgl. auch Art. 416 BauR.</p> <p>Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen sowie Plänen des untersten Vollgeschosses, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Art. 511ff BauR.
Bauweise, Stellung der Bauten	412	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vgl. Art. 215 BauR + Anhang IV A 141ff BauR.
		2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 215 BauR + Anhang A IV 131 BauR.
		3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.
Dachausbau	413	Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachgeschossraum ist zulässig.	
Dachgestaltung	414	1 Die Dachgestaltung hat sich unter Vorbehalt von Abs. 3 nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.
		2 In der Dorfzone D, der Erhaltungszone EZ und der Weilerzone WZ sind nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer von 30° - 40° Neigung gestattet. In der W2a sind nur symmetrisch geneigte Schrägdächer von 20° - 40° Neigung oder asymmetrische Schrägdächer innerhalb der Dachbegrenzungslinie (Anhang A 137) zugelassen.	
		3 In den übrigen Bauzonen sowie für An- und Nebenbauten Kleinbauten sowie bewohnte kleinere Gebäude und Gebäudeteile ist die Dachform frei. Die Dachgestaltung muss aber innerhalb der definierten Dachbegrenzungslinie erfolgen.	Vgl. Definition der Dachbegrenzungslinie Anhang IV A 137 BauR.
		4 Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und dergleichen dürfen zusammen nicht mehr als 1/2, bei schützenswerten und erhaltenen Bauten gemäss Bauinventar 1/3 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Alle Aufbauten dürfen nicht weiter als 80 cm an eine First- oder Gratlinie heranreichen.	Die Dachgestaltung hat einen entscheidenden Einfluss auf eine intakte Dachlandschaft und damit auf das Ortsbild. Bei der Anordnung der Dachaufbauten ist auf eine ruhige Wirkung zu achten.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	Sorgfältig in die Dachfläche integrierte Firstverglasungen sind zugelassen. Sie dürfen bis max. 1.50 m ab der First gemessen in die Dachfläche hineinragen.	Vgl. Anhang IV A 138 BauR.
	6	Anlagen der Energieerzeugung wie Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen auf der Dachfläche oder in der Fassade sind zulässig. Solche Anlagen sind unter Beachtung einer guten gestalterischen Einpassung zu installieren.	Energiekollektoren sind mit Ausnahme von Bauten in Ortsbilderhaltungsgebieten und Schutzobjekten des Bauinventars bewilligungsfrei (vgl. Art. 18a RPG und 6 Abs. 1ff und Art. 7 Abs. 3 BewD). Vgl. Empfehlungen AGR und Broschüre Sonnenenergie im Orts- und Landschaftsbild, Schriftenreihe Schweizer Heimatschutz Nr. 1. Für Form- und Farbgebung, Gestaltung und Anordnung der Kollektoren ist die Arbeitshilfe/ Empfehlung des AUE begleitend.
	7	Bei Schutzobjekten und in Ortsbilderhaltungsperimetern können bei Dachaufbauten, Dachöffnungen und Solaranlagen zum Schutz des Gebäudes und des Ortsbildes abweichende Regeln gelten. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	Bei K-Objekten ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig einzubeziehen. Vgl. Art. 512 Abs. 2 BauR.
	8	Die Dachgestaltungsvorschriften gelten auch für Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone.	
Hindernisfreies Bauen	415	Bei Mehrfamilienhäusern sind die Wohnräume und deren Zugänge hindernisfrei zu realisieren	Vgl. Broschüre „Behinderten- und betagtengerechte Projektierung aller Wohnungen“, 1996, Schweiz. Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (ISBN 3-908183-03-0) sowie die SIA-Norm 500 „Hindernisfreie Bauten“ und Art. 85 ff BauV.
Terrainveränderungen	416	Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.	Vgl. Anhang IV Art. A112 BauR.
Aussenraumgestaltung	417	1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<ul style="list-style-type: none"> - Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. - Siehe Anhang IV Art. A112 BauR. - Für die Gestaltung der Umgebung ist die Empfehlungen für die Gemeinden des vrb (Verein Region Bern) „Ökologie am Bau – Umgebung“, Heft 4 zu berücksichtigen (siehe unter www.regionbern.ch).

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
2	Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentliche Gestaltungselemente einzureichen.	Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situationsplan- oder Plan des untersten Vollgeschosses Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen.
3	Es sollen vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Hecken gepflanzt werden	Für die Abstände der Bepflanzung ist das EG z ZGB (Art. 79) massgebend.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		42 Qualitätssicherung	
Fachberatung	421	<p>1 Der Gemeinderat setzt eine unabhängige Fachberatung ein.</p> <p>2 Die Fachberatung kann gemeindeübergreifend organisiert werden. Zuständig für diesen Entscheid ist der Gemeinderat, der dafür mit den anderen beteiligten Gemeinden eine Vereinbarung abschliesst. Die Vereinbarung enthält mindestens Bestimmungen zur Zusammensetzung, zur Organisation, zum Betrieb und zur Finanzierung der Fachberatung.</p> <p>3 Besteht keine Vereinbarung über eine gemeindeübergreifende Fachberatung, regelt der Gemeinderat die Fachberatung in einer Verordnung.</p> <p>4 Die Baubewilligungsbehörde kann die Fachberatung je nach Bedarf in Fällen beziehen, welche für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder die speziellen Fragen bezüglich Architektur oder Aussenraumgestaltung aufwerfen.</p>	<p>Die Fachberatung setzt sich aus unabhängigen und in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten zusammen.</p> <p>Ausgenommen sind Bauvorhaben, welche gemäss Bauinventar schützenswert sind oder als erhaltenswert eingestuft werden und gleichzeitig einem Ortsbildhaltungsgebiet einer Baugruppe gemäss Bauinventar angehören. In diesen Fällen wird die Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege wahrgenommen.</p>
Qualifizierte Verfahren	422	<p>1 Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.</p> <p>2 Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.</p>	<p>Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe, Investorenwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.</p> <p>Z.B. Ortsplaner oder Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Energie	423	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="560 303 1456 422">1 Der sparsame Energieverbrauch und die Verwendung von erneuerbarer Energie sind im Sinne der kantonalen Energiegesetzgebung und entsprechend den aktuellen Grundanforderungen zu erfüllen. Die MINERGIE-Standards sind anzustreben. <li data-bbox="560 454 1456 542">2 Der Gemeinderat fördert die Information der Bevölkerung über Energie-sparmöglichkeiten und kann zu diesem Zweck neutrale Auskunftsstellen für Energiefragen im Sinne von Art. 25 EnG unterstützen. <li data-bbox="560 574 1456 694">3 Die Gestaltung von Gebäuden hat der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur aktiven Nutzung von Solar-energie Rechnung zu tragen (Dachgestaltung, Fensteranordnung und Fenstergrösse, Wintergarten etc.). <li data-bbox="560 726 1456 813">4 Für Bauten und Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung gilt Art. 18a RPG sowie Art. 6 BewD. Als Ausnahmen mit Bewilligungspflicht gelten Anlagen, welche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. <li data-bbox="560 981 1456 1069">5 Bei Altbauten dürfen die Gebäudehüllen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden. <li data-bbox="560 1101 1456 1289">6 Der Gemeinderat kann auf der Grundlage des kommunalen Energiericht-planes die Erstellung oder die Erneuerung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, wenn ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung sinn-voll ist, welche mit erneuerbarer Energie, Abwärme oder als Blockheiz-kraftwerk (BHKW) mit vorwiegend erneuerbaren Energieträgern betrieben wird. 	<p data-bbox="1456 726 2092 774">Für Form- und Farbgebung, Gestaltung und Anordnung der Kollektoren ist die Arbeitshilfe/ Empfehlung des AUE massgebend.</p> <p data-bbox="1456 790 2092 853">Energiekollektoren sind mit Ausnahme von Bauten in Ortsbilderhaltungsgebiete und Schutzobjekten des Bauinventars bewilligungsfrei (vgl. Art. 18a RPG und 6 Abs. 1f und Art. 7 Abs. 3 BewD).</p> <p data-bbox="1456 861 2092 901">Vgl. Empfehlungen AGR und Broschüre Sonnenenergie im Orts- und Land-schaftsbild, Schriftenreihe Schweizer Heimatschutz Nr. 1.</p> <p data-bbox="1456 909 2092 957">Für Form- und Farbgebung, Gestaltung und Anordnung der Kollektoren ist die Arbeitshilfe/ Empfehlung des AUE begleitend.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
		51 Pflege der Kulturlandschaft	
Ortsbilderhaltungsgebiet	511	Das Ortsbilderhaltungsgebiet bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.	Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Kirchlindach und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können (vgl. Art. 86 BauG).
Baudenkmäler	512	<ol style="list-style-type: none"> 1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. 2 K-Objekte sind: Entweder Objekte des kantonalen Inventars, die „schützenswert“ eingestuft sind, oder Objekte, die „erhaltenswert“ eingestuft sind und zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören oder sich im Ortsbilderhaltungsgebiet befinden. Sowie alle unter kantonalen oder eidgenössischen Schutz gestellten Objekte. 	Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Kirchlindach vom 17. März 2003; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Zonenplan hinweisend dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars in Anhang II. Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG.
Schützenswerte Kulturobjekte	513	Die im Schutzzonenplan bezeichneten schützenswerten Kulturobjekte, wie Distanz- und Wegsteine, dürfen nicht beseitigt werden.	
Historische Verkehrswege	514	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und ihrer traditionellen Substanz geschützt. Zur Wegsubstanz gehören traditionelle Eigenschaften der Wegoberfläche, Wegbreite, Wegbegrenzungen wie Böschungen, Mauern, Hecken etc., Kunstbauten wie Brücken ebenso wie wegbegleitende Einrichtungen (Distanzsteine, Wegkreuze u.a.). Massgebend ist die Dokumentation zum Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS). 2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen. 	Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Die zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Archäologische Bodenfunde	515	1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	Vgl. Art. 10 ff BauG
		2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch 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).
Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	516	1 Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen und Baumreihen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Notwendige Fällungen können bewilligt werden, wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung sind, die mit anderen, gebräuchlichen Mitteln nicht behoben werden kann.	Bevor die Gemeinde die Bewilligung für das Fällen eines Baumes erteilt, ist die Situation durch einen ausgewiesenen Baumfachmann zu beurteilen und wenn nötig ein Entlastungsschnitt vorzunehmen.
		3 Gefällte Bäume der Kategorie 1 sind am selben Standort durch ein 5 m grosses Exemplar der gleichen Art, diejenigen der Kategorie 2 in der näheren Umgebung mit einem mindestens 3 m grossen Exemplar der gleichen Art zu ersetzen.	Siehe auch Verzeichnis im Anhang III.
Fliessgewässer	517	1 Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:	Vgl. Art. 37 und 38 GSchG, Art 21 WBV. Der Bauabstand gilt auch für eingedolte Gewässer. Gemessen wird ab Mittelwasserlinie für den Bauabstand. Messweise siehe Anhang IV A 145. Für den Gewässerabstand zur Aare ist der gültige Uferschutzplan massgebend.

Solenbreite	Innerhalb Bauzone	Ausserhalb Bauzone
< 1 m	5 m	5 m
> 1 m und < 5 m	7 m	
> 1 m und < 3 m		7 m
> 5 m und < 10 m	11 m	
> 3 m und < 5 m		11 m
> 10 m	15 m	
> 5 m		15 m

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
2	Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m zu wahren.	Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.
3	Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.	Vgl. Art. 517 Abs. 1 BauR.
4	Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.	Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG
5	In einem Abstand von 6 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Fuss- und Wanderwege	518	Die im Schutzzonenplan und kantonalen Richtplan resp. im Inventarplan des Wanderwegnetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z. B. Einbau eines bituminösen Belags) ins Fuss- Wanderwegnetzes bedürfen einer Bewilligung.	Vgl. Art. 33 SV = Strassenverordnung
52 Schutz der naturnahen Landschaft			
Hecken, Feldgehölz, Ufergehölz	521	<ol style="list-style-type: none"> 1 Hecken und Feldgehölz sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen in ihrem Bestand geschützt. 2 Rodungen mit Ersatzpflanzungen können in Ausnahmefällen bewilligt werden. 3 Hecken sind periodisch selektiv auszuholzen oder abschnittsweise zurückzuschneiden. 4 Ufergehölze sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden. 	<p>Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich (Art. 27 Abs. 1, NSchG und Art. 13 NSchV). Zuständig für die Bewilligungen ist der Regierungstatthalter (Art. 41 Abs 3 NSchG).</p> <p>Die Pflege der Hecken richtet sich nach dem entsprechenden Bundes- und Kantonsrecht.</p> <p>Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111)</p>
Trockenborde	522	<p>Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Trockenborde sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.</p> <p>Untersagt sind das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger sowie das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.</p> <p>Trockenborde dürfen ab Mitte Juni maximal zwei Mal geschnitten werden.</p>	<p>Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 NSchG; Art. 44 und 45 DZV. Weitere Benutzungsbeschränkungen ergeben sich u.U. aus den Bewirtschaftungsverträgen gemäss DZV und ÖQV.</p>
Feuchtgebiete	523	Die mageren und feuchten Wiesenvegetationen sind als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten und aufzuwerten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den entsprechenden Verträgen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 und 22, 23 NSchG; Art. 44 und 45 DZV
Pathogene und invasive gebietsfremde Pflanzen	524	Pflanzen, die krankheitsübertragend, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen.	Vgl. Art. 29a USG und Art. 1 FrSV.
Naturschutzgebiete	525	<p>Für das folgende im Schutzzonenplan bezeichnete Naturschutzgebiet gilt das entsprechende Schutzreglement.</p> <p>– N1 «Büsselimoos»</p>	Die kantonalen Naturschutzgebiete sind als Hinweise dargestellt. Schutzbeschluss: RRB Nr. 141 vom 9.6.1983.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	53 Ersatz- und Förderungsmassnahmen		
Ersatzmassnahmen	531	<p>1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.</p> <p>2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.</p>	<p>Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.</p> <p>Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsrätin bzw. Regierungsrat für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).</p>
Förderungsmassnahmen	532	<p>1 Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen).</p> <p>2 Die Gemeinde beteiligt sich an den Kosten für aussergewöhnliche Pflegeeingriffe bei geschützten Bäumen oder übernimmt die Kosten für Ersatzpflanzungen.</p>	<p>Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13ff NHG; Art. 4ff NHV; Art. 22ff NSchG; LKV; ÖQV.</p> <p>Die Gemeinde übernimmt an einen notwendigen und zweckmässigen Pflegeeingriff einen Anteil der Kosten.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		54 Gefahrgebiete	
Bauen in Gefahrgebieten	541	<p>1 Wer in einem Gefahrgebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.</p> <p>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</p> <p>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p>	<p>Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrgebiete sind im Zonenplan Gefahrgebiete eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die dann zumal aktuellsten Gefahrgrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (vgl. Art. 542).</p> <p>Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.</p>
Gefahrgebiet mit erheblicher Gefährdung	542	<p>Im Gefahrgebiet mit erheblicher Gefährdung dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrgebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.</p>	<p>Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf. Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.</p>
Gefahrgebiet mit mittlerer Gefährdung	543	<p>Im Gefahrgebiet mit mittlerer Gefährdung sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.</p>	<p>Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden. Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.</p>
Gefahrgebiet mit geringer Gefährdung	544	<p>Im Gefahrgebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 543 sinngemäss.</p>	<p>Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten. Sensible Bauten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze), - Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen),

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	545	In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.	- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen). Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichen des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD.
	6	PLANUNGSMEHrwERT	
Planungsmehrwert	611	<p>4 Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten der Gemeinde Kirchlindach und Art. 142 ff. BauG. Die Abschöpfung der Planungsmehrwerte wird in Infrastrukturverträgen zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern geregelt.</p> <p>2 Die Mehrwertabschöpfung beträgt 40 % des Mehrwerts.</p> <p>3 Der Gemeinderat erlässt dazu Richtlinien.</p>	<p>Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die Kosten für Planung und Infrastruktur. (Art. 142 BauG).</p> <p>Beschluss Reglement Mehrwertabgabe Gemeindeversammlung vom 29. November 1999 11.06.2018 neues Datum!!! Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die der Gemeinde entstehenden Kosten für Planung, Erschliessung und Infrastruktur.</p> <p>Vgl. Art. 142 BauG</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	7	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	711	<p>1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.</p> <p>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. 5'000.00 bestraft.</p>	<p>Vgl. Art. 50 BauG.</p> <p>Vgl. Art. 58 GG.</p>
Inkrafttreten	712	<p>1 Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang I, III, IV, dem Zonenplan, dem Zonenplan Naturgefahren, dem Waldfeststellungsplan sowie dem Schutzzonenplan, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.</p> <p>2 Die Änderungen des Baureglements (BMBV) treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.</p>	
Aufhebung von Vorschriften	713	<p>Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonenplan Nr. 1 „Kirchlindach“ vom 15. 03. 1993 - Zonenplan Nr. 2 „Herrenschwanden“ vom 15. 03. 1993 - Baureglement vom 15. 03. 1993 - „Schutzgebiete“ – „Schutzobjekte“ Plan vom 15. 03. 1993 - Überbauungsordnung „Möösliweg“ vom 10.12.1992 - Nutzungsrichtplan (Ripl. 1) vom 16. 5. 1978 - Erschliessungsrichtplan (Ripl. 2) vom 16. 5. 1978 - „Festlegung von Baulinien“ UeO vom 14. 5. 1993 - UeO 5 Baulinienplan „Heimenhausstrasse“ vom 14. 05. 1968 - UeO 4 Baulinienplan „Oberlindach“ vom 14. 06. 1966 	

48 GENEHMIGUNGSVERMERKE ÄNDERUNG BAUREGLEMENT

Öffentliche Mitwirkung
Kantonale Vorprüfung

Vom 16. Februar bis 18. März 2022
vom 30. November 2022

Publikation im amtlichen Anzeiger

vom 19. April 2023

Öffentliche Auflage

vom 19. April bis 19. Mai 2023

Einspracheverhandlungen
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Keine
0
0
0

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 24. Mai 2023

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung

am 5. Juni 2023

Namens der Einwohnergemeinde Kirchlindach
Der Präsident: Adrian Müller



Die Sekretärin: Diana Manova



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Die Gemeindeschreiberin: Diana Manova

Kirchlindach, 6. Juli 2023



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am
12. Dez. 2024



Öffentliche Auflage im Genehmigungsverfahren (geringfügige Änderung des Baureglements nach Art. 60 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV

Publikation im Anzeiger
Öffentliche Auflage vom

vom 1. Mai 2024
vom 1. Mai bis 31. Mai 2024

Einspracheverhandlungen
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

keine
0
0
0

Beschlossen durch den Gemeinderat
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV

am 5. Juni 2024
am 12. Juni 2024

Namens der Einwohnergemeinde Kirchlindach
Der Präsident: Adrian Müller



Die Sekretärin: Diana Manova



Zone mit Planungspflicht

Anhang I

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
ZPP 1 „Aarematte“			
<ul style="list-style-type: none"> - Die Zone mit Planungspflicht „Aarematte“ gilt als Zone im Sinne von Art. 92ff BauG. - Sie bezweckt <ul style="list-style-type: none"> a Im Sektor A eine geordnete, nach einem architektonischen Gesamtkonzept gestaltete Überbauung gemäss dem Wettbewerbsergebnis von 1981, wobei im Bereich zwischen Aareweg und Bernstrasse in Abweichung zum Wettbewerbsergebnis auch Terrassenhäuser gestattet sind, b Im Sektor B1 eine der Hangsituationen angepasste Überbauung mit individuellen Wohnformen bzw. Gewerbe im Sektor B2 oder die Integration in das Gesamtkonzept des Sektors A, c Die Zuweisung des Sektors C, umfassend mindestens 25'000 m², in die Landwirtschaftszone, d Eine Baulandumlegung. 	<ul style="list-style-type: none"> - Im Sektor A ist, bezogen auf die Fläche der Sektoren A und C, eine maximale Ausnutzungsziffer Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von 0,34-374 zugelassen. Diese Gesamtausnutzung ist wie folgt aufgeteilt: <ul style="list-style-type: none"> - 0.27-297 für Wohnnutzung - 0.055 für Wohnnutzung oder nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe - 0.022 für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe - Bei reinen Gewerbebauten gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV). Es sind genügend Gemeinschaftsräume und -anlagen vorzusehen. - Im Sektor B1 richtet sich die Art der Nutzung nach den Bestimmungen der Zone W2a bei einer maximalen r Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo Ausnutzungsziffer von 0.340.374. Im Sektor B2 richtet sich die Nutzung nach den Bestimmungen der Zone WG2. 	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind nur Flachdächer zugelassen. Die Einfügung in die Geländeform ist klar zu betonen, indem die Siedlung sich trichterförmig aus dem Tälchen von der Mööslimatt her gegen die Aarematte hin zu öffnen hat. Durch Bäume oder Hecken ist die Überbauung gegenüber der Landwirtschaftszone zu trennen. Im Bereich der Terrassengebäudehäuser sind maximal 7 Stufen zulässig, wobei die oberste Stufe 2 Vollgeschosse aufweisen kann. Die maximale Dachkote (höchster Punkt der Dachkonstruktion) des obersten Geschosses Vollgeschosses beträgt 533.0 m. ü. M. Die Gebäude sind parallel zum Hang und in zwei Gebäudegruppen anzuordnen. Behindertengerechte Fussgängererschliessung zu öV und Siedlungsplatz sind zu gewährleisten. - Die Siedlung soll durch einen Anschluss an den Möösliweg im Norden und eine Notzufahrt an die Stuckishausstrasse erschlossen werden. Die innere Erschliessung ist nutzungsorientiert zu gestalten. Es sind direkte Fussgängerverbindungen zu den öV-Haltestellen und Schulanlagen zu schaffen. Für Radfahrer ist eine durchgehende Verbindung von der Stuckishausstrasse zum Aareweg vorzusehen. 	<p>II</p>

Zonen mit Planungspflicht

Anhang I

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
<p>ZPP 2 „Höhenweg“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Zone mit Planungspflicht „Höhenweg“ gilt als Zone im Sinne von Art. 93 + 94 BauG. - Sie bezweckt eine der Hangsituation angepasste Ueberbauung und die Erhaltung des ehemaligen Bauernhauses. 	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnnutzung und stilles Gewerbe im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 der Bauverordnung. - Maximale G_{Fo} 5'800 m² und minimale G_{Fo} 3'890 m² – Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die G_{Fo} angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mehr als 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen. - Minimale Grünflächenziffer 0.4 - Die giebelseitige Fassadenhöhe F_{h gi} beträgt inkl. Höhenzuschlag maximal 10.50 m. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die aufgelockerte, stark durchgrünte Ueberbauung hat einem einheitlichen architektonischen Konzept zu folgen. Dabei sind die zoneninternen Gebäudeabstände unter Einhaltung der Beschattungstoleranzen (Art. 22 BauV) frei. Die Fassadenhöhen F_{h tr} betragen inkl. Höhenzuschlag maximal 7.00 m. Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. - Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen anzulegen. 	<p>II</p>

Zone mit Planungspflicht

Anhang I

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
<p>ZPP 3 „Nüchternweg“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Zone mit Planungspflicht „Nüchternweg“ gilt als Zone im Sinne von Art. 93 + 94 BauG. - Sie bezweckt die Sicherstellung einer Überbauung mit gemischter Wohn- / Gewerbenutzung. Die Überbauungsordnung hat neben betrieblichen Anforderungen den Anliegen des Ortsbild- und Immissionsschutzes sowie des angrenzenden Landwirtschaftsgebietes optimal Rechnung zu tragen. - Die Überbauungsordnung ist aufgrund eines Wettbewerbes nach SIA-Norm 142 oder aufgrund eines Studienauftrages an mehrere Architekten zu erarbeiten. 	<p>Die Art der Nutzung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Dorfzone D. Es gilt eine Ausnutzungsziffer Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von minimal 0.45-5 und maximal 0.625705, wobei der Gewerbeanteil minimal 0.25 und maximal 0.45 betragen muss. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).</p>	<p>Für die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> a klare Bezugnahme der Hauptgebäude in Stellung und Firstrichtung zur Lindachstrasse, b möglichst dichte Überbauung, c Belebung des Strassenraumes durch publikumsorientierte Nutzung des untersten Vollgeschosses Erdgeschossnutzung, d gestalterische Aufwertung des Strassenraumes, e Neupflanzung hochstämmiger Bäume, f gute Gestaltung des Siedlungsrandes und der Ortseingänge Nüchternweg und Lindachstrasse. <p>Die Erschliessung erfolgt über den Nüchternweg.</p> <p>Die Überbauung ist in mindestens zwei Etappen zu realisieren. Die Bauetappen werden in der Überbauungsordnung geregelt.</p>	

Zone mit Planungspflicht

Anhang I

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
<p>ZPP 4 „Leutschenstrasse“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fördern einer Wohnüberbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität zur Stärkung des Ortskerns Kirchlindach, unter Berücksichtigung des bestehenden schützenswerten Bauernhauses und den wertvollen Einzelbauten gemäss Schutzzonenplan - Fördern einer Wohnüberbauung mit einer eigenen unverwechselbaren quatierräumlichen Identität - Sicherstellung einer guten Einordnung der Neuüberbauung- ins Orts- und Landschaftsbild - Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung 	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 der Bauverordnung. - Nutzungsmass maximal 4'250 4'675 BGF Gf_o, exkl. Ausbau best. Bauernhaus Nr. 3. - Beträgt bei der Überbauung der Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie max. 25 %, erhöht sich das Nutzungsmass um 5 %. 	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosshöhe: max. 2 Vollgeschosse plus Dachausbauten und Attika mit Dachausbau oder Attika. - Der Gemeinderat kann zur Qualitätssicherung des Planungszwecks ein qualifiziertes Planungsverfahren durchführen. - Für die Überbauung ist ein gemeinsames Heizwerk zu errichten und die Gebäude sind daran anzuschliessen. Auf ein gemeinsames Heizwerk kann verzichtet werden, wenn die Überbauung zu höchstens 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird. - Fliessende (abnehmende Überbauungsdichte zum westlichen Siedlungsrand) und natürlich gestaltete Siedlungsränder zur offenen Landschaft. - Auf die Umgebung des schützenswerten Bauernhauses Leutschenstrasse Nr. 3 ist Rücksicht zu nehmen. Der südliche Bereich zwischen der Giebelfassade und der Perimetergrenze ist von Neubauten freizuhalten und als Grünraum (Gärten, Wiese, Spielflächen etc.) zu gestalten. - Es muss aufgezeigt werden, wie die Überbauung vor Gefahren der gelben Gefahrenzone gemäss Zonenplan Naturgefahren geschützt werden kann. - Der Gemeinderat kann zur Qualitätssicherung des Planungszwecks ein qualifiziertes Planungsverfahren durchführen. Wird kein qualifiziertes Planungsverfahren durchgeführt, muss die Planung durch die Fachberatung nach Art. 421 beurteilt werden. 	<p>II</p>

Zone mit Planungspflicht

Anhang I

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
ZPP 6 „Thalmatt Mettlenwaldweg“			
<ul style="list-style-type: none"> - Förderung einer Überbauung mit hohen architektonischen Qualitäten - Sicherstellung einer guten Einordnung der Neubauten in die Umgebung - Sicherstellung des Immissionsschutzes - Förderung alters- und behindertengerechtem Wohnraum - Sicherstellung einer quaterverträglichen Erschliessung und eines verbesserten Parkplatzangebotes für die Neuüberbauung und die bestehende Sport- und Freizeitanlage - Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung 	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen und stilles Gewerbe mit geringem Verkehrsaufkommen (Büro, Ateliers, Praxen, Schulungs- und Seminarräume, Kindertagesstätten, Dienstleistungsbetriebe udgl.). - BGF-GFo Total 4'250-4'675 m2 - Beträgt bei der Überbauung der Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie max. 25 %, erhöht sich das Nutzungsmass um 5 %. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vollgeschosszahl: max. 3 plus Attika - Schutz der Anwohnerschaft durch Massnahmen zur Minimierung der Immissionen. Es ist ein genügendes und quaterverträgliches Parkplatzangebot für die neue Überbauung und für die best. Freizeitanlagen zu realisieren. Die Mehrfachnutzung der Parkplätze der Neuüberbauung zusammen mit der bestehende Sport- und Freizeitanlage ist festzulegen. - Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie für ältere und behinderte Personen gut erreichbar und benutzbar sind. Massgebend sind Art. 415 BauR und Art. 85 + 86 BauV. - Für die Überbauung ist ein gemeinsames Heizwerk zu errichten und die Gebäude sind daran anzuschliessen. Auf ein gemeinsames Heizwerk kann verzichtet werden, wenn die Überbauung zu höchstens 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird. - Das von der Gemeinde angestrebte Wasserbauprojekt, welches die Offenlegung des Glasbachs beinhaltet, ist zu berücksichtigen. - Der Gemeinderat kann zur Qualitätssicherung des Planungszwecks ein qualifiziertes Planungsverfahren durchführen. Wird kein qualifiziertes Planungsverfahren durchgeführt, muss die Planung durch die Fachberatung nach Art. 421 beurteilt werden... 	<p>II</p>

Register Kirchlindach (Kant. Amt für Kultur, 17. 03.2003 Bauinventar der Gemeinde Kirchlindach) - Hinweis

Anhang II

Legende:

Baugattung

BH	Bauernhaus
BH/G	Bauernhaus mit Gewerbe oder Dienstleistung, oder mit kleinem Oekonomieteil
Br	Brücke, Viadukt, Passerelle
GB	Gewerbe-Bau: Sägerei, Schmiede, Färberei, Bleiche, Stampfe, Öle, Reibe
GG	Gastgewerbe: Hotel, Gasthaus, Pension, Gasthof, Restaurant
IB	Industrie-Bau: Fabrik, Transformatorenhaus, Lagerhalle
Kä	Käserei
KH	Krankenhaus, Spital, Altersheim
Ki	Kirche, (Kloster), Kapelle
ÖA	Öffentliche Anlagen: Brunnen- und Parkanlage, Schwimmbad, Waschhaus, Reservoir, öff. WC
ÖB	Öffentliche Bauten: Feuerwehrmagazin, Kornhaus, Zeughaus, Kaserne, Theater, Amtshaus
OH	Ofenhaus, Waschhaus
PH	Pfarrhaus
Sch	Scheune, Stall, Pfrundscheune (mit Stall)
Scho	Schopf, Schem, Wagenschopf, Remise, Bienenhaus
SH	Schulhaus, Kindergarten, Turnhalle
Sp	Speicher, Zehntspeicher
St	Stöckli, Küherstöckli
WH	Wohnhaus
WH/G	Wohnhaus mit Gewerbe oder Dienstleistung, oder mit kleinem Oekonomieteil
WSt	Wohnstock, Landsitz, Schloss

Baugruppen

A	Kirchlindach	D	Herrenschwanden
B	Oberlindach	E	Jetzikofen
C	Niederlindach	F	Nüchtem

Wertung

sch	schützenswert
erh	erhaltenswert
Sit	Situationswert

K-Objekte

Objekte des kantonalen Inventars

Strasse	Haus-Nr.	Bau-gattung	Bau-gruppe	Wertung	K-Ob-jekte	Plan
Aareweg	20	WH/Sch	-	erh		6
Aetzikofenweg	4	ÖA	-	erh		4
Badweg	N.N.	Br	-	erh		4
Badweg	22	BH	-	erh		4
Badweg	22A	WSt	-	sch	K	4
Bemstrasse	N.N.	Scho	-	erh		6
Bemstrasse	1	GG	-	erh/Sit		6
Bemstrasse	2	WH	-	sch/Sit	K	6
Bemstrasse	38	GG	D	erh/Sit	K	6
Bemstrasse	38A	Scho	D	erh	K	6
Bemstrasse	39	SH	D	sch/Sit	K	6
Bemstrasse	39A	Scho	D	erh	K	6
Bemstrasse	42	WH	D	erh	K	6
Breitmaad	79A	St	-	erh		4
Diemerswilstrasse	1	BH	B	erh/Sit	K	2
Diemerswilstrasse	1A	St	B	erh	K	2
Diemerswilstrasse	5	BH	B	erh	K	2
Diemerswilstrasse	5A	St	B	erh	K	2
Diemerswilstrasse	7A	OH	B	erh	K	2
Eggenweg	1	St	-	erh		2
Eggenweg	4	BH	B	erh	K	2
Eggenweg	4A	St	B	sch		2
Halegasse	N.N.	IB	-	erh		6
Halegasse	1	BH	-	erh		6
Halegasse	3	WSt	-	sch	K	6
Halegasse	7A	SH	-	Anh		6
Halegasse	14	BH	D	erh	K	6
Halegasse	14A	OH/Sp	D	erh	K	6
Halen	1-77	WH	-	sch	K	6
Halenbrücke	N.N.	Br	-	sch	K	6
Heimenhausstrasse	N.N.	Br	-	erh		4
Heimenhausstrasse	18	Sp	-	erh		4
Heimenhausstrasse	22	St	-	sch	K	4
Herrenschwandenstrasse	2	St	D	sch/Sit	K	6

Register Kirchlindach (Kant. Amt für Kultur, 17. 03.2003 Bauinventar der Gemeinde Kirchlindach) - Hinweis

Anhang II

Strasse	Haus-Nr.	Bau-gattung	Bau-gruppe	Wertung	K-Ob-jekte	Plan							
							Lindachstrasse	18	KI	A	sch/Sit	K	1
							Lindachstrasse	19	GG	A	sch/Sit	K	1
							Lindachstrasse	20	PH	A	sch/Sit	K	1
Herrenschwandenstrasse	3	GB	D	erh/Sit	K	6	Lindachstrasse	20A	OH	A	erh	K	1
Herrenschwandenstrasse	3A	GB	D	erh	K	6	Lindachstrasse	20B	Scho	A	erh	K	1
Herrenschwandenstrasse	4	BH	D	erh	K	6	Lindachstrasse	26	Kä	A	erh/Sit	K	1
Herrenschwandenstrasse	5	BH	D	erh	K	6	Lindachstrasse	26A	Kä	A	erh	K	1
Herrenschwandenstrasse	5A	OH	D	erh	K	6	Lindachstrasse	28	WH	A	erh	K	1
Herrenschwandenstrasse	5B	Sp	D	sch	K	6	Lindachstrasse	50	BH	B	erh	K	2
Herrenschwandenstrasse	7	WSt	D	sch	K	6	Lindachstrasse	50A	St	B	sch	K	2
Herrenschwandenstrasse	8	BH	D	sch	K	6	Lindachstrasse	56	BH	B	erh	K	2
Herrenschwandenstrasse	10	St	D	erh	K	6	Lindachstrasse	60	WH/G	B	erh	K	2
Herrenschwandenstrasse	13	BH	D	erh	K	6	Lindachstrasse	63	BH	B	erh	K	2
Höheweg	14	BH	-	erh		6	Lindachstrasse	65	St	B	erh	K	2
Hostalenweg	102-216	WH	-	erh		6	Lindachstrasse	67	Kä	B	erh/Sit	K	2
Jetzkofen	10	BH	E	sch	K	4	Lindachstrasse	69	BH	B	erh/Sit	K	2
Jetzkofen	10A	St	E	sch	K	4	Mettlenwaldweg	16-20	WH	-	Anh		6
Jetzkofen	10C	GB	E	erh	K	4	Mettlenwaldweg	17	IB	-	Anh		6
Jetzkofen	10E	Kä	E	sch/Sit	K	4	Mettlenwaldweg	21-42	WH	-	sch	K	6
Jetzkofen	N.N.	Sp	E	erh	K	4	Mittelstrasse	16	BH	-	erh		4
Jetzkofen	11	BH	E	sch/Sit	K	4	Mittelstrasse	16B	St	-	sch	K	4
Jetzkofen	11A	St	E	erh	K	4	Mittelstrasse	42B	ÖB	C	erh	K	5
Jetzkofen	11G	Scho	E	erh	K	4	Mittelstrasse	42	St	C	sch/Sit	K	5
Jetzkofen	12	BH	E	erh	K	4	Mittelstrasse	44	BH	C	erh	K	5
Jetzkofen	12A	St	E	erh	K	4	Mittelstrasse	44A	OH/St	C	sch	K	5
Jetzkofen	12B	Sch	E	erh	K	4	Mittelstrasse	59A	St	-	sch	K	5
Jetzkofenstrasse	30	BH	-	erh		4	Möösliweg	6	WH	-	erh		6
Kirchweg	N.N.	IB	-	erh		1	Moosweg	40	St	C	sch	K	5
Leutschenstrasse	1	BH/G	A	erh	K	1	Moosweg	41	BH	C	erh	K	5
Leutschenstrasse	2	St	-	sch	K	1	Moosweg	41C	St	C	erh	K	5
Leutschenstrasse	3	WSt	-	sch	K	1	Rämisweg	2B	GB	B	erh	K	2
Leutschenstrasse	8	BH	-	erh		1	Rämisweg	3	St	B	erh	K	2
Leutschenstrasse	21	BH	-	erh		3	Rämisweg	5A	St	B	sch	K	2
Leutschenstrasse	26	BH	-	erh		3	Riedernstrasse	N.N.	Br	C	erh	K	5
Lindachstrasse	3	WSt	A	sch	K	1	Schützenrain	N.N.	IB	-	erh		4
Lindachstrasse	8	BH	A	sch	K	1	Steinackerstrasse	3	BH	-	erh		5
Lindachstrasse	13	WH/G	A	erh/Sit	K	1	Stuckishausstrasse (Neu- brücke)	1	Br	-	sch	K	6
Lindachstrasse	14A	Sch	A	sch	K	1	Stuckishausstrasse	52	WH/G	-	erh		6
Lindachstrasse	17	GG	A	erh/Sit	K	1	Südhang	1	KH	F	sch/Sit	K	1
							Südhang	1A,8,9	KH	F	Anh		1
							Südhang	2	Sch	F	erh	K	1
							Südhang	4	BH	F	erh	K	1

Register Kirchlindach (Kant. Amt für Kultur, 17. 03.2003 Bauinventar der Gemeinde Kirchlindach) - Hinweis

Anhang II

Strasse	Haus-Nr.	Bau-gattung	Bau-gruppe	Wertung	K-Ob-jekte	Plan
Südhang	6	Scho	F	sch/Sit	K	1
Südhang	11	WSt	F	sch/Sit	K	1
Südhang	12	BH	F	erh	K	1
Thalmattweg	2	BH	-	erh		6
Thalmattweg	4	St	-	erh		6
Thalmattweg	6	BH	-	erh		6

Liste der geschützten Naturobjekte (ohne Uferschutzplan)

Anhang III

Geschützte Bäume, Kategorie I (I)

Inv.Nr.	Bezeichnung	Standort / Flurname	Parzelle
I 1	Linde	Längweid	146
I 2	Linde	Leutsche	301
I 3	Linde	Südhang	136
I 4	Linde	Südhang	136
I 5	Linde	Südhang	136
I 6	Linde	Südhang	136
I 7	Linde	Südhang	136
I 8	Platane	Südhang	136
I 9	Linde	Färich	1592
I 10	Linde	Buchsacherweg	312
I 11	Birnbaum	Eigenacher	448
I 12	Linde	Diemerswilstrasse 5	1320
I 13	Linde	Rämismweg, IVS-Wegbegl.	Strassenraum 435
I 14	Linde	Bärgli, IVS-Wegbegleiter	Strassenraum 435
I 15	Eiche	Rämismoos	114
I 16	Linde	Wehrdienstmagazin, Lindachstrasse 24a	1458
I 17	Nussbaum	beim Pfarrhaus	79
I 18	Linde	Pfrundscheune	85
I 19	Nussbaum	Eigerweg 1	1066
I 20	Eiche	Moosmatte	624
I 21	Eiche	Niederlindach, Mittelstr.	600
I 22	Eiche	Niederlindach, Mittelstr.	600
I 23	Eiche	Niederlindach, Mittelstr.	600
I 24	Linde	Schattlisacher	700
I 25	Linde	Schattlisacher	925
I 26	Eiche	Eichenweg 1	1160
I 27	Eiche	Eichenweg 1	1160
I 28	Linde	altes Schulhaus, IVS-Wegbegleiter	7254
I 29	Rosskastanie	altes Schulhaus, IVS-Wegbegleiter	7254
I 30	Kirschbaum	Plateau Herrenschw.	746
I 31	Linde	Leutschenstrasse 3	141

Geschützte Bäume, Kategorie II (II)

Inv.Nr.	Bezeichnung	Standort / Flurname	Parzelle
II 1	Linde	Hubel	214
II 2	Rosskastanie	Hubel	214
II 3	Nussbaum	Lindechwald	218
II 5	Nussbaum	Lindechwald	236
II 6	Linde	Lindechwald	236
II 7	Nussbaum	Rain	251
II 8	Linde	Rain	250
II 9	Linde	Herrecholholz	277
II 10	Nussbaum	Bittmatt, Schützenhaus	1291
II 11	Linde	Bittmatt, Schützenhaus	1291
II 12	Linde	Bärzematt	187
II 13	Linde	Leimere	170
II 14	Eiche	Jetzikofen	1581
II 15	Rosskastanie	Jetzikofen	1581
II 16	Rosskastanie	Jetzikofen	161
II 17	Rosskastanie	Jetzikofen	1034
II 18	Linde	Jetzikofen	1034
II 19	Scheinakazie	Jetzikofen	1035
II 20	Rosskastanie	Längweid	146
II 21	Linde	Hübeli	1644
II 22	Linde	Hübeli	1644
II 23	Linde	Hübeli	1644
II 24	2 Linden	Hänihubel	1697
II 25	2 Linden	Hähihubel	1697
II 26	Nussbaum	Südhang	136
II 27	Nussbaum	Südhang	148
II 28	Nussbaum	Färich	98
II 29	Rosskastanie	Färich	1597
II 30	Nussbaum	Buchsacherweg	286
II 31	Linde	Buchsacherweg	286
II 32	Linde	Schache	334
II 33	Linde	Wintermatt	392

Liste der geschützten Naturobjekte (ohne Uferschutzplan)

Anhang III

Geschützte Bäume, Kategorie II (II)

Inv.Nr.	Bezeichnung	Standort / Flurname	Parzelle
II 34	Rosskastanie	Wintermatt	392
II 35	Rosskastanie	Wintermatt	392
II 36	Birnbaum	Diemerswilstrasse	400
II 37	Nussbaum	Eigenacher	436
II 38	Linde	Eigenacher	439
II 39	Nussbaum	Breitmaad	155
II 40	Linde	Breitmaad	155
II 41	Rosskastanie	Schützerain	55
II 42	Linde	Schützerain	55
II 43	Linde	Lindach-/Heimenhausstrasse	Kreisel, Strassenraum 65
II 44	3 Ahorn	Heimenhausstrasse	Strassenraum 22
II 45	Linde	Heimenhausstrasse 19	39
II 46	2 Ahorn	bei Lindachstrasse 2/4	Strassenraum 65
II 47	Rosskastanie	Lindachstrasse 8	91
II 48	Ahornallee (8 Bäume)	Schulhaus Kirchlindach	139
II 49	Lindenreihe (4 Bäume)	entlang Lindachstrasse	140
II 50	Linde	Kirche	82
II 51	Ahornreihe (6 Bäume)	Viehschauplatz	76
II 52	Linde	Vorgarten Gemeindeverw.	71
II 53	Linde	Leutschenstrasse 1	144
II 54	Rosskastanie	Lindachstrasse 19	103
II 55	2 Linden	Leutschenstrasse 3	141
II 56	Linde	Leutschenstrasse 2	101
II 58	Linde	Lindachstrasse 50	428
II 59	Birnbaum	Alchenweg	324
II 60	Linde	Altersheim, Oberlindach	956
II 61	Linde	Buchsistrasse 5	420
II 62	Nussbaum	Buchsistrasse 5	420
II 63	Nussbaum	Diemerswilstrasse 5	1320
II 64	Linde	Diemerswilstrasse 1	412

Geschützte Bäume, Kategorie II (II)

Inv.Nr.	Bezeichnung	Standort / Flurname	Parzelle
II 65	Linde	Lindachstrasse 69	425
II 66	Linde	Lindachstrasse 56	429
II 67	Linde	Rämisweg 5	561
II 68	Linde	Egge	546
II 69	Obstbaumallee	Egge	543/546
II 70	Eiche	Widme	565
II 71	Nussbaum	Steiachler	573
II 72	Rosskastanie	Niederlindach	619
II 73	Nussbaum	Niederlindach	619
II 74	Linde	Niederlindach	612
II 75	Linde	Moosweg, Niederlindach	602
II 76	1 Nussbaum und 1 Linde	Riedernstrasse 40	621
II 77	Eiche	Riedernstrasse	624
II 78	Nussbaum	Burrishus	19
II 79	Ahorn	Bernstrasse	Bushaltestelle, Strassenraum 20
II 80	Linde	Aussichtspunkt Hostalen	1400
II 81	6 Rosskastanien	Bernstrasse 38, im Garten	720
II 82	Linde	Halengasse 14	726
II 83	Nussbaum	Herrenschwandenstr. 5	747
II 84	Nussbaum	Herrenschwandenstr. 7	747
II 85	Nussbaum	Thalmattweg 6	743
II 86	Nussbaum	Thalmattweg 6	743
II 87	Linde	Thalmattweg 4	1751
II 88	Birnbaum	Thalmattweg 2	772
II 89	Nussbaum	Thalmattweg 1	737
II 90	Linde	vor Halenbrücke	Kreisel, Strassenraum 762
II 91	Ahornreihe (4 Bäume)	entlang Stuckishausstr.	1707

Liste der geschützten Naturobjekte (ohne Uferschutzplan)

Anhang III

Geschützte Hecken (H)

Inv.Nr.	Bezeichnung	Standort / Flurname	Parzelle
H 1	Artenreich mit Stieleiche, Hasel, Weiss- und Schwarzdorn, ua	Widlismaad, Bord, Parzellengrenze	277/327/348
H 2	Strauchhecke	Spitzacher, Umgebungsg.	158
H 3	Artenreich: Brombeere, Stieleiche, Eschen, viel Sträucher, ua	Jetzikofen, Parzellengrenze	165/166
H 4	Artenreich: Weissdorn, Stieleiche, Gemeiner Schneeball, Liguster, Hagebutte, Holunder	Jetzikofen, beidseits Hohlweg	165/166/1034
H 5	Baumhecke	Jetzikofen, Wegbord	165
H 6	Baumhecke	Gummacher, Bord, Gemeindegrenze	162
H 7	Baumhecke	Gummacher, Bord, Gemeindegrenze	161/162/164/912/152, 1628, 1589
H 8	Artenreich an Rain: Hasel, Weissdorn, Pfaffenhütchen	Schützerain, Bord, Gemeindegrenze	152
H 9	5 Eichen	Jetzikofenstr./Hübeliweg, Wegbord	146
H 10	Am Rain mit Stieleiche wenig Strauch	Hänihubel, Bord, Parzellengrenze	132/1697
H 11	Strauchhecke	Lindenrain Westrand	1153
H 12	Strauchhecke	Lindenrain Südrand	1474-78 / 1153
H 13	Strauchhecke	entlang Lindachstrasse	1437 / 1445-48 / 1455, 1465
H 14	Strauchhecke	Heimenhaus, Husmatt	49/1632
H 15	Strauchhecke	Heimenhausstr., Wegbord	69
H 16	Strauchhecke	Heimenhaus, Bord	96
H 17	Baumhecke	Grüebli Lindachacker	125
H 18	Artenreich mit 3Stieleichen, Hasel, Weissdorn, Hainbuche, Liguster	entlang Mittelstrasse	612

H 19	Artenreich mit Stieleichen, Hasel, Weissdorn, Brombeere	Kirchweg, Niederlindach, Wegbord	618/619
H 20	Artenreich mit Hainbuchen, Stieleiche, viel Hasel	Mittelstrasse, Wegbord	619
H 21	Artenreich mit 2 Eichen, Weissdorn	Rämisweg, Wegbord	580
H 22	Baumhecke	Rämismoos, Bord, Parzellengrenze	570/571/573
H 23	Artenreich mit 5 Eichen	Widme, Bord, Parzellengrenze	561/562/564
H 24	Artenreich mit Eiche	Hubel, Gemeindegrenze	593
H 25	mit Stieleichen Bord	Moosweg, Wegbord	607

Liste der geschützten Naturobjekte (ohne Uferschutzplan)**Anhang III****Geschützte Hecken (H)**

Inv.Nr.	Bezeichnung	Standort / Flurname	Parzelle
H 26	Strauchhecke (mit 1 Stieleiche)	Riedernstrasse, Wegbord	624
H 27	Baumhecke	entlang Riedernstrasse	1406 / 1407 / 1411 / 1412
H 28	Strauchhecke	entlang Riedernstrasse	1409
H 30	Strauchhecke	Bernstrasse, östl. Wegbord	1420 / 1565 / 1564 / 1563/ 1562 / 1561 / 1560
H 31	Artenreiche Hecke	Halegasse, beidseits	726 / 750 / 1165
H 33	Strauchhecke	Krete, entlang Fussweg	745
H 34	Waldähnliche Hecke	Bernstrasse 1, Bord	753
H 35	Strauchhecke	Aareweg, Wegbord	758
H 36	Artenreich mit Baumschicht	Thalmatt, Gemeindegrenze	1138

Geschützte Trockenborde (T)

Inv.Nr.	Bezeichnung	Standort / Flurname	Parzelle
T 1	Trockenbord	entlang Lindachstrasse	67
T 2	Trockenbord	entlang Mittelstrasse	69
T 3	Trockenbord	südlich der Kirche	78
T 4	Trockenbord	Grüebli, Lindachacker	125
T 5	Trockenbord	Bärgli, Oberlindach	427
T 6	Trockenbord	entlang Riedernstrasse	714
T 7	Trockenbord	entlang Hostalenweg	711
T 8	Magerstandort	Möösliweg, Ecke Stuckishausstrasse	1624
T 9	Trockenbord	Krete, Höheweg 12	1494

Definitionen und Messweisen

Anhang IV

	A11	Terrain und Stützmauern
Massgebendes Terrain	A111	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. Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.
Stützmauern, Einfriedungen	A112	<p>1 Die ingenieurbio-logische Bauweise ist massiven Stützmauern vorzuziehen.</p> <p>2 Stützmauern müssen vertikal gestaffelt werden, sobald sie</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei Hangneigungen bis zu 35 % eine Höhe von 1.50 m und - bei Hangneigungen über 35 % eine Höhe von 2.00 m überschreiten. Die nächstfolgende Stufe ist jeweils um mindestens 1.00 m (inklusive Mauerkrone) zurückzusetzen. Die Pflicht zur Staffelung besteht nicht bei reinen Garageneinfahrten.

Vgl. Art. 1 BMBVS, Art. 97 BauV

S. Art. 79 h EGzZGB:

- Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
- Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
- Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen.

S. Art. 79 k EGzZGB:

- Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
- Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.
- Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Definitionen und Messweisen

Anhang IV

~~An- und Nebenbauten~~
bewohnte kleinere Gebäude und Gebäudeteile

A12

Gebäude und Gebäudeteile

A121

- 1 ~~Bewohnte An- kleinere Gebäude und Nebenbauten, oder Gebäudeteile~~
Bewohnte kleinere Gebäude und Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die weisen ein Vollgeschoss auf und sind für den dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier bestimmt. sind und die Sie dürfen in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.

Bewohnte kleinere Gebäude und Gebäudeteile ~~An- und Nebenbauten~~ sind z.B. Wintergärten, ~~gedeckte Sitzplätze~~, Gartenhäuser oder Kleintierställe und Tiergehege.

Zulässige Masse s. Art. 215 Abs. 2a BauR.

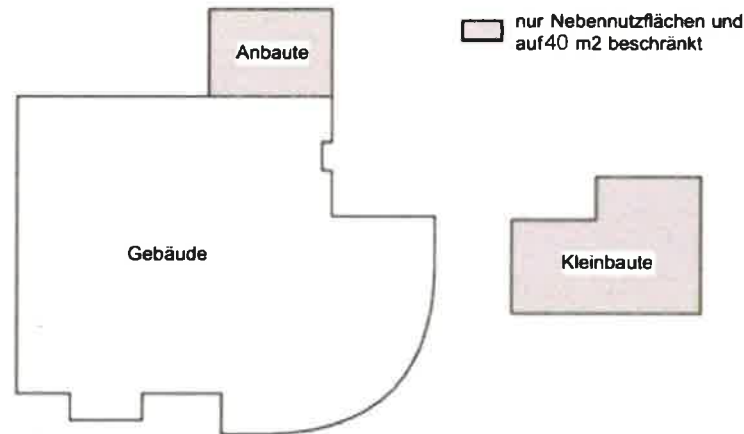
~~Unbewohnte An- und Nebenbauten~~
Kleinbauten

A122

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

~~Unbewohnte An- und Nebenbauten~~**Kleinbauten** sind z.B. Garagen, Unterstände, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser.

Zulässige Masse s. Art. 215 Abs. 2b BauR.



Skizze mit Fassadenlinie.

~~Unbewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die nur Nebennutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.~~

- 2 ~~Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen. Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.~~

Definition Nebennutzflächen SIA Norm 416: Zu den Nebennutzflächen gehören z.B. im Wohnungsbau -Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrträume.

Unterirdische Bauten (UIB) / Unterniveaubauten (UNB) Unterirdische Bauten

A123

- 1 ~~Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Unterirdische Bauten, Bauteile oder Anlagen sind solche, welche erüberdeckt sind, das gewachsene Terrain (inkl. Überdeckung) an keiner Stelle um mehr als 1.20 m überragen und höchstens eine Fassade~~

Vgl. Art. 5 BMBV

Zulässiges Mass s. Art. 215 Abs 2ge BauR.

Definitionen und Messweisen

Anhang IV

freigelegt oder mit einem Zugang versehen ist (3 Fassaden vollständig überdeckt). Die freigelegte Fassade darf nicht innerhalb des entsprechenden Grenzabstandes liegen.

- 2 Unterniveaubauten sind Gebäude, die im Mittel bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

Vgl. Art. 6 BMBV

Vorspringende offene Bauteile Gebäudeteile A124

Vorspringende offene 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) nicht überschreiten. 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 des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Vgl. Art. 10 BMBV, Art. 79 und Art. 79b EG ZGB

Vorspringende offene Gebäudeteile sind: Vordächer, Aussentreppen, die nicht der Haupteinschliessung des Gebäudes dienen, Laderampen, überdeckte mind. zweiseitig offene Sitzplätze, Balkone (auch mit Seitenwänden und Abstützungen), Lauben udgl.

Die Begrenzung in der Breite des zugehörigen Fassadenabschnitts von 50 % gilt nicht für Vordachaukragungen/Dachvorsprünge des Hauptdaches

Vorbehalten bleibt auch Art. 79b EG ZGB.

Zulässiges Mass s. Art. 215 Abs 2g BauR.

Vorspringende offene Bauteile sind solche wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte). Balkone mit Seitenwänden gelten als offene Bauteile, sofern die Seitenwände mindestens 1.50 m von der Gebäudeecke entfernt sind.

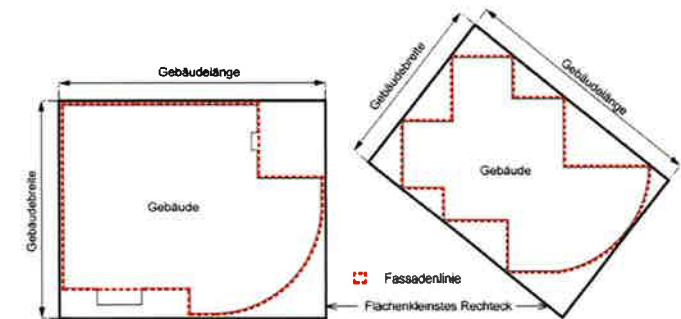
A13 Gebäudemasse

Gebäudelänge GL

A131

- 1 Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie Gebäudefläche inkl. bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten umschliesst. Nebenbauten müssen einen Abstand von mind. 2.0 m zum Hauptgebäude aufweisen, damit sie nicht zur Gebäudelänge angerechnet werden.

- 2 Der Gebäudelänge nicht angerechnet werden Anbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie vorspringende offene Gebäudeteile.



Definitionen und Messweisen

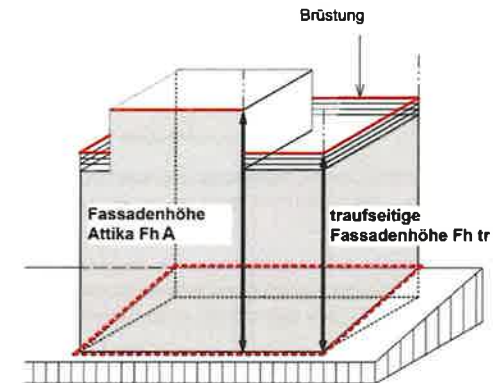
Anhang IV

Gebäudehöhe **Taufseitige Fassadenhöhe Fh tr** **A132** **GH** **und** **Fassadenhöhe Attika Fh A**

- 1 Die traufseitige Fassadenhöhe und die Fassadenhöhe Attika ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und
 - der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern,
 - der Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.



Dachkonstruktion = ohne Dachhau



Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 215 Abs. 2f BauR.

- 2 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten deren Breite pro Fassadenseite insgesamt nicht mehr als 6.00 m., jedoch höchstens 1/2 der Fassadenlänge beträgt, und Giebfelder werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet werden nicht angerechnet, sofern deren Gesamtlänge nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge, jedoch max. 6.00 m beträgt und auf eine Fassadenseite beschränkt sind.

Definitionen und Messweisen

Anhang IV

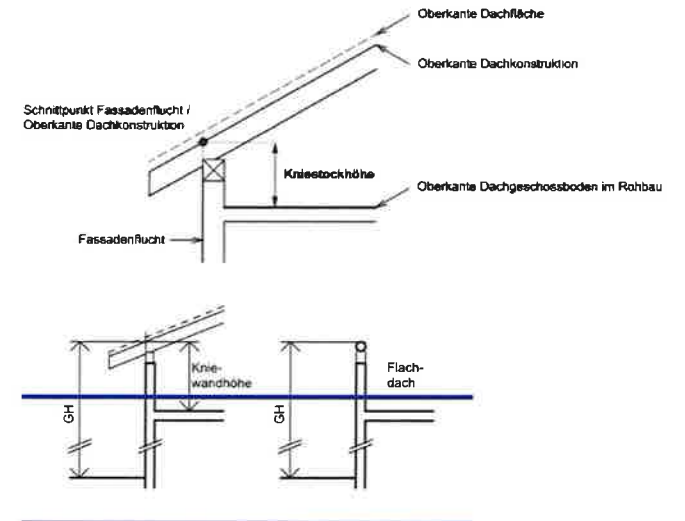
- 3 Die zulässige ~~Gebäudehöhe~~ **traufseitige Fassadenhöhe** (Art. 215) darf auf keiner Gebäudeseite, auch nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des ~~gewachsenen Bodens~~ **massgebenden Terrains**, die, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.
- Gestaffelte Gebäude
- 4 Bei Gebäuden, deren Schnittlinie ~~der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens~~ (bei Flachdachbauten Oberkante der geschlossenen Brüstung oder offenen Brüstung (mit Geländer) in der Höhe ~~oder in der Situation~~ gestaffelt sind, ist die ~~Gebäudehöhe~~ **traufseitige Fassadenhöhe** für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dgl. werden nicht berücksichtigt.
- 5 Bei begehbaren Flachdächern von An- und ~~Nebenbauten~~ **Kleinbauten** wird die ~~Gebäudehöhe~~ **traufseitige Fassadenhöhe** ohne offene Brüstung gerechnet, falls diese aus Sicherheitsgründen erstellt werden muss.
- Kniestockwandhöhe** **A133** Die ~~Kniestockwand~~ **höhe** ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der ~~ers~~ **Dachkonstruktion** ~~sparrrens~~.

Die ~~Kniestockwand~~ **höhe** dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134 und A136.

Gewachsenes oder fertiges (sofern tieferes) Terrain

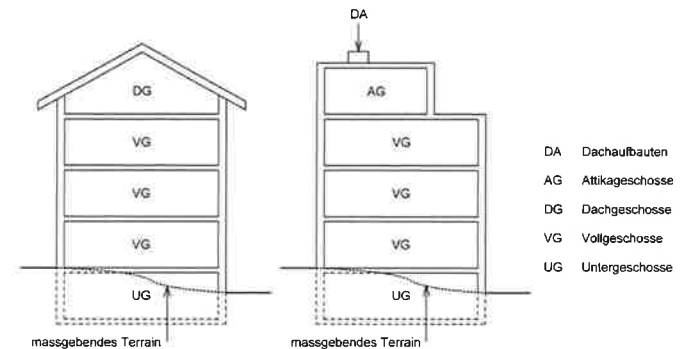
Definitionen und Messweisen

Anhang IV



Vgl. Anhang A135 – A136 BauR.

Vgl. Art. 18 Abs. 1 BMBV
Die Bezeichnung DA für Dachaufbauten wurde abgeschnitten.



Regt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute Unterniveaubaute (vgl. Anhang A-123 BauR)

Zulässiges Mass vgl. Art. 215 Abs. 2 BauR.

Vgl. Art. 19 BMBV

Vollgeschosse VG

A134

- 1 Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden, mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse. Als Vollgeschosse VG zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse
- 2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Untergeschosse

A135

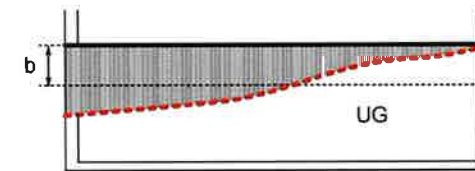
Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der

Definitionen und Messweisen

Anhang IV

Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragen.

Vgl. Art. 19 BMBV



Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite pro Fassadenseite Fassadenabschnitt insgesamt nicht mehr als 65 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

Zulässiges Mass vgl. Art. 215 Abs. 2h BauR.

Vgl. Art. 20 BMBV

Dachgeschosse

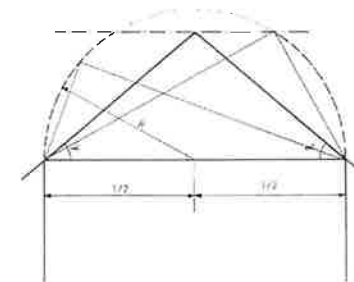
A136

Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockwandhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Dachbegrenzungslinie

A137

Die Dachbegrenzungslinie bezeichnet den Halbkreis über der Verbindungslinie zwischen den beidseitigen Schnittpunkten der Fassadenflucht und der Dachhaut sowie der mit 40° bestimmten den höchsten Punkt der Dachkonstruktion, maximalen Firsthöhe (oberkant Dachsparren).

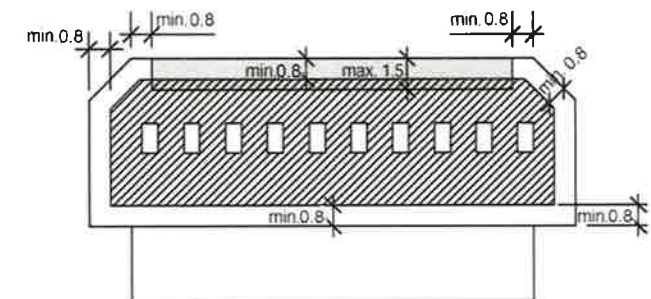


- α max. Neigungswinkel
- symmetrisch geneigtes Dach mit max. Neigungswinkel
- - - max. Firsthöhe
- - - Dachbegrenzungslinie

Firstverglasung

A138

Firstverglasungen sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; sie dürfen maximal bis 1.5 m ab der First gemessen in die Dachfläche hineinragen und haben einen Abstand von mindestens 0.80 m zur Ort- oder Gratlinie aufzuweisen.



- zulässiger Bereich für Dachaufbauten und Dachflächenfenster
- Firstoblicht

Definitionen und Messweisen

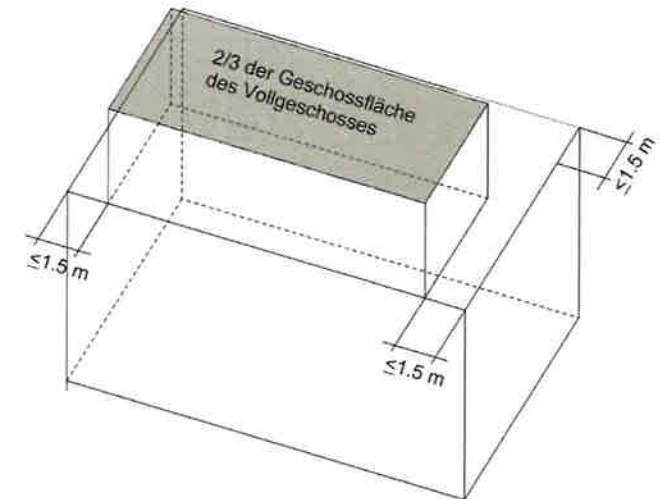
Anhang IV

Attika

A139

Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden sofern

- es maximal $\frac{2}{3}$ der **Bruttogeschossfläche** **Geschossfläche** des darunter liegenden **NormalVoll**geschosses misst und
- der Dachvorsprung am Attikageschoss höchstens 0.30 m über die Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringt.
- Das Attikageschoss kann bei einer Längsseite fassadenbündig angeordnet werden, ~~ohne dass es zur Gebäudehöhe resp. als Vollgeschoss zählt~~. An den übrigen Stellen ist das Attikageschoss mindestens 1.50 m, **ab der Vordachkante des Attikageschosses gemessen**, von der Fassadenflucht des obersten **Voll**geschosses zurückzusetzen.
- Auf dem Attikageschoss sind **mit Ausnahme von Kaminen mit einer maximalen Höhe von 2.0 m und Oberlichtern mit einer maximalen Höhe von 0.5 m** keine technischen Aufbauten gestattet.
- Die Fassaden des Attikageschosses sind bezüglich der Materialisierung **oder der Farbwahl** von den **NormalVoll**geschossen abzusetzen.
- Flachdächer sind zu begrünen oder als Retentionsfläche zu gestalten.



Definitionen und Messweisen

Anhang IV

A14 Bauabstände

Gegenüber nachbarlichem Grund - Vereinbarungen

A141

1 Bei der Erstellung von Bauten/Gebäuden, welche ~~den gewachsenen Boden~~ das massgebende Terrain in irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 215 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

Zusammenbau

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

Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

3 Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmegewilligung nach Art. 26 des Baugesetzes oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden. Mittels Ausnahmegewilligung darf der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79ff EGzZGB) nicht unterschritten werden.

Näherbaugewilligungen dürfen nicht zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führen. Davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten gemäss Art A122 Abs. 1 + 2.

Kleiner Grenzabstand kGA

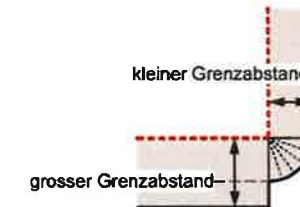
A142

1 Der kleine Grenzabstand kA ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Der kleine Grenzabstand kGA wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

2 Er wird auf den Fassaden des Gebäudes gemessen, die nicht als Hauptwohnseite bestimmt sind.

3 Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkonen und dergleichen ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50 % einer Fassade bedecken.

Kleiner und grosser Grenzabstand



— mindestens einzuhaltender Grenzabstand
 - - - Fassadenlinie

Definitionen und Messweisen

Anhang IV

Grosser Grenzabstand gGA A143

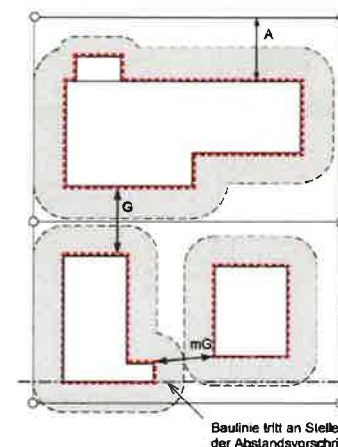
- 1 Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen, ist aber sonst durch den Bauherrn selbst festzulegen. Er hat darauf zu achten, dass er vor die Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen aufweist.
- 2 ~~Der~~ Der grosse Grenzabstand gA ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. ~~wird rechtwinklig zur Hauptwohnseite des Gebäudes gemessen, grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.~~

Gebäudeabstand A144

A144

- 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. ~~zwei Gebäuden.~~
- 2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.
- 3 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen oder aufgrund einer Ausnahmegewilligung den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baukommission kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.
- 4 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.
- 5 Bei ~~bewohnten und unbewohnten An- und Nebenbauten~~ Kleinbauten sowie bei bewohnten kleineren Gebäuden und Gebäudeteilen können die Gebäudeabstände unterschritten werden, sofern die betroffenen Grundeigentümer schriftlich zustimmen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.

Die Flächen zur mittleren Abstandslinie Teil A und Teil B müssen flächengleich sein.



A Grenzabstand
 G Gebäudeabstand
 mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
 - - - - - mindestens einzuhaltender Grenzabstand
 - - - - - Baulinie
 - - - - - Fassadenlinie
 ○ - ○ Parzellengrenze

▨ = Fläche kGA
 ▨ = Fläche gGA
 Str.A = Strassen Abstand

Definitionen und Messweisen

Anhang IV

Bei bewohnten ~~An- und Nebenbauten~~ kleineren Gebäuden und Gebäudeteilen kann zur Berechnung des Gebäudeabstandes von einem Grenzabstand von 2.00 m, bei unbewohnten An- und Nebenbauten Kleinbauten von einem Grenzabstand von 1.00 m ausgegangen werden.

6 An- und Nebenbauten Kleinbauten auf demselben Grundstück haben unter sich und zu den Hauptgebäudenbauten keinen Gebäudeabstand einzuhalten.

Vgl. auch Anhang A 131

Gegenüber Fliessgewässern **A145**

1 Der Abstand von Fliessgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.

2 Im Übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 WBG. Vorbehalten bleiben die speziellen Schutzbestimmungen (Uferschutzplan nach SFG und Schutzzonenplan).

Gegenüber Zonengrenzen der Landwirtschaftszone **A146**

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

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A142 und 143.

2 Gegenüber der Landwirtschaftszone haben sämtliche Bauten und Anlagen einen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten, soweit nicht Grenz-, Strassen-, Gebäude- oder andere Abstände grössere Bauabstände erfordern.

Definitionen und Messweisen

Anhang IV

Bauabstand von öffentlichen Strassen	A147	<ol style="list-style-type: none"> 1 Unter Vorbehalt der Absätze 2 und 3 ist von Staatsstrassen-Kantonsstrassen ein Strassenabstand von mindestens 5 m, von anderen öffentlichen Strassen inkl. Privatstrassen im Gemeindegebrauch ein Abstand von mindestens 3.60 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes Fahrbahnrand aus gemessen. 2 In Ortsbilderhaltungsgebieten kann der Gemeinderat mit Rücksicht auf das Ortsbild eine Abweichung von Abs. 1 bewilligen oder bei der zuständigen Behörde beantragen. 34 Bei Privatstrassen im Gemeindegebrauch, ausgemarct und nicht ausgemarct, gilt ein Abstand von mindestens 3.60 m ab Fahrbahnrand. 45 Einzelne Autoabstellplätze entlang von Gemeindestrassen gelten nicht als Anlagen im Sinne des Strassengesetzes. Deshalb reicht ein Abstand von 50 cm Länge und Breite gemäss VSS Normen, sofern die Verkehrssicherheit nicht tangiert wird. 56 Für Einfriedungen und Zäune sowie für Pflanzen gilt Art. 56 und 57 SV.
Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen	A148	<ol style="list-style-type: none"> 1 Von selbstständigen Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist für alle Gebäude ein Abstand von 2 m einzuhalten. 2 An unübersichtlichen Stellen kann ein grösserer Bauabstand verlangt werden, wenn dies die konkrete Situation erfordert.

Definitionen und Messweisen

A15

Nutzungsziffern

Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) Ausnutzungsziffer (AZ) A 151A 1

Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist die Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstückfläche. Die Definition der Ausnutzungsziffer (AZ) richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

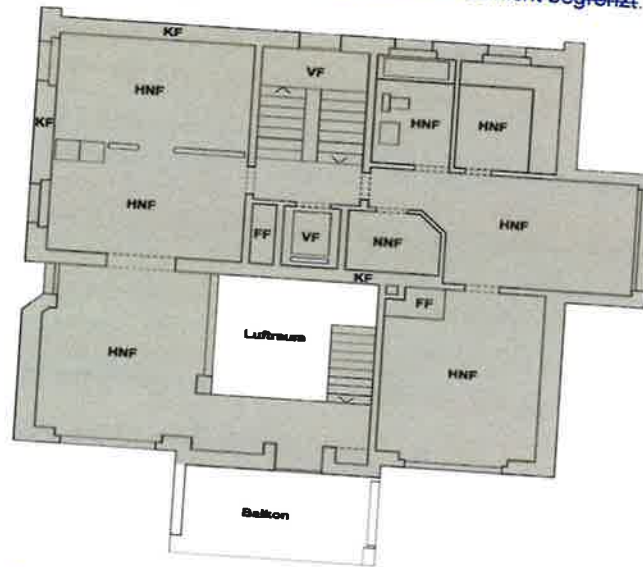
Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauV.

Geschossfläche oberirdisch (GFo)

2 Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) oder Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) umfassen die Geschossfläche der Vollgeschosse, Attika und Dachgeschosse. Unterniveaubauten werden nicht der GFo angerechnet. Die Geschossfläche der Untergeschosse ist nicht begrenzt.

Vgl. Art. 28 BMBV.

Grundriss 1. Obergeschoss:



Bruttogeschossfläche (BGF) A 152

Die anrechenbare Bruttogeschossfläche BGF bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

Vgl. Art. 93 Abs. 2 BauV.

Überbauungsziffer (ÜZ)

A 153

1 Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstückfläche (aGSF). Die Definition der Überbauungsziffer (ÜZ) richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

Vgl. Art. 30 BMBV 96 BauV.

Einwohnergemeinde Kirchlindach

Definitionen und Messweisen

Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) Landfläche (aLF) A 154

- 2 Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.
- 1 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücks-teile. Die anrechenbare Landfläche (aLF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.
- 2 Grünzonen, die der Freihaltung dienen und die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet sind anzurechnen.
- 3 Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

Vgl. Art. 27 BMBV.
Vgl. Art. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach Art. 96 Abs. 2 entspricht der anrechenbaren Landfläche aLF.

Grünflächenziffer (GrZ)

A 155

- 1 Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Grünflächenziffer (GrZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Landfläche (aLF).
- 2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Als anrechenbare Grünflächen (aGrF) gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche dienen.
- 3 Die anrechenbare Landfläche bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.
- 34 Für die Berechnung der Grünfläche werden begrünte, sickerfähige Abstellplätze für Fahrzeuge zu 50 % angerechnet.
- 45 50 % der erforderlichen Grünfläche sind als zusammenhängende Fläche anzulegen.

Vgl. Art. 31 BMBV.