



Bau- und Nutzungsordnung, inklusive Teiländerung BNO 2013 und Änderung „Henz-Areal“

gemäss § 15 BauG

INHALTE

BNO gemäss

- Beschluss Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2007
- Genehmigung durch den Regierungsrat vom 24. September 2008
(§ 4 Abs. 9 BNO wurde einstweilen von der Genehmigung ausgenommen)

Teiländerung BNO 2013 gemäss

- Beschluss Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2015
- Genehmigung durch den Regierungsrat vom 22. März 2017

Bau- und Nutzungsordnung, Änderung „Henz-Areal“ gemäss

- Beschluss Gemeindeversammlung vom 29. November 2018
- Genehmigung durch den Regierungsrat vom 1. Mai 2019

Bau- und Nutzungsordnung, Änderung „Neumattweg Ost“ gemäss

- Beschluss Gemeindeversammlung vom 28. Juni 2020
- Genehmigung durch den Regierungsrat vom 6. März 2024

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. Insbesondere sollen attraktive allgemein zugängliche Freiräume erhalten und entwickelt werden, die als Begegnungsort dienen können.
- 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 und die Belange des Verkehrs sind aufeinander 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

Erschliessungsplanpflichtige Areale

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.

^{1bis} Geringfügige Bauvorhaben und untergeordnete Umgestaltungen, Erweiterungen und Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Anlagen können ohne Sondernutzungsplan bewilligt werden, sofern durch ein Fachgutachten der Nachweis erbracht wird, dass eine gesamtheitliche und rationelle Erschliessung weiterhin möglich ist.

Gestaltungsplanpflichtige Areale

^{1ter} Die im Bauzonenplan bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

^{1quater} Soll im Rahmen eines Gestaltungsplanes eine gegenüber der Regelbauweise höhere Nutzungsziffer von mehr als 25% gewährt werden, so kann der Gemeinderat zur Überprüfung der notwendigen Qualitäten gemäss § 21 Abs. 2 BauG einen Wettbewerb oder Studienauftrag verlangen. Zu diesem Zweck werden insbesondere Wettbewerbe, Studienaufträge und Testplanungen begleitet.

² Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann innerhalb der schraffierten Bereiche der Wohnzone W2 die maximale Fassadenhöhe 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 § 8 Abs. 2a BauV ist kein zusätzliches Geschoss zugelassen.

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

Bei Erreichung der oben genannten Ziele ist eine Ausnützungsziffer bis 1.15 zugelassen. Analog zu Absatz 1^{quater} kann der Gemeinderat zur Überprüfung der Qualitäten einen Wettbewerb oder Studienauftrag verlangen.

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.

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.

¹⁰ Der Gestaltungsplan Frohdörfli bezweckt eine gesamtheitlich geplante qualitative Aufwertung durch eine zeitgemässe Erneuerung und Sanierung oder durch die Realisierung von Neubauten. Die grosszügigen und zusammenhängenden Aussenräume sind zu erhalten und sorgfältig zu gestalten, wobei für die Parkierung gut integrierte Lösungen sicher zu stellen sind.

¹¹ Im gestaltungsplanpflichtigen Areal südöstlich des Bahnhofes kann der Gemeinderat punktuell eine um 6 m höhere Fassaden- und Gesamthöhe bewilligen.

¹² Der Gestaltungsplan Henz-Areal bezweckt eine gesamthaft geplante, in qualitativ überzeugender Weise in die örtliche Situation eingepasste Überbauung mit gemischter Nutzung, attraktiven Freiräumen sowie einer zusammengefassten Erschliessung und Parkierung. Darin sind sichere Fuss- und Radwegbeziehungen zu gewährleisten und die Voraussetzungen für ein reduziertes Parkfelderangebot zu schaffen. Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen müssen den Anforderungen von § 10 Abs. 1a BNO genügen. Der Gemeinderat kann gestützt auf ein Hochhauskonzept in einem Teilbereich auf einer Gebäudefläche von max. 600 m² eine Gesamthöhe bis 39 m bewilligen.

§ 4a

Verdichtung und Siedlungserneuerung

¹ Die Gemeinde unterstützt die qualitative innere Siedlungsentwicklung, namentlich das bauliche Verdichten, das Zusammenlegen von Einzelparzellen sowie Erschliessungs- und Gestaltungspläne, welche zu mehr Wohneinheiten führen.

² Die Gemeinde kann im Rahmen des Budgets sowie in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten die Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Quartiere initiieren und fördern.

³ Die Gemeinde kann gestützt auf ein Hochhauskonzept höhere Bauten zulassen. Rechtliche Voraussetzungen für die Realisierung Höherer Bauten sind

- a. die Einhaltung aller Anforderungen des Hochhauskonzeptes, insbesondere in den Bereichen Städtebau, Architektur, Funktionalität und Erschliessung
- b. eine Änderung der Allgemeinen Nutzungsplanung (§ 15 BauG) und ein Gestaltungsplan (§ 21 BauG) für das betreffende Areal.
- c. ein Wettbewerb oder Studienauftrag als Grundlage für die öffentlich-rechtlichen Verfahren, in welchem die geforderten Qualitäten aufzuzeigen sind.

§ 4b

Gestaltung von Bauten und Freiräumen

¹ Die Gemeinde setzt sich für eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Aussen- und Freiräumen ein. Sie verfolgt ein qualitatives Wachstumsziel, in welchem die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität im Vordergrund steht.

² Bauvorhaben haben die prägenden Elemente und Merkmale des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Strassen- und Aussenräume zu berücksichtigen. Sie müssen auf die Eigenheiten des Quartiers in sich und im Bezug zur Nachbarschaft eingehen. Der Gemeinderat orientiert sich an den Grundsätzen im Freiraumkonzept.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 5

Bauzonen

Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zone	Ausnützungsziffer	Grünflächenziffer	Max. Fassadenhöhe ⁹⁾	Max. Gesamthöhe	Kleiner Grenzabstand ⁸⁾	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 ¹⁰⁾		7.00	12.00	4.00	4.00	30.00		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
Kernzone K5			17.50	22.50	4.00 ³⁾	8.00 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 Fassadenhöhe, 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 Geschossfläche
- 8) Mehrlängenzuschlag § 27 BNO beachten
- 9) Ermittlung Fassadenhöhe:
 - . für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe
 - . für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10% ist
 - . für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss erhöht sich die Fassadenhöhe um 3 m, wenn massgebendes Terrain flacher als 10% und wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist. In der W2 mit solchen Attikageschossen ist die Gesamthöhe auf 10 m limitiert.
- 10) Werden in der W2 auf überbaut geltenden Parzellen zusätzliche Wohneinheiten realisiert, erhöht sich die zulässige Ausnützung auf 0.55 (bei weniger als 1'200 m² anrechenbare Grundstücksfläche) bzw. auf 0.50 (bei grösseren anrechenbaren Grundstücksflächen). Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung. Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung ist nicht zulässig.

§ 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 Gesamthöhe (unter Einhaltung der übrigen Zonenvorschriften) 435 m ü.M. nicht übersteigen.

³ Im grau schraffierten Bereich gilt aufgrund der topographischen Verhältnisse eine Fassadenhöhe von 7 m und eine Gesamthöhe 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. Verkaufsgeschäfte bis 100 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

(Absätze 2 und 3 aufgehoben)

Wohnzonen W3 und W4

^{3bis} In den Wohnzonen W3 und W4 ist der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser nur gestattet, wenn die dafür beanspruchten Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern oder anderen verdichteten Wohnformen bebaut werden können.

§ 8

Wohn- und Arbeitszone WA

¹ Die Wohn- und Arbeitszone ist für Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Verkaufsgeschäfte bis 300 m² Nettoladenfläche pro Gebäude bestimmt. Zusätzlich sind maximal 200 m² Ausstellungsflächen mit Bezug zu örtlichen Betrieben zugelassen.

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 und Verkaufsgeschäfte bis 300 m² Nettoladenfläche pro Gebäude. Innerhalb des im Bauzonenplan bezeichneten Bereiches ist eine Nettoladenfläche bis max. 800 m² zugelassen.

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, K4 und K5

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 Verkaufsgeschäfte bis 500 m² in der K3 und K5 bzw. bis 800 m² Nettoladenfläche in der K4, Gaststätten und Dienstleistungen. Der Wohnanteil muss mindestens 1/3 betragen.

^{1a} Verkaufsflächen, die über die Nettoladenflächen in Abs. 1 hinausgehen, können gestützt auf einen Gestaltungsplan zugelassen werden, sofern diese mit den Entwicklungszielen der Gemeinde vereinbar sind und der Nachweis erbracht wird, dass für solche zusätzlichen Nutzungen die Kapazitäten des Strassennetzes ausreichen.

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, mit Ausnahme von Abs. 3, nur als Fabrikläden für auf dem Areal hergestellte Produkte oder als Quartierläden mit keinem übermässigen Verkehrsaufkommen bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 500 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. Die gesamte maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 3'000 m² Nettoladenfläche pro Standort. Pro Gebäude sind Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche zulässig, wobei der Gemeinderat diesbezüglich bis 700 m² bewilligen kann, wenn eine genügende Anbindung an den öffentlichen Verkehr besteht oder wenn die erwarteten Fahrtenzahlen mit den Entwicklungszielen der Gemeinde vereinbar sind. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

(Absatz 2 aufgehoben)

§ 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. Verkaufsgeschäfte sind nicht zugelassen. 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 anrechenbare Gebäudefläche von max. 500 m² und auf eine Fassadenhöhe 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 Drittnutzungen 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 Fassadenhöhe von 7.00 m erlaubt. Im Übrigen werden Fassadenhöhen 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 Fassadenhöhe, mindestens jedoch 4.00 m.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 18

Speziallandwirtschaftszone

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	- Erhaltung Parklandschaft mit ihrer artenreichen Glatthaferwiese - Erhaltung des Brutbiotops für den Rotrückenvürger - Erhaltung der geomorphologischen Formen (Wässermatten-Charakter)	- 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	- Erhaltung und Förderung der Arten- und Strukturvielfalt - Erhaltung der mageren Wiesen und Trockenstandorte - Erhaltung der Feldgehölze	- extensive Beweidung (Rinderweide, bei Schafen gemäss Vereinbarung) - keine Düngung und Zufütterung - kein Säuberungsschnitt - frühester Schnitttermin 15.6. resp. gemäss Vereinbarung
Vorder Obertel Hinter Obertel	- Förderung der mageren Nasswiesen / artenreichen Wiese - Erhaltung des Weihers - Erhaltung der Baumbestände und der gestuften Waldränder	- keine Düngung / Nährstoffeintrag - abgehende Bäume stehen lassen, mit der Zeit an anderer Stelle neu Pflanzen
beim Schwimmbad	- Förderung der mageren Nasswiesen / artenreichen Wiese	- 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 Schutzzonen

§ 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, Baumschulen und länger als 3 Monate dauernde, grossflächige Abdeckungen verboten.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Witterungsschutzanlagen 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

¹ Im senkrecht schraffierten Bereich in den Gebieten Distelmatte und Breiteloos sind, mit Ausnahme von vereinzelter Kleinbauten, Hochbauten verboten.

² Intensive landwirtschaftliche Kulturen wie Baumschulen können nur soweit bewilligt werden, als sie den Entwicklungszielen der Gemeinde (z.B. Offenhaltung Kultur- und Naherholungslandschaft, Vernetzung) entsprechen.

§ 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	- Erhaltung und Schaffung naturnaher Ufer und Schutz der Ufervegetation, wo möglich biologisch aufwerten - Schutz des Gewässers vor Schadstoffeintrag - Erhaltung der Funktion als Vernetzungsachse	- Nutzung und Pflege nach ökologischen Grundsätzen - Nährstoffeintrag in Gewässer verhindern - Im übrigen richten sich die Abstände und Nutzungen nach der kantonalen und eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung - Hauszugänge / Parkplätze ausserhalb Uferschutzstreifen anordnen
Hochstammbestände Lättweg und Rüebisacher Hochstammentwicklungs- gebiete um Hofgruppen Bernstrasse Ost und West	- Erhaltung und Förderung eines vielfältigen und strukturreichen Landschaftsbildes - sanfter Übergang von Baugruppen ausserhalb der Bauzonen in die offene Landschaft	- abgehende Bäume wieder mit Hochstammbäumen ersetzen - Ergänzungspflanzungen erwünscht, bei neuen Bauten angemessene Anpflanzung erforderlich

§ 24a

Hochwasserschutz

¹ Wer in der Hochwassergefahrenzone oder in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbeseitigung und Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten. Als massgebend gelten namentlich die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung. Die Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

² In der Hochwassergefahrenzone 1 sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosser Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³ In der Hochwassergefahrenzone 2 sind zusätzlich zu den Einschränkungen gemäss Abs.2 sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte generell nicht zugelassen.

⁴ In Gebieten mit einer Restgefährdung (Gebiete einer Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit) oder ausserhalb der Untersuchungsgebiete der Gefahrenkarten Hochwasser oder wo Gefährdungen durch Oberflächenwasser auftreten können, kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind. Bei Gefährdungen durch Oberflächenwasser sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 24b

Freihaltegebiet Hochwasser

¹ Die Freihaltegebiete Hochwasser sind den Grundnutzungszone überlagert. Sie umfassen die Untersuchungsgebiete der Gefahrenkarte Hochwasser mit allen Gefahrenstufen der Gefahrenkarte und dienen der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

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	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich - Artenreichtum	- 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 aufgelockerter 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.

³ Die Unterschutzstellung der im Orientierungshalt des Bauzonen- und Kulturlandplanes enthaltenen kommunalen Kulturobjekte richtet sich nach der Schutzordnung über die Kulturobjekte.

4. Definitionen

§ 26a

Ausnützungsziffer

¹ Wird eine Parzelle nur teilweise überbaut oder mit dem Bauprojekt unternutzt, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen zonengemässen Überbauung die Ausnützungsziffer erreicht werden kann.

² Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, deren Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und die keine heizungstechnischen Installationen aufweisen, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er beträgt 10% der anrechenbaren Geschossfläche und ist auf höchstens 18 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.

§ 27

Mehrlängenzuschlag

Wird die Gebäudelänge in den Zonen W3, W4, WA und D von 20.00 m bei Gebäuden mit einer Fassadenhöhe 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, 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-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 28a

Nettoladenfläche

Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 verwendeten Begriff Verkaufsflächen.

§ 29

Abstand gegenüber dem Kulturland

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

§ 29a

Grenz- und Gebäudeabstand

Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, die in Anwendung früher geltender Bestimmungen rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortbaulichen Gründe entgegenstehen.

(§ 29b BNO wurde infolge des Verwaltungsgerichtsentscheides vom 1. März 2018 von der Genehmigung ausgenommen bzw. aufgehoben.)

§ 29c

Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Gehwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Stützmauern und Einfriedungen, die höher als 1.8 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

³ Der Abstandsbereich zwischen der Strassengrenze und den Stützmauern / Böschungen ist versickerungsfähig zu gestalten, z.B. mittels Ruderalflächen oder Chaussierung.

§ 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 Fassadenhöhe 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 Fassadenhöhe gemäss § 5 BNO.

³ Wird die Fassadenhöhe 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.

(Absatz 2 aufgehoben)

§ 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:

Lichte Höhe:

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

*Nebenräume in
Mehrfamilienhäusern*

Fensterfläche:

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

² In Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mindestens folgende Abstellräume vorzusehen: Für eine Einzimmerwohnung 6 m², für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich.

³ 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 und die Freiräume nicht beeinträchtigt werden. Sie sind 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 die Verkehrssicherheit, der Immissionschutz oder die Freiraumgestaltung erfordern, kann verlangt werden, dass bis 2/3 der erforderlichen Abstellplätze unterirdisch 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 zu Gemeindestrassen 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 entgegenstehen.

§ 37

Anzahl PW- Parkfelder

¹ Aus Gründen der beschränkten Verkehrskapazität sowie zum Schutz der Auswirkungen des Verkehrs wird die Erstellung von Parkfeldern 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 Parkfelder errechnet sich

- aus der Anzahl Pflichtabstellplätze (Richtwerte für Wohnen und Gabelwerte gemäss jeweiligem Standorttyp für übrige Nutzungen gemäss der in § 43 BauV 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 durch den Gemeinderat festgelegt, wobei in der Regel vom Mittelwert ausgegangen wird.

Kann das Minimum der erforderlichen Pflichtabstellplätze nicht erreicht werden, ist eine Ersatzabgabe zu entrichten: Die Ersatzabgabe beträgt einen Viertel der Kosten, die für die benötigte Fläche (25 m², eingeschlossen Verkehrsflächenanteil) und den Bau aufzuwenden wären. Der Gemeinderat legt die Höhe im Einzelfall fest.

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

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, in der Regel mind. eine Tiefe von 5.50 m aufweisen.

(Absatz 2 aufgehoben)

³ Hartplätze dürfen nicht auf Strassen entwässert werden.

§ 39

Spiel- und Aufenthaltsbereiche

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind zweckmässig angeordnete Spielplätze und allgemein zugängliche Aufenthaltsbereiche anzulegen und dauernd zu unterhalten. Ihre Grösse hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Bei der Ausgestaltung sind die Bedürfnisse aller Altersstufen zu berücksichtigen.

² Die Bereitstellung der nötigen Flächen 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.

§ 39a

Antennenanlagen

¹ Optische wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben der Quarterversorgung zu dienen. In der Arbeitszone können überdies auch Anlagen für die kommunale Versorgung erstellt werden.

² Optisch wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Arbeitszonen
2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit geringer Aufenthaltszeiten
3. Priorität: Kernzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen

Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den Wohnzonen sowie in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen mit grösseren Aufenthaltszeiten zulässig.

³ Antennen (Fernseh-, Satellitenempfangs-, Amateurfunk- und Mobilfunkantennen) sind innerhalb des im Bauzonenplan umrandet dargestellten Bereich um den Kirchhügel und um die Dorfzone aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes untersagt.

⁴ Die Betreiber erbringen für optisch wahrnehmbare Anlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

⁵ Die Bewilligungsbehörde kann von den Mobilfunkbetreibern verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.

⁶ Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

6. Schutzvorschriften

§ 40

Allgemeine Anforderungen ¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (Firstrichtung)
- b) Grösse der Baukuben
- c) Wirkung im Strassenraum
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- e) Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung
- 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.

§ 40a

Beizug Fachleute

¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft für die Beurteilung der in der BNO formulierten qualitativen Anforderungen Fachleute beiziehen.

² Die Gemeinde unterstützt die Erhaltung, Pflege und qualitative Entwicklung des Ortsbildes in den Kern- und Dorfzonen sowie bei Gebäuden mit Substanzschutz mit einer möglichst frühzeitigen Beratung durch Fachleute. Zu diesem Zweck sollen Bauvorhaben frühzeitig als Voranfrage eingereicht werden.

(§ 41 aufgehoben)

§ 41

Dachgestaltung

^{1bis} Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.

§ 42

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

¹ Bauten und Anlagen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf bzw. der charakteristischen Geländeform anzupassen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind. Geländeabsätze sind so weit wie möglich in Form von Böschungen auszubilden.

² Das Gelände ist mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Baugesuches. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Er orientiert sich in seiner Beurteilung am Freiraumkonzept.

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 aufgehoben)

§ 44

Ruinen, Baulücken

Durch Brand, Vernachlässigung oder Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert der vom Gemeinderat vorgegebenen Frist ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

§ 45

Plakatwerbung/ Plakatierung

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

² Grundsätzlich 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 Aussenraumes 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 21. Juni 2007

Anhang I zur Bau- und Nutzungsordnung

Kulturobjekte unter kantonalem 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
133	Gebäude Nr. 1392, Kath. Pfarrkirche, 1961

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
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	Rüebliacker / Stadtbach, Hecke
H7	Schwirrematt, Hecke
H8	Brügglifeld / Stadtbach, Hecke
H9	Steinfeldmatte, Hochhecke
H10	Wynefeld Fabrikareal, Hecke am Zonenrand
H11	Hünerwadel, Ufergehölze
H12	Chilegrabematt, 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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Kapitel	Seite
1.	Allgemeine Bestimmungen	2
2.	Raumplanung	2
3.	Zonenvorschriften	6
3.1	Bauzonen	6
3.2	Nutzungszonen ausserhalb Baugebiet	11
3.3	Schutzzonen	13
3.4	Überlagerte Schutzzonen	14
3.5	Schutzobjekte	17
4	Definitionen	18
5	Bauvorschriften	20
6	Schutzvorschriften	24
7	Vollzug und Verfahren	26
8	Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts	27
Anhang I	Kulturobjekte unter kantonalem Denkmalschutz	29
Anhang I	Schutzordnung über die Kulturobjekte, Schutzobjekte Gemeinde	29
Anhang II	Zusammenstellung der Schutzzonen und -objekte	30