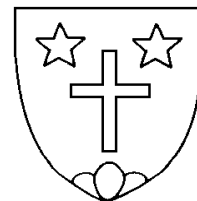


Gemeinde Suhr



Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Beschluss Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2007

Genehmigung durch den Regierungsrat vom 24. September 2008

(§ 4 Abs. 9 BNO wurde einstweilen von der Genehmigung ausgenommen)

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

² Hinweise zu den wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 3

*generelle
Zielvorstellungen*

Ergibt sich aus der Anwendung der bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen ein Ermessensspielraum, so ist dieser im Sinne folgender Zielsetzungen im Rahmen einer Interessenabwägung auszuschöpfen:

- Die vorhandenen Identitäten und Qualitäten werden zur Profilierung der Gemeinde genutzt.
- Im ganzen Siedlungsgebiet wird eine gute architektonische und städtebauliche Qualität mit einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung angestrebt.
- Ziel ist eine massvolle bauliche Verdichtung unter Wahrung angemessener Frei- und Grünräume.
- Suhr bleibt ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort. Die Ansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben wird unterstützt. Diversifizierte Wirtschaftsstrukturen sollen erhalten und gefördert werden.
- Die Siedlungsentwicklung ist auf die Belange des Verkehrs abzustimmen. Dabei ist eine rationelle und zweckmässige Erschliessung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Verkehrsträger sicher zu stellen.
- Für den Langsamverkehr werden möglichst attraktive und durchgehende Fuss- und Radwegverbindungen innerhalb des Siedlungsgebietes sichergestellt. Insbesondere werden die Querungen der Hauptachsen verbessert und möglichst oberirdisch angelegt, wo sie das Dorf trennen.
- Das vielfältige Freizeit-, Kultur-, Sport- und Bildungsangebot soll erhalten und bei Bedarf gefördert werden.
- Die Erhaltung der Qualitäten und des Erholungswertes der Landschaft wird im gesamten Gemeindegebiet angestrebt. Dabei ist eine Abstimmung der Nutzung, des Schutzes und der Aufwertung vorzunehmen.

- Das Kulturland soll vorab für eine landwirtschaftliche Produktion, welche die Bodenfruchtbarkeit gewährleistet und die Erholungsfunktion für die Allgemeinheit ebenfalls berücksichtigt, erhalten bleiben.

§ 4

Sondernutzungsplanung

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt. Der Gemeinderat kann auf den Erschliessungsplan verzichten, wenn die Erschliessung der ganzen Fläche mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag technisch und finanziell sichergestellt ist.

² Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann innerhalb der schraffierten Bereiche der Wohnzone W2 die maximale Gebäudehöhe nicht geändert werden.

³ Der Gestaltungsplan für das Bahnhofareal bildet die Grundlage für die Entwicklung eines attraktiven Zentrumsbereichs mit gemischter Nutzung, sicheren Fuss- und Radwegbeziehungen auf der Grundlage des bestehenden Masterplans sowie gut gestalteten Aufenthalts- und Platzbereichen. Das Bebauungskonzept hat auf die kantonal und kommunal geschützten Bauten angemessene Rücksicht zu nehmen. Am Übergang in die Landwirtschaftszone sind geeignete Bauformen vorzusehen. Mit Zustimmung des Gemeinderates kann die Umsetzung auf der Basis des Masterplans etappiert werden.

⁴ Der Gestaltungsplan Vorderdorf zwischen der Bernstrasse Ost und der Suhre dient der Verwirklichung einer gesamtheitlich geplanten, städtebaulich klaren Grunddisposition der Bauten mit guter Architekturqualität unter Respektierung der kantonal und kommunal geschützten Bauten sowie des Naturraumes der Suhre. Die Bauten sind optimal auf die Lärmsituation abzustimmen. Mit dem Gestaltungsplan ist eine rationelle Erschliessung des gesamten Schildes und eine übersichtlich gestaltete Anbindung ans Langsamverkehrsnetz sicher zu stellen.

⁵ Der Gestaltungsplan Mitteldorf bezweckt eine gesamthaft geplante, qualitativ hochstehende Lösung für die Überbauung, die Freiräume, die Erschliessung und die Parkierung, welche dem ortsbaulich unterschiedlichen Umfeld und der zentralen Lage des Areals gerecht wird. In Abweichung zu § 3 Abs. 2a ABauV ist kein zusätzliches Geschoss zugelassen.

⁶ Der Gestaltungsplan Neumattweg-Ost bezweckt eine sorgfältige Gestaltung der Übergänge zum bestehenden Wohnquartier, eine quaterverträgliche Baustruktur, eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität, die Schaffung von durchdachten Aussen- und Freiräumen sowie eine übersichtliche Anordnung der internen Wegverbindungen.

⁷ Mit dem Gestaltungsplan Mühleweg soll ermöglicht werden, das ehemalige Gewerbeareal so zu nutzen und zu bebauen, dass neben Wohnungen eine attraktive Mischung weiterer Nutzungen entstehen kann und der Naturraum der Suhre ins Bebauungs- und Freiraumkonzept einbezogen wird. Der Gemeinderat kann punktuell zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen.

Einstweilen von der Genehmigung ausgenommen

⁸ Der Gestaltungsplan Lerchenfeld (Ziegelhof) bezweckt eine vorwiegend dem Wohnen dienende Überbauung, welche eine konzeptionelle Lösung des Lärmproblems entlang der Kantonsstrasse K 242 aufzeigt und einen Beitrag zur Aufwertung und zu einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur im Quartier leistet.

⁹ Der Gestaltungsplan Brügglifeld bezweckt eine quartierverträgliche Baustruktur, eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität sowie die Schaffung durchdachter Aussen- und Freiräume mit Einbezug der Vernetzungsachse Schwirematt / Stadtbach.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

Bauzonen

Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zone	Ausnutzungsziffer ⁹⁾	Grünflächenziffer	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Kleiner Grenzabstand ⁶⁾	Grosser Grenzabstand	Max. Gebäudelänge	Wohnanteil ⁷⁾	Empfindlichkeitsstufe	Weitere Zonenvorschriften
Landhauszone L	0.30		5.50	9.00	5.00	10.00	20.00		II	§ 6
Wohnzone W2	0.45		7.00	12.00	4.00	4.00	20.00		II ¹⁾	§ 7
Wohnzone W3	0.70		10.00	15.00	5.00	8.00	35.00		II ¹⁾	§ 7
Wohnzone W4	0.80		13.00	18.00	5.00	9.00	35.00		II ¹⁾	§ 7
Wohn- und Arbeitszone WA	0.65 / 0.75 ²⁾		10.50	15.50	5.00	8.00	35.00		III	§ 8
Dorfzone D	⁶⁾		8.00	13.00	4.00 ³⁾	8.00 ³⁾	30.00	>1/3	III	§ 9
Kernzone K3			10.50	15.50	4.00 ³⁾	6.00 ³⁾		>1/3	III	§ 10
Kernzone K4			14.00	19.00	4.00 ³⁾	7.00 ³⁾		>1/3	III	§ 10
Arbeitszone A1 / A2		15%	⁴⁾	--	5.00 ⁵⁾				III/IV ⁴⁾	§ 11/12
Spezialzone Ausserdorf SA									III	§ 13
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE			⁶⁾	⁶⁾	⁶⁾		⁶⁾		II ¹⁾	§ 14
Grünzone GR										§ 15

- 1) In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.
- 2) Höherer Wert gilt für Bauten, welche mindestens 1/3 Wohnnutzung und mindestens 1/3 Gewerbe- bzw. Dienstleistungsnutzung aufweisen.
- 3) Richtwerte, vgl. Dorfzone D § 9 Abs. 3 BNO, Kernzone § 10 Abs. 3 BNO
- 4) Gemäss Eintrag im Bauzonenplan
- 5) Gegenüber angrenzenden Wohn- oder Mischzonen beträgt der Grenzabstand die halbe Gebäudehöhe, mind. aber 5.00 m.
- 6) Werden vom Gemeinderat fallweise festgelegt, vgl. Dorfzone D § 9 BNO, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen § 14 BNO
- 7) Wohnanteil in % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche
- 8) Mehrlängenzuschlag § 27 BNO beachten
- 9) maximaler Ausnutzungsbonus bei Minergie-Standard oder 100 % erneuerbarer Energien je 5 %

§ 6

Landhauszone L

¹ Die Landhauszone ist für freistehende Einfamilienhäuser bestimmt und dient dem Wohnen. In untergeordnetem Masse sind nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen zugelassen. Der Einbau einer zusätzlichen Wohnung mit höchstens 2½-Zimmern ist gestattet.

² Im grün schraffierten Bereich im Gebiet Lätt darf die Firsthöhe (unter Einhaltung der übrigen Zonenvorschriften) 435 m.ü.M. nicht übersteigen.

³ Im grau schraffierten Bereich gilt aufgrund der topographischen Verhältnisse eine Gebäudehöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 12 m.

⁴ Bauten und Aussenanlagen sind besonders gut in die landschaftliche Umgebung und die Topografie einzupassen. Terrainveränderungen sind minimal zu halten, Geländeabsätze so weit wie möglich in Form von Böschungen auszubilden. Der Gemeinderat kann ergänzende Auflagen (z.B. betr. Dacheindeckung, Farbgebung usw.) erlassen.

§ 7

Wohnzonen W2, W3 und W4

¹ Die Wohnzonen W2, W3 und W4 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

Wohnzone W2

² Die Wohnzone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reiheneinfamilienhäuser bestimmt.

Wohnzonen W3 und W4

³ Die Mehrfamilienhauszone W4 ist für den Bau von Mehrfamilienhäusern bestimmt. In der W3 sind auch Reiheneinfamilienhäuser zulässig. Freistehende Einfamilienhäuser sind in beiden Zonen nicht gestattet.

§ 8

Wohn- und Arbeitszone WA

¹ Die Wohn- und Arbeitszone ist für Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² Einfamilienhäuser sind gestattet, wenn sie sich in die Quartierstruktur einfügen und keine übergeordneten Interessen (Lärm, Dichte) entgegenstehen.

§ 9

Dorfzone D

¹ Die Dorfzone dient dem Erhalt und der zeitgemässen Weiterentwicklung der noch ablesbaren Teile des historischen Dorfkerns. Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie bestehende Landwirtschaftsbetriebe.

² Neu- und Umbauten müssen besonders sorgfältig gestaltet und in die bestehenden Strukturen eingepasst werden. Dies gilt insbesondere bezüglich Volumen, Stellung, kubischer Gestaltung, Gliederung der Fassaden, Dachform und Neigung, Materialien, Farbgebung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung.

³ Zur Sicherung dieser Anforderungen kann der Gemeinderat ergänzende Auflagen erlassen. Von den Richtwerten gemäss § 5 BNO darf im Interesse ortsbaulich besserer Lösungen abgewichen werden. Wird dies im Rahmen eines Baugesuchs beantragt, ist mit den Plänen eine nachvollziehbare Begründung einzureichen.

§ 10

Kernzone K3 und K4

¹ In der Kernzone soll das bestehende Dorfzentrum erhalten und weiter entwickelt werden. Zulässig sind Wohnungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Angestrebt wird eine attraktive, lebendige Nutzungsmischung mit dem Schwergewicht auf öffentlichen, publikumsintensiven Einrichtungen wie Einkauf, Gaststätten und Dienstleistungen. Der Wohnanteil muss mindestens 1/3 betragen.

² Neu- und Umbauten müssen zur guten Gestaltung des Ortskerns beitragen und sich bezüglich Volumen, Stellung, kubischer Gestaltung, Gliederung der Fassaden, Dachform und Neigung, Materialien, Farbgebung, Platz- und Strassengestaltung so in ihre Umgebung eingliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Durch Zusammenbau sollen gut gestaltete, attraktive Freiräume (Innenhöfe, Plätze, Fussgängerbereiche etc.) geschaffen werden.

³ Zur Sicherung dieser Anforderungen kann der Gemeinderat ergänzende Auflagen erlassen. Von den Richtwerten gemäss § 5 BNO darf im Interesse ortsbaulich besserer Lösungen abgewichen werden. Wird dies im Rahmen eines Baugesuchs beantragt, ist mit den Plänen eine nachvollziehbare Begründung einzureichen.

⁴ Der Neubau von freistehenden Ein-, und Zweifamilienhäuser sowie von Reiheneinfamilienhäusern ist nicht gestattet.

§ 11

Arbeitszone A1

¹ In der Arbeitszone A1 sind mässig störende Produktions- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Läden sind nur als Fabrikläden für auf dem Areal hergestellte Produkte oder als Quartierläden mit keinem übermässigen Verkehrsaufkommen bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 600 m² zulässig.

² Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ In der Arbeitszone A1 an der Bernstrasse Ost ist ein Einkaufs- und Fachmarktzentrum mit insgesamt maximal 40'000 m² Verkaufsfläche zulässig, die wie folgt zugeteilt wird:

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| - Fachmarkt Möbel | 28'000 m ² |
| - Übriger Fachmarkt | 6'000 m ² |
| - Güter und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarf (ohne Lebensmittel) | 4'000 m ² |
| - Lebensmittel | 2'000 m ² |

⁴ In der Arbeitszone A1/15/III Zimmermatte gelten in Ergänzung zu Abs. 1 folgende Bestimmungen:

- Nutzungen mit übermässigem Verkehrsaufkommen sind nicht zulässig. Die Nutzungen und die bauliche Gestaltung müssen hinsichtlich nächtlicher Lärm- und Lichtauswirkungen auf den benachbarten Wildtierkorridor Rücksicht nehmen.
- Neubauten oder wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen sind nur zulässig, wenn mit geeigneter Anordnung und Orientierung der lärmempfindlichen Räume oder anderen gleichwertigen Massnahmen sichergestellt ist, dass die Summe aller Dämpfungen, bezogen auf den Emissionspegel der Kantonsstrassen (Quellenwert, L_{re}) mindestens 22 dB(A) beträgt. Bei betrieblich genutzten, lärmempfindlichen Räumen (Büros, Praxen usw.) ist eine um 5 dB(A) geringere Dämpfung zulässig.
- Die bestehenden Verkaufs- und Ausstellungsflächen im Ausenbereich des Gartenbaubetriebes unterliegen der maximalen Flächenbegrenzung gemäss Abs. 1 nicht. Eine Intensivierung der Nutzung erfordert einen Ausbau des Anschlusses an die Bernstrasse Ost.

⁵ In der Arbeitszone A1/10/III Helgefild gelten folgende Bestimmungen zusätzlichen Bestimmungen:

- Gegenüber der westlichen Abgrenzung zum Kulturland ist ein ortsbaulich klarer Abschluss mit einer Bepflanzung von standortgerechten einheimischen Bäumen oder Sträuchern vorzunehmen.
- Neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen sind nur zulässig, wenn geeignete Massnahmen sicherstellen, dass die Summe aller Dämpfungen bezogen auf den Quellenwert L_{re} der Kantonsstrasse mindestens 22 dB(A) betragen. Bei betrieblich genutzten, lärmempfindlichen Räumen ist eine um 5 dB(A) geringere Dämpfung ausreichend.

⁶ In der Arbeitszone A1/18/III am alten Badiweg ist in Abweichung von § 28 Abs. 2 BNO der Schichtbetrieb für arealinternes Arbeiten zulässig.

§ 12

Arbeitszone A2

¹ Die Arbeitszone A2 ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Betriebe mit starken Störungen (Emissionen) sind nur in dieser Zone zulässig. Läden sind nur als Fabrikläden für auf dem Areal hergestellte Produkte bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 600 m² zulässig, Wohnungen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal.

² Zwischen Bernstrasse Ost und SBB-Linie sind im schwarz umrandeten Bereich, der von der neuen Erschliessungsstrasse erschlossen ist, pro m² anrechenbare Grundstücksfläche max. 0,45 m² Verkaufsfläche für Fachmärkte (keine Lebensmittel) zulässig.

§ 13

*Spezialzone Ausserdorf
SA*

¹ Die Spezialzone Ausserdorf dient der zweckmässigen Nutzung der vorhandenen Bausubstanz und einer schonenden Einpassung allfälliger baulicher Ergänzungen in das Umfeld der unter Denkmalschutz stehenden Bauten und der empfindlichen landschaftlichen Situation.

² Zugelassen sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen. Durch Neu- und Umbauten darf das Verkehrsaufkommen insgesamt zu keiner Mehrbelastung der Anschlüsse ans Strassennetz führen.

³ Die zulässigen Nutzungen der Denkmalschutzobjekte richten sich nach dem kantonalen Denkmalschutzdekret. Bei den übrigen bestehenden Gebäuden sind Um- und Ersatzbauten nur zulässig, wenn sie zu einer ortsbaulich besseren Qualität führen.

⁴ Im Bereich des rechten Ufers der Wyna ist ein 35 m breiter Streifen von allen Bauten frei zu halten. Im rückwärtigen Bereich der Bernstrasse Ost sind untergeordnete Bauten und Anlagen gestattet, die mit den Zielen der Denkmalpflege vereinbar sind.

⁵ Südwestlich des Gebäudes Nr. 79 ist ein sehr gut gestalteter Neubau möglich, sofern er die bestehende Gebäudegruppe weiterhin als solche erkennen lässt und sich angemessen vom denkmalgeschützten Objekt absetzt. Das zulässige Bauvolumen ist auf eine Grundfläche von max. 500 m² und auf eine Gebäudehöhe von max. 6 m beschränkt. Der Neubau erfordert einen betrieblichen Zusammenhang mit den bestehenden Nutzungen.

§ 14

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen, die dem öffentlichen Interesse dienen, bestimmt.

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und die Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

³ In der im Bauzonenplan mit W bezeichneten Fläche im Areal der Schwesternschule des Kantonsspitals sind Umnutzungen zu Wohnzwecken möglich, wenn der Primärzweck mindestens zu einem Drittel beibehalten wird.

§ 15

Grünzone GR

¹ Die Grünzone dient aus Gründen des Landschafts- und Gewässerschutzes der Freihaltung, Siedlungsdurchgrünung und Erholung.

² Zulässig sind in der Grünzone Spazierwege, Erholungseinrichtungen wie Sitzbänke und dgl. sowie Kleinbauten, welche zur Pflege und zum Unterhalt der Zone nötig sind. Alle übrigen Bauten sind nicht gestattet.

3.2 Nutzungszonen ausserhalb des Baugebiets

§ 16

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 17

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

² Für Wohngebäude ist eine Gebäudehöhe von 7.00 m erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt.

³ Für alle Bauten gilt gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4.00 m.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 18

*Spezial-
landwirtschaftszone*

¹ Die Speziallandwirtschaftszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion im Bereich der Tierhaltung dienen.

² Gestattet sind Bauten und Anlagen, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind.

³ Neue Hochbauten müssen sich sehr gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation einfügen. Dabei legt der Gemeinderat die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Im übrigen gelten die Bestimmungen von § 17 BNO. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 19

*Spezialzone
Grüngutverwertung*

¹ Die Spezialzone Grüngutverwertung dient der gewerblichen Verwertung von Grünabfällen, der bodenabhängigen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Produktion sowie für die innere Aufstockung.

² Der Betrieb, der Unterhalt und die Pflege der Grüngutverwertungsanlage ist so auszurichten, dass die Auswirkungen auf die Umwelt gering gehalten werden. Insbesondere sind der benachbarte Bach und die Ufervegetation vor Beeinträchtigungen zu schützen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ Hochbauten sind nur im rot schraffierten Bereich zulässig, soweit sie betriebsnotwendig sind. Hinsichtlich der Einpassung und der zulässigen Masse gilt § 18 Abs. 3 BNO sinngemäss. Die Grüngutverwertungsanlage ist mittels Heckenbepflanzung (einheimische Arten) und Umgebungsgestaltung in die Landschaft einzugliedern.

⁴ Bei einer Aufgabe des Betriebes sind die Bauten der Grüngutverwertungsanlage zu entfernen.

3.3 Schutzzonen

§ 20

Naturschutzzonen

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet.

³ Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan scheiden folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

Schutzzone	Schutzziele	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen
Brüelmatte	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung Parklandschaft mit ihrer artenreichen Glatthaferwiese - Erhaltung des Brutbiotops für den Rotrückenvürger - Erhaltung der geomorphologischen Formen (Wässermatten-Charakter) 	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung und Pflege nach ökologischen Grundsätzen - Pflegeeingriffe bei Gehölzen ausserhalb der Vegetationszeit - keine Düngung und Beweidung - Altgrasstreifen stehen lassen (Mahd alle 2 bis 3 Jahre) - frühester Schnitttermin 15.6. resp. gestaffelter Schnittzeitpunkt gemäss Vereinbarung - um Gehölze Krautsaum von mind. 3 m Breite anlegen
Suhrerkopf / Lätt	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung und Förderung der Arten- und Strukturvielfalt - Erhaltung der mageren Wiesen und Trockenstandorte - Erhaltung der Feldgehölze 	<ul style="list-style-type: none"> - extensive Beweidung (Rinderweide, bei Schafen gemäss Vereinbarung) - keine Düngung und Zufütterung - kein Säuberungsschnitt - frühester Schnitttermin 15.6. resp. gemäss Vereinbarung
Vorder Obertel Hinter Obertel	<ul style="list-style-type: none"> - Förderung der mageren Nasswiesen / artenreichen Wiese - Erhaltung des Weihers - Erhaltung der Baumbestände und der gestuften Waldränder 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Düngung / Nährstoffeintrag - abgehende Bäume stehen lassen, mit der Zeit an anderer Stelle neu Pflanzen
beim Schwimmbad	<ul style="list-style-type: none"> - Förderung der mageren Nasswiesen / artenreichen Wiese 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Düngung / Nährstoffeintrag

§ 21

Naturschutzzone im Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Soweit nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen.

³ Für die einzelnen Gebiete gelten folgende Schutzziele und Massnahmen:

Schutzzone	Schutzziele	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen
Obertel W1	- naturgemäss bestocktes Bachto- bel	- standortheimisches Laubholz fördern - bei Wasserflächen Schaffung von günstigen Lichtverhältnissen
Rifegind W2	- lockeres, totholzreiches Altholz	- starke Durchforstungen - Totholz stehen lassen
Langmatt W3	- Altholzreicher Ahorn-Eschenwald	- lichter Laubmischbestand fördern - starke Durchforstungen - seltene Baumarten fördern
Hinter Obertel W4	- Erhaltung der objekttypischen Be- standesstruktur	- lichter, stufiger Mischbestand - starke Durchforstungen - weitere Hinweise vgl. Betriebsplan
Brüelmatte W5	- lichter Laubholzbestand mit - stel- lenweise - dichtem Unterholz und ausgeprägtem Waldsaum	- Exoten wie Zuchtpappeln entfernen - vermehrt ausgeprägte Heckenschicht mit dornen- und beerentragenden Sträuchern anlegen - standortheimische Arten fördern

3.4 Überlagerte Schutz zonen

§ 22

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert und dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 16 BNO. Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen und länger als 3 Monate dauernde, grossflächige Abdeckungen verboten.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 23

Freihaltebereich Hochbauten

Im senkrecht schraffierten Bereich in den Gebieten Distelmatte und Breitelloo sind, mit Ausnahme von vereinzelt Kleinbauten, Hochbauten verboten.

§ 24

*Uferschutzstreifen,
Hochstammbestände,
Hochstammentwicklungs-
gebiete*

¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan als Uferschutzstreifen und als Hochstammbestände bezeichneten Zonen sowie die im Absatz 3 beschriebenen Hochstammentwicklungsgebiete sind der Grundnutzungszone überlagert. Sie dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie der Förderung eines vielfältigen Orts- und Landschaftsbildes.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt der nachfolgenden Pflegemassnahmen und Nutzungsbeschränkungen nach den Bestimmungen der jeweiligen Grundnutzungszone.

³ Folgende Flächen und Gebiete werden als spezielle, der Grundnutzung überlagerte Schutzzonen festgelegt:

Schutzzone	Schutzziele	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen
Uferschutzstreifen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung und Schaffung naturnaher Ufer und Schutz der Ufervegetation, wo möglich biologisch aufwerten - Schutz des Gewässers vor Schadstoffeintrag - Erhaltung der Funktion als Vernetzungssachse 	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung und Pflege nach ökologischen Grundsätzen - Nährstoffeintrag in Gewässer verhindern - wo im Bauzonenplan nicht anders dargestellt, ist ein Streifen von 3 m beidseits des Baches, oder bis zu bestehenden Strassen, Wegen und ortstypischen Umfassungsmauern, ab Böschungsoberkante extensiv zu bewirtschaften (StoV) - Hauszugänge / Parkplätze ausserhalb Uferschutzstreifen anordnen - Parzellenerschliessung für Fahr- und Fussgängerverkehr möglich
Hochstammbestände Lättweg und Rüebliacher Hochstammentwicklungs- gebiete um Hofgruppen Bernstrasse Ost und West	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung und Förderung eines vielfältigen und strukturreichen Landschaftsbildes - sanfter Übergang von Baugruppen ausserhalb der Bauzonen in die offene Landschaft 	<ul style="list-style-type: none"> - abgehende Bäume wieder mit Hochstammbäumen ersetzen - Ergänzungspflanzungen erwünscht, bei neuen Bauten angemessene Anpflanzung erforderlich

3.5 Schutzobjekte

§ 25

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelistete Objekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Es werden folgende Naturobjekte ausgeschieden:

Schutzobjekte	Schutzziele	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen
Hecken, Feld- und Ufergehölze	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - artenreiche Struktur erhalten oder aufwerten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite anlegen und extensiv nutzen - markante Bäume nicht entfernen

Einzelbaum	- siedlungs- und landschaftsprägendes Element	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen
Waldränder	- stufiger Waldrand oder aufgelockelter Baumbestand oder gebuchteter Verlauf Waldrandlinie	- keine vorgelagerte Aufforstung - extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite vorlagern
Aussichtspunkt Suhrerchopf	- Aussicht freihalten auf Dorf, Wynen- und Suhrental	- keine aussichtsbehindernden Bauten / bleibende Pflanzungen
geomorphologische Objekte	- Erhaltung der natürlichen Gelände- und Landschaftsstruktur	

³ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz der Naturschutzzonen und -objekte.

§ 26

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Kulturobjekte (Sodbrunnen, historische Wege) sind von besonderem Wert und in ihrem Bestand geschützt.

² Erhalt, Unterhalt, zulässige Eingriffe, Zuständigkeiten und Verfahren sind in der kommunalen Schutzordnung über die Kulturobjekte geregelt.

4. Definitionen

§ 27

Mehrlängenzuschlag

Wird die Gebäudelänge von 20.00 m bei Gebäuden mit einer Gebäudehöhe von mehr als 8 m überschritten, erhöht sich der zugehörige kleine Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4.00 m. In den Kern- und Arbeitszonen gilt kein Mehrlängenzuschlag. Ein Mehrlängenzuschlag ist jedoch gegenüber angrenzenden Wohnzonen (W2,W3,W4) sowie Wohn- und Arbeitszonen (WA) einzuhalten.

§ 28

Gewerbe

¹ Als nicht störendes Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 29

Abstand gegenüber dem Kulturland

Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten. Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 30

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in *den Zonen W2, W3, W4 und WA* zulässig, sofern die anrechenbare Grundstücksfläche mindestens 2'000 m² beträgt.

² Im Rahmen von Arealüberbauungen darf die Gebäudehöhe gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise um 3.00 m erhöht werden, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- und Dachgeschoss erstellt wird. Im schraffierten Bereiche der Wohnzone W2 sowie in der Wohn- und Arbeitszone gilt die ordentliche Gebäudehöhe gemäss § 5 BNO.

³ Wird die Gebäudehöhe gegenüber der Regelbauweise erhöht, sind die zugehörigen Grenzabstände gegenüber Nachbarparzellen ausserhalb der Arealüberbauung um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

5. Bauvorschriften

§ 31

Benützung von Privateigentum

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

§ 32

Allgemeine Anforderungen

¹ Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst zu erstellen und zu unterhalten.

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 33

Energiesparmassnahmen ¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

§ 34

Ausrichtung der Wohnungen Die Ausrichtung von Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.

§ 35

Mindestmasse Räume ¹ Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume gelten in Neubauten folgende Mindestmasse:

Raumhöhe:

- Vollgeschoss mind. 2.40 m
- Unter Dachsträgen: mind. 2.30 m auf mind. 50% der Fläche, mind. aber auf 8 m²

Fensterfläche:

1/10 der Bodenfläche, bei abgeschrägten Zimmern ab einer Raumhöhe von 1.50 m gemessen, mind. jedoch 0.80 m². Die Fenster müssen direkt ins Freie führen.

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern ³ In Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mindestens folgende Abstellräume vorzusehen: Für eine Einzimmerwohnung 6 m², für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich.

⁴ Mindestens 50% der erforderlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. In gut zugänglichen und abschliessbaren Räumen innerhalb des Gebäudes sind Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 36

Anordnung der Abstellplätze ¹ Garagen und Parkieranlagen sind sorgfältig zu gestalten und so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Sie sind in der Regel mit Hecken, Sträuchern, Bäumen und Rankgewächsen zu begrünen. Offene, ebenerdige Parkfelder sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten.

² Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge nach Möglichkeit zusammenzufassen. Wo es Verkehrssicherheit oder Immissionsschutz erfordern, kann verlangt werden, dass bis 2/3 der erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind. Bei Parkieranlagen mit mehr als 6 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge kann eine gemeinsame / zusammengefasste Zu- und Wegfahrt vorgeschrieben werden.

³ Besucherparkplätze sind in der Regel oberirdisch und gut auffindbar zu erstellen.

⁴ Bei Überbauungen mit grösseren Verkaufsflächen sind die Verkehrsflächen und der Anlieferungsverkehr so zu gestalten, dass der Wohnbereich möglichst wenig gestört wird.

⁵ In Hanglagen mit mehr als 30 % Neigung können Garagenbauten ausnahmsweise parallel zur Strasse erstellt werden. Der Abstand zu Strasse bzw. zur Gehweglinie kann auf 2 m reduziert werden, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Verkehrs entsteht und keine anderen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegen stehen.

§ 37

Anzahl PW-
Abstellplätze

¹ Aus Gründen der beschränkten Verkehrskapazität sowie zum Schutz der Auswirkungen des Verkehrs wird die Erstellung von Abstellplätzen in den Kern-, Dorf- und Arbeitszonen A1 unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen auf ein der örtlichen Situation angepasstes Mass festgelegt.

² Die Anzahl der zu beschaffenden Abstellplätze errechnet sich

- aus der Anzahl Pflichtabstellplätze (reduzierter Bedarf gemäss der in § 25 ABauV verbindlich erklärten VSS-Norm)
- und der darüber hinaus gehenden Anwendung folgender Abminderungsfaktoren:

Zone	Bewohner max. / min.	Beschäftigte max. / min.	Kunden, Besucher max. / min.
Kernzone	100%/80%	80%/60%	70%/40%
Dorfzone	100%/80%	90%/70%	80%/50%
Arbeitszone A1	100%/80%	90%/60%	80%/40%

Die anzuwendenden Werte der Abminderungsfaktoren werden im Parkierungsreglement festgelegt. Für die abgeminderten Abstellplätze ist eine Ersatzabgabe im Rahmen des kantonalen Rechtes zu entrichten.

Zusätzliche Abstellplätze in gemeinschaftlichen Parkieranlagen, die im öffentlichen Interesse liegen und zu Gunsten der Öffentlichkeit geschaffen werden, können im Rahmen eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden.

Die Erstellung von Abstellplätzen, die keiner zusätzlichen Nutzung zugewiesen werden können, ist untersagt. Der Gemeinderat kann in begründeten Ausnahmefällen für einzelne Abstellplätze Ausnahmen gestatten.

³ Der Gemeinderat kann in den Kern-, Dorf- und Arbeitszonen und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eine Parkplatzbewirtschaftung verfügen.

§ 38

*Garagenvorplätze,
Zufahrten*

¹ Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- resp. Gehweggrenze aus gemessen, mind. eine Tiefe von 5.50 m aufweisen. Er ist mit einem Bogen von 3.0 m Radius an den Fahrbahnrand anzuschliessen.

² Zufahrten dürfen höchstens 15% Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5.0 m mit einer Neigung von höchstens 5% an die Strasse anzuschliessen. Über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.

³ Hartplätze dürfen nicht auf Strassen entwässert werden.

§ 39

Spielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind zweckmässig angeordnete Spielplätze anzulegen und dauernd zu unterhalten. Ihre Grösse hat gesamthaft mindestens 15% der Bruttogeschossfläche zu betragen. Bei der Ausgestaltung sind die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

² Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz zu den Wohnhäusern liegen und von Kindern gefahrlos erreicht werden können.

Gemeinschaftsräume

³ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung oder ein gedeckter, witterungsgeschützter Spielbereich im Freien vorzusehen.

Entsorgungsplätze

⁴ Wo die örtlichen Verhältnisse es zulassen, sind bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall an Abfuhrgut in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraumes auf privatem Grund ausreichende Flächen zum Abstellen des Abfuhrgutes einzurichten und dauernd zu unterhalten.

Bei grösseren Wohnbauten sind an geeigneter Stelle ausreichende Flächen für die Kompostierung zu reservieren.

6. Schutzvorschriften

§ 40

Allgemeine Anforderungen ¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen insbesondere im Bereich der geschützten Objekte nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (Firstrichtung)
- b) Grösse der Baukuben
- c) Wirkung im Strassenraum
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- e) Dachform, Dachneigung
- f) Fassadengliederung
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen
- b) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteilen verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 41

Dachgestaltung

Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf insbesondere im Bereich der geschützten Objekte besonderer Sorgfalt.

§ 42

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Bauten und Anlagen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf bzw. der charakteristischen Geländeform anzupassen, sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

³ Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen.

⁴ Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

⁵ Bei der Planung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Anlagenteile (Zugänge, Wege, Plätze, Einstellhallen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer Rechnung zu tragen. Zu achten ist insbesondere auf eine gute Übersichtlichkeit und nächtliche Beleuchtung.

⁶ Für die Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. Neu zu erstellende Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeiten zu begrünen.

⁷ Ökologisch oder landschaftlich wertvolle Baumgruppen und Hecken sowie wertvolle Einzelbäume, soweit sie nicht gemäss Forstrecht geschützt sind, gelten als schützenswert und sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben.

§ 43

Solaranlagen, Ausseantennen, technische Einrichtungen

Antennen (Fernseh-, Satellitenempfangs-, Amateurfunk- und Mobilfunkantennen) sind innerhalb des im Bauzonenplan umrandet dargestellten Bereich um den Kirchhügel und um die Dorfzone im Rahmen des Bundesrechts untersagt.

§ 44

Ruinen, Baulücken

Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

§ 45

*Plakatwerbung/
Plakatierung*

¹Gestützt auf § 6 lit. c BauG (Baugesetz) gelten Reklameträger als Bauten und sind baubewilligungspflichtig.

²Grundsätzlich eignen sich Plakatstellen vorwiegend an den Kantonsstrassen K235 und K242 (Bern-, Tram- und Gränicherstrasse).

In reinen Wohngebieten sind Plakatstellen unangebracht. Einzelausnahmen bei Wartehallen in Kleinformat sind möglich.

³ Die Plakatstellen sind in ihrer Stellung, Ausrichtung und Anzahl so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche Qualität des Ausseraumes entsteht. Dazu gehört die Rücksichtnahme auf Hintergrund und Umfeld sowie die architektonische Einordnung in die Umgebung.

Konstruktion und Ausfertigung des Trägermaterials sind zu vereinheitlichen, ebenso die Abstände ab Boden bis Oberkant Werbeträger. Es gelten:

<i>Plakatträger</i>	<i>max. Höhe ab Boden</i>
F4	2.00 m
F12	2.00 m
F200	2.20 m
GF	3.70 m

⁴ Zu beachten sind das Baugesetz (Strassenabstand gegenüber Kantonsstrassen), die Signalisationsverordnung und die Vorschriften über die Sichtzonen. An Gemeindestrassen legt der Gemeinderat den Abstand fest. Vorbehalten bleiben nötige Zustimmungen des Baudepartements und der Verkehrspolizei.

§ 46

Spielsalons etc.

Betriebe, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Bordelle, Sexgewerbe und Spielsalons), sind in der Landhauszone, den Wohnzonen, der Wohn- und Arbeitszone sowie in der Nähe von Schulbauten und Kindergärten nicht zugelassen.

7. Vollzug und Verfahren

§ 47

Zuständigkeit

Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion und für die Prüfung von Gesuchen sowie für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

§ 48

Gebühren

Die Gebühren sowie die Verrechnung weiterer Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute, regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

8. Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

§ 49

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- Bau- und Nutzungsordnung vom 29.11.1996 inkl. Änderungen vom 21.6.2002
- Bauzonenplan vom 26.11.1993
- Kulturlandplan vom 21.06.1991
- Bauzonen- und Kulturlandplan, Änderung Lätt vom 21.06.1996
- Bauzonenplan, Änderung Waldhof Schwirematt vom 29.11.1996
- Bauzonenplan, Änderungen Bünthe/Bachstrasse ; Schmitte-gasse Süd vom 21.06.2002

Anhang I zur Bau- und Nutzungsordnung

Kulturobjekte unter Denkmalschutz	
120	Wynabrücke
121	Gebäude Nr. 79, Bernstrasse-Ost 38
122	Gebäude Nr. 86, Wynahof, Bernstrasse-Ost 37
123	Gebäude Nr. 89, Bernstrasse-Ost 34
124	Gebäude Nr. 156, Haus Gysi, ehem. Schulhaus, ob. Dorfstrasse
125	Gebäude Nr. 29, Gasthof zum Kreuz, ob. Dorfstrasse 1
126	Gebäude Nr. 52, Ökonomiegebäude östlich Salzhof
127	Gebäude Nr. 44, Gasthof Bären, Bernstrasse-West 56
128	Gebäude Nr. 863, ehem. Untervogtei, heute Heimatmuseum, Tramstr.
129	Gebäude Nr. 51, Salzhof, Bernstrasse-Ost
130	Gebäude Nr. 166, ref. Kirche
131	Gebäude Nr. 9, Spittel
132	Gebäude Nr. 29A, Stöckli zum Pfarrhaus

Schutzordnung über die Kulturobjekte 2002, Schutzobjekte der Gemeinde				
Nr.	Objekt, Baujahr	Strasse / Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.
140	Gemeindehaus, 1898	Tramstrasse 12	293	505
141	Altes Schulhaus, 1835, 1921	Tramstrasse 14	291	505
142	Kath. Pfarrkirche, 1961	Tramstrasse 40	1392	1670
143	Doppelwohnhaus, 17. Jh., 1764	Junkerngasse 19 Bachstrasse 9	208 A 208 B	722 723
144	Wohnhaus, 1525	Bachstrasse 3	204	740
145	Bauernhaus, 1811	Junkerngasse 1	192	697
146	Wohnhaus, 1830	Obere Dorstrasse 33	185	703
147	Bauernhaus, 16. / 17. Jh.	Hintere Kirchgasse 3	179	687
148	Wohnhaus, 1559	Hünerwadelgasse 3	71	533
149	Hochstudhaus, 17. Jh.	Hünerwadelgasse 5	73	538
150	Alte Mühle, 1667 / 1796	Mühleweg	105	501
151	Wohnhaus mit Remise, 1. H. / 18. Jh.	Bernstrasse West 105	4/5	2505/193
152	Wohnhaus, 1907	Bernstrasse Ost 59	380	819
154	Mehrere Felsenkeller, 19. Jh.	Kirchgasse / Galeggeweg		686, 712, 2144, 2313, 2004, 2005, 2006, 2007, 3202
155	Holzbrücke an der Suhre	Bruelmatte 2	144	1557

Anhang II zur Bau- und Nutzungsordnung

Zusammenstellung der Schutzzonen und -objekte	
Naturschutzzonen (§ 20 BNO)	
S1	Brüelmatte
S2	Suhrerchopf / Lätt
S3	Hinter Obertel / Vorder Obertel
S4	beim Schwimmbad
Naturschutzzonen im Wald (§ 21 BNO)	
W1	Obertel (NkBW)
W2	Rifegrind (NkBW)
W3	Langmatt (NkBW)
W4	Brüelmatte
Hecken, Feld- und Ufergehölze (§ 25 BNO)	
H1	Chübelimatt bis Einmündung Wyna, Ufergehölz Suhreufer
H2	Nidermatte, Hecke am Siedlungsrand
H3	Stapfenacker / Distelmatte, in Grundwasserschutzzone I
H4	Chilehübel, Strauchgehölz
H5	Länzi, Hecke
H6	Rüeblisacker / Stadtbach, Hecke
H7	Schwirrematt, Hecke
H8	Brügglifeld / Stadtbach, Hecke
H9	Steinfeldmatte, Hochhecke
H10	Wynefeld Fabrikareal, Hecke am Zonenrand
H11	Hünerwadel, Ufergehölze
H12	Chilegrabematte, Ufergehölz, Hecke
H13	Wynematt, Ufergehölz
H14	Grod / Stockmatte, Hecke
Einzelbäume (§ 25 BNO)	
B1	Stapfenacker
B2	Lätt
B3	Chilehübel
B4	Länzi
Kulturobjekte (§ 26 BNO)	
K1	Sodbrunnen
K2	Weg mit alleeartigem Charakter, AG 1001.1
K3	Weg mit historischerer Bedeutung, AG 1001.2
K4	Hohlweg, AG 1026
K5	Hohlweg, AG 1043
K6	Hohlweg, AG 1044
K7	Hohlweg, AG 1045
K8	Hohlweg, AG 1047