



Einwohnergemeinde Belp

# Baureglement

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Seite

### **A. ALLGEMEINES**

Art. 1	Geltungsbereich	5
Art. 2	Wasserbau	5

### **B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG**

Art. 3	<b>Baubewilligungspflicht / Bauentscheid</b> Gebäudenummern	5
--------	--	---

Art. 4	<b>Allgemeine Schutzvorschriften</b> Baudenkmäler	5
Art. 5	Beizug der kantonalen Denkmalpflege bzw. des archäologischen Dienstes	6

Art. 6	<b>Umgebungsgestaltung</b> Grundsatz	6
Art. 7	Grünbereiche	7
Art. 8	Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern	7

Art. 9	<b>Neben- und Gemeinschaftsanlagen</b> Autoabstellplätze, Ersatzabgabe	7
--------	---	---

### **C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN**

Art. 10	<b>Bauweise / Mass der Nutzung</b> Ausnützungsziffer	7
Art. 11	Grünflächenziffer	8
Art. 12	Überbauungsziffer	8

Art. 13	<b>Bauabstände</b> Gebäudeabmessungen, Geschosszahl	8
Art. 14	Bauabstände	8
Art. 15	Bauabstand von Gewässern	9
Art. 16	Bauabstand von Zonengrenzen	9
Art. 17	Bauabstände gegen nachbarlichen Grund	9
Art. 18	Bauabstände für An- und Nebenbauten	10
Art. 19	Bauabstände für unterirdische Bauten	10
Art. 20	Bauabstände für Tiefbauten	10
Art. 21	Näherbau	10
Art. 22	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	10
Art. 23	Gebäudeabstand	11

Art. 24	<b>Baugestaltung</b> Qualität des Bauens	11
Art. 25	Gebäudelänge	11
Art. 26	Gebäudehöhe, Gestaffelte Gebäude	12
Art. 27	Geschosse	12
Art. 28	Dachausbau, Dachgestaltung	13

Art. 29	<b>Energie</b> Energie	13
---------	---------------------------	----

#### **D. ZONENVORSCHRIFTEN**

Art. 30	Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN	14
Art. 31	Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF	15
Art. 32	Grünzone GR	15
Art. 33	Bauten auf Bahnareal	15
Art. 34	Art und Mass der Nutzung	16
Art. 35	Flugplatzzone F	16
Art. 36	Landwirtschaftszone LWZ	17
Art. 37	Landschaftsschutzgebiete	17
Art. 38	Inventar Historischer Verkehrswege	18
Art. 39	Naturgebiete und -objekte	18
	- Hecken, Feld- und Ufergehölze	
	- Trockenstandorte und Feuchtgebiete	
	- Fliessgewässer	
	- Hochstamm-Obstgärten	
	- Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen	
	- Naturgebiet Eichholz	
	- Finanzierung	
Art. 40	Ortsbilderhaltung	19
Art. 41	Archäologische Schutzgebiete	19
Art. 41.1	Gefahrengebiete	19
	- Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung	
	- Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung	
	- Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung	

#### **E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN**

##### **Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren**

Art. 42	Baueingabe, allgemeine Anforderungen	20
Art. 43	Zuständigkeiten im Bau- und Reklamebewilligungsverfahren	20
Art. 44	Gemeinderat	20
Art. 45	Baukommission	21
Art. 46	Bauabteilung	21

##### **Planerlassverfahren**

Art. 47	Stimmberechtigte	21
Art. 48	Gemeinderat	22
Art. 49	Planungs- und Umweltkommission	22

##### **Baupolizei**

Art. 50	Gemeinderat	22
Art. 51	Baukommission	22
Art. 52	Bauabteilung	23

#### **F. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Art. 53	Widerhandlungen, Inkrafttreten, Aufhebung bestehender Vorschriften	23
---------	--	----

**G. ANHANG**

<b>1</b>	<b>Grafische Darstellungen</b>	<b>25</b>
	Art. 14 Bauabstände vom Fahrbahnrand	26
	Art. 22 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	27
	Art. 34 Gebäudelänge	28
	Art. 34 Gebäudehöhe	29
	Art. 34 Grenz- und Gebäudeabstände	30
	Art. 34 Geschosszahl	33
<b>2</b>	<b>Zonen mit bestehender Überbauungsordnung / Zonen mit Planungspflicht</b>	<b>34</b>
	- ZPP Nr. I "Altes Spital"	35
	- ZPP Nr. III "Eggen, Zoss-Areal"	36
	- ZPP Nr. IV "Scheuermatt / Sägwäst"	37
	- ZPP Nr. V "Eissel"	37
	- ZPP Nr. VI "Käsermatt"	37
	- ZPP Nr. VII "Zauggmatt"	38
	- ZPP Nr. VIII "Gewerbe Süd"	40
	- ZPP Nr. IX "Christenmatt"	41
	- ZPP Nr. X "Säget"	41
	- ZPP Nr. XI "Galactina-Areal"	42
	- ZPP Nr. XII "Aemmenmatt"	43
	- ZPP Nr. XIII "Hohliebi"	44
	- ZPP Nr. XIV "Chrütz"	45
<b>3</b>	<b>Genehmigungsvermerke</b>	<b>46</b>

Die Einwohnergemeinde Belp erlässt folgendes

# BAUREGLEMENT

## A. ALLGEMEINES

Geltungsbereich

### Art. 1

<sup>1</sup> Das Baureglement gilt für die Gemeinde Belp und bildet die rechtliche Grundlage für das Bauen, die Entwicklung und den Schutz des Gemeindegebietes.

<sup>2</sup> Das Gemeindegebiet ist in Zonen aufgeteilt, in denen die gleichen Vorschriften gelten. Zusätzlich zu den Zonenvorschriften gelten die Schutzbestimmungen, der Zonenplan Siedlung, der Zonenplan Landschaft und die Gefahrenkarte. Die Richtpläne haben begleitenden Charakter. Hinweise können zudem dem Entwicklungskonzept entnommen werden.

<sup>3</sup> Vorschriften des Bundes und des Kantons sind dem Baureglement übergeordnet.

Wasserbau

### Art. 2

<sup>1</sup> Die Erfüllung der Wasserbaupflicht gemäss geltender Wasserbaugesetzgebung ist Sache der Gemeinde, sofern nicht der Wasserbauverband oder der Kanton zuständig ist.

<sup>2</sup> Die Erfüllung der gesetzlichen Wasserbaupflicht bei der Gürbe ist Sache des Wasserbauverbandes "Untere Gürbe und Müsche".

## B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

### Baubewilligungspflicht / Bauentscheid

Gebäudenummern

### Art. 3

Die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer sind verpflichtet, die behördlich festgesetzten Gebäudenummern nach den Weisungen der Bauverwaltung anbringen zu lassen.

### Allgemeine Schutzvorschriften

Baudenkmäler

### Art. 4

Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10a ff kantonales Baugesetz sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.

Beizug der kantonalen  
Denkmalpflege bzw. des  
archäologischen Dienstes

### **Art. 5**

<sup>1</sup> Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren

- archäologische Objekte gemäss Art. 10 Abs. 1 lit.e BauG,
- schützenswerte Baudenkmäler oder
- erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbilderhaltungsgebiet liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,

ist die kantonale Denkmalpflege bzw. der archäologische Dienst in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

<sup>2</sup> Die Baudenkmäler nach Abs. 1 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit "K" gekennzeichnet.

## **Umgebungsgestaltung**

### **Art. 6**

Grundsatz

<sup>1</sup> Die Gestaltung der Aussenräume - insbesondere der im öffentlichen Raum wahrnehmbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge - hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

<sup>2</sup> Sofern der Aussenraum verändert wird, ist dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1/100, bei grösseren Bauvorhaben Massstab 1/200, einzureichen.

<sup>3</sup> Der Umgebungsgestaltungsplan muss die Parzelle des Bauvorhabens und die unmittelbar angrenzende Umgebung umfassen und unter anderem enthalten:

- a die Anordnung der notwendigen Parkplätze und deren Zufahrten sowie die notwendigen Höhenangaben;
- b Notzufahrten;
- c Fussgängerbereiche und rollstuhlgängige Zufahrten;
- d alle Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen mit notwendigen Höhenangaben;
- e die erforderlichen Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielflächen;
- f die vorgesehene Bepflanzung und Grünbereiche;
- g Kehrriemabstellplätze;
- h bei Überbauungen mit mehreren Gebäuden den Standort der Briefkastenanlage;
- i die vorgesehene Aussenbeleuchtung;
- j die vorgesehene Etappierung.

<sup>4</sup> Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

<sup>5</sup> Dach- und Meteorwasser sind nach Möglichkeit versickern zu lassen. Es sind weitgehend wasserdurchlässige Bodenbeläge zu erstellen.

<sup>6</sup> In den Wohnzonen ist pro 100 m<sup>2</sup> erforderlicher Grünfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen.

Grünbereiche

**Art. 7**  
Die Grünbereiche inklusive Kinderspielplätze und Spielflächen sind dauernd zu erhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden (beispielsweise als Lager- oder Autoabstellplatz).

Terrainveränderungen,  
Stütz- und Futtermauern

**Art. 8**  
<sup>1</sup> Terrainveränderungen, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen, sind untersagt.  
<sup>2</sup> Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich in das bestehende Gelände einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.  
<sup>3</sup> Terrainaufschüttungen dürfen in der Ebene 1.2 m den gewachsenen Boden nicht überragen. Die Baupolizeibehörde kann in begründeten Fällen (beispielsweise Grundwasser oder Immissionen) bei guter Einpassung ins Gelände Aufschüttungen über 1.2 m zulassen.  
<sup>4</sup> Stützmauern über 1.2 m sind zu gliedern. Die Absätze sind zu begrünen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind reine Garage Einfahrten.  
<sup>5</sup> Böschungen gegenüber dem Nachbargrundstück dürfen eine Neigung von maximal 45° (100 %) aufweisen.

### **Neben- und Gemeinschaftsanlagen**

Autoabstellplätze,  
Ersatzabgabe

**Art. 9**  
<sup>1</sup> Für die Erstellung der Abstellplätze für Fahrzeuge gilt die kantonale Bauverordnung.  
<sup>2</sup> Für Autoabstellplätze, die nach Abs.1 zu erstellen sind, aber aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist im Sinne der BauV zu verwenden.  
<sup>3</sup> Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Autoabstellplatz Fr. 10'000.--. Die Ersatzabgabe von Fr. 10'000.-- basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise von 104.2 Punkten (Stand Dezember 2004; Basis: Mai 2000). Erhöht oder senkt sich der Landesindex, passt der Gemeinderat die Gebührenansätze im gleichen Verhältnis an, sofern die Veränderung mindestens 5 Punkte beträgt.  
<sup>4</sup> Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.

## **C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN**

### **Bauweise / Mass der Nutzung**

Ausnutzungsziffer

**Art. 10**  
Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach Art. 34 BauR. Für den Begriff der Ausnutzungsziffer gilt die Begriffsbestimmung der kantonalen Bauverordnung (Art. 93 BauV).

Grünflächenziffer

**Art. 11**

<sup>1</sup> Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Teil der anrechenbaren Landfläche (gemäss Art. 93 Abs. 3 BauV) zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist.

<sup>2</sup> Die Grünflächenziffer richtet sich nach den baupolizeilichen Massen (Art. 34 BauR).

<sup>3</sup> Für die Berechnung der Grünflächen werden wasserdurchlässige Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu 50 % angerechnet.

<sup>4</sup> Begrünte Dachflächen werden bei der Berechnung der Grünfläche zu 50 % angerechnet.

<sup>5</sup> 50 % der erforderlichen Grünfläche sind als zusammenhängende Fläche anzulegen.

<sup>6</sup> Eine Übertragung der gemäss Grünflächenziffer geforderten Grünflächen ist nicht gestattet.

Überbauungsziffer

**Art. 12**

<sup>1</sup> Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Teil der anrechenbaren Landfläche mit oberirdischen Gebäuden (An- und Nebenbauten eingeschlossen) belegt werden darf (Art. 96 Abs. 1 BauV). Sie ist in den Zonenvorschriften festgelegt.

<sup>2</sup> Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt die senkrechte Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Boden.

**Bauabstände**

Gebäudeabmessungen,  
Geschosszahl

**Art. 13**

Die Abmessungen (Länge, Höhe) und die Geschosszahl eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe sind beschränkt. Die Maximalmasse sind in Art. 34 BauR festgelegt. Die Definition der Messweise befindet sich im Anhang 1 "Grafische Darstellungen".

Bauabstände

**Art. 14**

<sup>1</sup> Bei den Bauabständen von Gebäuden gelten die folgenden Bestimmungen:

- a Bestimmungen des Bundes und des Kantons (z.B. Waldabstände, Strassenabstände);
- b spezielle Pläne der Gemeinde:  
Überbauungsordnungen und Baulinienpläne;
- c dieses Baureglement.

<sup>2</sup> Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände ist im Anhang 1 "Grafische Darstellungen" festgehalten.

Bauabstand von  
Gewässern

### **Art. 15**

<sup>1</sup> Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche - bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien - Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:

- Gürbe / Giesse            10.0 m
- übrige Gewässer        4.0 m

Die Bauabstände werden ab oberer Böschungskante gemessen.

Entlang der Aare gelten die Bestimmungen der Uferschutzplanung.

<sup>2</sup> Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen. Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Wasserbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.

<sup>3</sup> Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

Bauabstand von  
Zonengrenzen

### **Art. 16**

<sup>1</sup> Von den Zonengrenzen sind die gleichen Bauabstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücksgrenzen.

<sup>2</sup> Bauten der Arbeitszonen haben gegenüber Wohnzonen einen Zonengrenzabstand von 10.0 m einzuhalten.

Bauabstände gegen  
nachbarlichen Grund

### **Art. 17**

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Hauptbauten, welche den gewachsenen Boden mehr als 1.2 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 34 BauR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

<sup>2</sup> Kleiner und grosser Grenzabstand bezeichnen die zulässige kürzeste, waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Werden mehr als 50 % einer Fassade durch Balkone oder ähnliche Vorbauten beansprucht, wird der Grenzabstand von deren Brüstung aus gemessen (siehe Anhang 1 "Grafische Darstellungen").

<sup>3</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

<sup>4</sup> Der grosse Grenzabstand darf nicht auf der Nordseite des Gebäudes liegen und ist nötigenfalls durch die Baupolizeibehörde festzulegen.

<sup>5</sup> Für Gewächshäuser, deren Traufe bzw. First an keiner Stelle mehr als 3.5 m bzw. 5.0 m über dem gewachsenen Boden liegt, gilt allseitig ein Grenzabstand von 4.0 m.

- Bauabstände für  
An- und Nebenbauten
- Art. 18**
- <sup>1</sup> Für An- und Nebenbauten, deren mittlere Gebäudehöhe 3.5 m und ihre Grundfläche 40 m<sup>2</sup> nicht übersteigen, genügt allseitig ein Grenzabstand von 4.0 m.
- <sup>2</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 2.0 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 3.5 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Bei unbeheizten Wintergärten und Schwimmbecken beträgt der Grenzabstand 3.0 m.
- Bauabstände für  
unterirdische Bauten
- Art. 19**
- <sup>1</sup> Unterirdische Bauten, Bauteile und Anlagen dürfen direkt an die Grenze gebaut werden. Sie dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke haben.
- <sup>2</sup> Als unterirdische Bauten, Bauteile oder Anlagen gelten Gebäude, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1.2 m überragen.
- Bauabstände  
für Tiefbauten
- Art. 20**
- Den fertigen Boden nicht überragende Tiefbauten wie private Wege, Strassen, Parkplätze usw., haben einen Grenzabstand von 1.0 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen.
- Näherbau
- Art. 21**
- <sup>1</sup> Die Unterschreitung der reglementarischen Grenzabstände bedarf einer Ausnahmegewilligung.
- <sup>2</sup> Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn ist ein Näherbau bis an die Parzellengrenze ohne Ausnahmegewilligung gestattet.
- <sup>3</sup> Der Gebäudeabstand ist einzuhalten.
- Anlagen und Bauteile  
im Grenzabstand
- Art. 22**
- <sup>1</sup> Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und Abstützungen), Erker usw., dürfen höchstens 2.0 m in den Grenzabstand hineinreichen, sofern die von ihnen bedeckte Fassadenfläche weniger als 50 % der betroffenen Fassade beträgt (siehe Anhang 1 "Grafische Darstellungen").
- <sup>2</sup> Vordächer dürfen, von der Umfassungsmauer aus gemessen, wie folgt in den Grenzabstand hineinragen:
- a bei Hauptgebäuden
- auf der besonnten Längsseite (gGA) 2.0 m
  - auf den übrigen Seiten (kGA) 1.5 m
- b bei An- und Nebenbauten (Art. 18 BauR)
- auf allen Seiten 0.8 m

<sup>3</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

### **Art. 23**

Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen liegen würde.

<sup>2</sup> Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 18 BauR kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten erlassen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup> Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand um 2.0 m reduziert werden.

<sup>4</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

<sup>5</sup> Für Gewächshäuser gilt innerhalb eines Grundstücks kein Gebäudeabstand.

## **Baugestaltung**

### **Art. 24**

Qualität des Bauens

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zu berücksichtigen sind:

- a die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes;
- b die Möglichkeiten und Eigenheiten des Quartiers;
- c Wohn- und Lebensqualität;
- d die bestehende, und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung;
- e Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen;
- f die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern;
- g die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

<sup>2</sup> Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung der Gesamtwirkung erlauben.

### **Art. 25**

Gebäuelänge

<sup>1</sup> Die Gebäuelänge der Gebäude oder Gebäudegruppen ohne unbewohnte An- und Nebenbauten ist auf die in Art. 34 BauR genannten Masse beschränkt.

<sup>2</sup> Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gebäudelänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (siehe Anhang 1 "Grafische Darstellungen").

### **Art. 26**

Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante der Dachsparren, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebelfelder, Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

<sup>2</sup> Wird das Terrain abgegraben, wird die Gebäudehöhe vom fertigen Terrain gemessen, wenn es tiefer liegt als der gewachsene Boden (siehe Anhang 1 "Grafische Darstellungen").

<sup>3</sup> Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 34 BauR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein.

<sup>4</sup> Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens von wenigstens 10 %, gemessen in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses.

<sup>5</sup> Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und oberkant des Dachsparrens (bei Flachdächern oberkant Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen. Vorbehalten bleibt Abs. 6.

Gestaffelte Gebäude

<sup>6</sup> Als Staffelung im Grundriss gelten Gebäudeversetzungen (Vor- und Rücksprünge) von wenigstens 1.25 m. Fassadenrücksprünge, resultierend aus Loggien, Balkonen, Sitzplätzen und dergleichen, werden nicht berücksichtigt.

<sup>7</sup> Als Staffelung im Schnitt gelten Gebäudeversetzungen (Vor- und Rücksprünge in der Falllinie) von wenigstens 3.0 m.

### **Art. 27**

Geschosse

<sup>1</sup> Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

<sup>2</sup> Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden, bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt. Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 6.0 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

Ebenfalls als Geschoss zählt das Kellergeschoss, wenn die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume (die Wandquerschnitte nicht eingerechnet) mehr als 50 % der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht.

<sup>3</sup> Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe 1.2 m überschreitet.

<sup>4</sup> Bei gestaffelten Gebäudegrundrissen ist das Mittel der Kniewandhöhen massgebend. Vorbehalten bleibt die Gebäudehöhe.

Dachausbau,  
Dachgestaltung

### **Art. 28**

<sup>1</sup> Die Dächer der Gebäude sind dem Quartier- und Strassenbild entsprechend zu gestalten.

<sup>2</sup> Bei Schrägdächern ist der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im gesamten Dachraum gestattet. Die maximale Dachneigung beträgt 45 Grad, bei drei- und viergeschossigen Bauten 30 Grad. Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und dergleichen sind gestattet, wenn sie zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 1.0 m an eine First-, Kehl-, Trauf- oder Gratlinie heranreichen. Über dem Kehlgebälk sind nur Dachflächenfenster gestattet. Die maximale Glasfläche bei Dachflächenfenstern beträgt 2.5 m<sup>2</sup>. Dachreiter - auch verglaste - bis zu einer maximalen Grösse von 3.0 m<sup>2</sup> je Dachseite sind zugelassen, wenn sie die First in der Höhe um nicht mehr als 0.2 m überragen. Bei "K"-Objekten bleiben die denkmalpflegerischen Anliegen vorbehalten.

<sup>3</sup> Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss erstellt werden. Dieses muss von der darunterliegenden Fassade zurückversetzt sein. Der Versatz muss überall mindestens 2.0 m betragen. Das Attikageschoss kann einseitig auf die Flucht der Gebäudefassade gestellt werden, wenn zugleich auf der gegenüberliegenden Gebäudefassade der Versatz mindestens 4.0 m beträgt. Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.

<sup>4</sup> Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.0 m, bei Pultdächern maximal 3.5 m, sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe und der Geschoszahl nicht mitgezählt. Auf dem Dach der Attika, welches eine maximale Neigung von 5 Grad aufweisen darf, sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:

- a Rauch- und Lüftungskamine;
- b Oberlichter;
- c Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 2.0 m gemessen von oberkant Attikadach bis oberkant Abdeckung der Liftaufbauten.

<sup>5</sup> In den Arbeitszonen und in der Landwirtschaftszone sind Flachdächer und Schrägdächer bis 30 Grad gestattet. Der Einbau von durchgehenden Lichtbändern und Dachreitern ist zugelassen, wenn sie die First in der Höhe um nicht mehr als 0.2 m überragen.

## **Energie**

### **Art. 29**

Energie

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energie im Sinne der kantonalen Energiegesetzgebung zu achten.

<sup>2</sup> Es ist speziell auf die Reduktion des Verbrauches an nicht erneuerbarer Energie, auf die Verbesserung der Wärmedämmung von Gebäuden und auf die Reduktion von Schadstoffemissionen zu achten.

## D. ZONENVORSCHRIFTEN

### Art. 30

Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Nutzungen ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

<sup>2</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Baupolizeiliche Masse	Empfindlichkeitsstufe ES*
A Spital	Spital, Altersheim	Überbauungsordnung "Altersheim und Bezirksspital Belp"	K	III
B Neumatt	Schule mit Turnhallen, Aussensportanlagen und Zivilschutzanlagen	Zweckgebundene Erweiterungen für Schul- und Sportanlagen	A2	III
C Dorf	Schule mit Turnhalle und Kindergarten sowie Pausenplatzanlagen	Zweckgebundene Erweiterungen oder Erneuerungen für die Schulanlage. Es gelten die Gestaltungsvorschriften der Kernzone.	K	III
D Hohburg	Schule mit Pausenplatzanlage	Zweckgebundene Erweiterungen oder Erneuerungen für die Schulanlage. Es gelten die Gestaltungsvorschriften der Kernzone.	WA3	III
E Mühlematt	Schule mit Turnhallen und Aussensportanlagen	Zweckgebundene Erweiterungen oder Erneuerungen für Schul- und Sportanlagen.	WA3	III
F Schloss	Schloss Amtssitz	Zweckgebundene Erneuerungen oder Erweiterungen im Rahmen der Schutzbestimmungen.	K	III
G Güterstrasse	Gemeindeverwaltung		WA3	III
H Eissel	Gemeindewerkhof		A1	III
I Gassacker	Vihschauplatz und Anlage der Ornithologen	Kombinierte Zone für öffentliche Nutzung und Sport- und Freizeitanlagen. Gestattet sind Bauten für den Viehschauplatz und die Kleintierhaltung.  Für die Kleintierhaltung sind nur eingeschossige Fahrnisbauten gestattet, die höchstens eine Grundrissfläche von 25 m <sup>2</sup> aufweisen und deren Firsthöhe 3.0 m nicht überschreitet.  Bauten für Gemeinschaftsanlagen: Die gemäss Zweckbestimmung und Richtplan erforderlichen Abstellplätze dürfen erstellt werden.	GH 3.5 m GA 3.0 m Grundfläche 200 m <sup>2</sup>	III
K Kirche	Kirche, Friedhof, Aufbahrungshalle	Zweckgebundene Erweiterungen oder Erneuerungen.	WA2	II
L	Kirche	Keine neuen Hauptgebäude.	WA2	II

\* Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung

Zone für  
Sport- und  
Freizeitanlagen ZSF

### **Art. 31**

<sup>1</sup> In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen Eissel ZSF A dürfen Spiel- und Sportfelder, Familiengärten mit Gartenhäuschen, eingeschossige Vereinsbauten usw., angelegt werden. Campingplätze und Modellflugpisten sind untersagt.

Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

GH = 3.5 m

GA = 3.0 m

<sup>2</sup> In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen Giessenbad ZSF B dürfen öffentliche Sport- und Freizeitaussenanlagen mit zugeordneten Nebenbauten erstellt werden.

Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

GH = 7.0 m

GA = 4.0 m

Vorbehalten bleiben die Höhenbeschränkungen gemäss Sicherheitszonenplan.

<sup>3</sup> In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen Giessenbad ZSF C dürfen öffentliche Sport- und Freizeitanlagen mit zugeordneten Club- und Nebenbauten sowie ein Jugendtreff erstellt werden.

Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

GH = 7.0 m

GA = 4.0 m

Vorbehalten bleiben die Höhenbeschränkungen gemäss Sicherheitszonenplan. Bauten und Anlagen in der ZSF dürfen den Flug- und Funkverkehr nicht beeinträchtigen.

<sup>4</sup> Für die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Auf den Parzellen Nrn. 343, 373 und 1040 sind keine neuen lärmempfindlichen Nutzungen zulässig.

Grünzone GR

### **Art. 32**

Die Grünzonen gliedern die Siedlungen, halten im Ortsinnern Grünräume frei und dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern (Art. 79 BauG).

Bauten auf Bahnareal

### **Art. 33**

Für bahnbetriebsfremde Bauten auf Bahnareal gelten die Vorschriften der Zone WA3.

**Art. 34**

Art und Mass  
der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse, Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	kleiner Grenzabstand (kGa) m	grosser Grenzabstand (gGa) m	max. Gebäudehöhe (GH) m	max. Gebäudelänge (GL) m	max. Geschoszahl (GZ)	Ausnützungsziffer AZ	Überbauungsziffer UeZ	Grünflächenziffer GFZ	Nutzungsart (NA)	Empfindlichkeitsstufe ES/LSV	Besonderes
Wohnzone W2	5.0	10.0	7.0	25.0	2	0.5		30 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnnutzung</li> <li>• stille Arbeitsnutzung</li> </ul>	II	
Wohnzone W3	6.0	12.0	10.0	40.0	3	0.7		30 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnnutzung</li> <li>• stille Arbeitsnutzung</li> <li>• Dienstleistungsnutzung</li> </ul>	II	
Wohn- und Arbeitszone WA2	5.0	10.0	7.0	30.0	2	0.7*/**		25 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnnutzung</li> <li>• Arbeitsnutzung</li> <li>• Dienstleistungsnutzung</li> </ul>	III	Keine neuen Tankstellen.
Wohn- und Arbeitszone Viehweid WA2V	5.0	10.0	7.0	30.0	2	0.5*		25 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnnutzung</li> <li>• Arbeitsnutzung</li> <li>• Dienstleistungsnutzung</li> <li>• Mindeste Arbeitsnutzung 25 %</li> </ul>	III	
Wohn- und Arbeitszone WA3	6.0	12.0	10.0	40.0	3	0.8*		25 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnnutzung</li> <li>• Arbeitsnutzung</li> <li>• Dienstleistungsnutzung</li> </ul>	III	Keine neuen Tankstellen.
Kernzone K	5.0	12.0	10.5	40.0	3	1.0*/**		15 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnnutzung</li> <li>• Arbeitsnutzung</li> <li>• Dienstleistungsnutzung</li> <li>• Erdgeschoss strassenseitig nur für Ladengeschäfte.</li> </ul>	III	Keine Tankstellen und Autowerkstätten.
Arbeitszone A1	½ GH min. 5.00	½ GH min. 5.00	10.0	40.0	-	-	60 %	15 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle Arten von Arbeitsnutzungen wie Produktions-, Verwaltungs- und Bearbeitungsbetriebe sowie öffentliche und private Freizeiteinrichtungen. Wohnnutzungen müssen standortgebundenem Personal dienen. Verkaufsflächen bis maximal 300 m<sup>2</sup> gestattet.</li> </ul>	III	
Arbeitszone A2	½ GH min. 4.00	½ GH min. 4.0	15.0	-	-	-	60 %	15 %		IV	
Arbeitszone A3	½ GH min. 3.0	½ GH min. 3.0	10.0	-	-	-	-	-		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es sind nur Bauten und Anlagen für eine pflanzlich-landwirtschaftliche (auch bodenunabhängige) Produktion zugelassen.</li> </ul>	III

\* Arbeitsnutzung in den Untergeschossen unbegrenzt. Die Ausnützungsziffer, die massgebend ist für den Wohn- und Arbeitsanteil, umfasst nur die Bruttogeschossfläche im Erd- und in den Obergeschossen.

\*\* Für die beim Inkrafttreten dieses Reglements bestehenden Bauten gelten keine Ausnützungsziffern.

**Art. 35**

Flugplatzzone F

<sup>1</sup> Die Flugplatzzone besteht aus den Sektoren A und B.

<sup>2</sup> In Sektor A dürfen Flugplatzanlagen und Nebenanlagen erstellt werden.

<sup>3</sup> Für die Nebenanlagen (flugplatzbetriebsfremde Bauten und Anlagen) gelten die Vorschriften der Arbeitszone A2 gemäss Art. 34 BauR.

Vorbehalten bleiben die Höhenbeschränkungen gemäss Sicherheitszonenplan.

<sup>4</sup> In Sektor B sind nur Flugplatzanlagen gestattet. Es dürfen keine Nebenanlagen (flugplatzbetriebsfremde Bauten und Anlagen) erstellt werden.

<sup>5</sup> Flugplatzanlagen dienen ganz oder überwiegend dem Betrieb des Flugplatzes (Flugplatzanlagen gemäss Art. 37 Abs. 1 LFG<sup>1</sup>). Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach Art 37 - 37i LFG. Das kantonale und kommunale Recht ist zu berücksichtigen, soweit es den Bau und Betrieb des Flugplatzes nicht unverhältnismässig einschränkt (Art. 36 Abs. 4 LFG).

<sup>6</sup> Die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen sowie Nutzungsänderungen bestehender Bauten und Anlagen, welche nicht ganz oder überwiegend dem Betrieb des Flugplatzes dienen (Nebenanlagen gemäss Art. 37m LFG), unterstehen dem kantonalen Recht (Koordinationsgesetz, Baugesetz, Bauverordnung und Dekret über das Baubewilligungsverfahren) und dem Baureglement Belp.

<sup>7</sup> Vor dem Entscheid über die Baubewilligung hört die kantonale Behörde das zuständige Bundesamt an (Art. 37m Abs. 2 LFG). Das Bundesamt ist berechtigt, gegen Verfügungen der kantonalen und kommunalen Behörden in Anwendung des LFG und seiner Ausführungsbestimmungen die Rechtsmittel des eidgenössischen und des kantonalen Rechts zu ergreifen (Art. 37m Abs. 4 LFG).

<sup>8</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

Landwirtschaftszone LWZ

### **Art. 36**

Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich genutzt wird. Wald und nicht landwirtschaftlich nutzbare Flächen gehören nicht dazu. Soweit mit übergeordnetem Recht vereinbart, gelten ergänzend folgende baupolizeiliche Masse:

- Wohnbauten: wie Zone W2
- Ökonomiegebäude: Gebäudelänge 50.0 m
- Silohöhe inkl. Kranbahn: 18.0 m

Landschaftsschutzgebiete

### **Art. 37**

<sup>1</sup> Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung besonders empfindlicher und wertvoller Landschaften, Naherholungsgebiete, Aussichtslagen und Ortsränder.

<sup>2</sup> Neubauten und Anlagen für landwirtschaftliche Zwecke sind gestattet, sofern sich diese in die im Zonenplan Landschaft mit "B" bezeichneten landwirtschaftlichen Gebäudegruppen einordnen resp. diese ergänzen. Ausserhalb dieser Baugruppen sind nur Kleinbauten und Anlagen, die der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der Pflege und Aufwertung der Landschaft oder der Besucherlenkung dienen, gestattet.

Die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG bleibt vorbehalten.

Gestattet sind zudem die notwendigen Anlagen für die Flugsicherheit (z.B. Anflug- und Navigationshilfen, Anflugbefeuerung).

---

<sup>1</sup> Luftfahrtgesetz LFG

<sup>3</sup> Das Land darf nur landwirtschaftlich genutzt werden. Neue Baum-  
schulen, Aufforstungen und Gärtnereien dürfen nicht angelegt wer-  
den. Bestehende Betriebe dürfen erweitert werden.

<sup>4</sup> Ablagerungen, Materialentnahmen und Veränderungen des ge-  
wachsenen Geländes sind untersagt.

Vorbehalten bleiben Terrainveränderungen, welche zur Revitalisie-  
rung der Landschaft beitragen.

### **Art. 38**

Inventar  
Historischer  
Verkehrswege

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars Historischer  
Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt  
ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Bö-  
schungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen,  
ungeschmälert zu erhalten.

<sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewähr-  
leistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfor-  
dern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

### **Art. 39**

Naturgebiete und -objekte

<sup>1</sup> Naturgebiete und -objekte bezwecken den Schutz von wertvollen  
Naturressourcen, Landschaftselementen sowie Lebensräumen von  
seltenen oder gefährdeten Pflanzen und Tieren, und dienen dem öko-  
logischen Ausgleich.

Naturgebiete und -objekte sind in ihrem Bestand zu erhalten. Sie sol-  
len gepflegt und sofern nötig aufgewertet werden.

In den Naturgebieten und bei -objekten sind alle Tätigkeiten, die den  
Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, untersagt.

Hecken, Feld-  
und Ufergehölze

<sup>2</sup> Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind mit übergeordnetem Recht  
geschützt. Eine selektive Pflege ist notwendig und gestattet. Dornen-  
sträucher und einzelne grössere Bäume sind zu fördern.

Trockenstandorte  
und Feuchtgebiete

<sup>3</sup> Trockenstandorte und Feuchtgebiete sind extensiv zu bewirtschaf-  
ten. Sie dürfen weder durch Düngung, Anwendung von Pflanzenbe-  
handlungsmitteln, Abbrennen, Überschüttung oder Überweidung be-  
einträchtigt werden. Feuchtgebiete dürfen nicht trockengelegt wer-  
den.

Fliessgewässer

<sup>4</sup> Alle Fluss- und Bachläufe mit ihren natürlichen Ufern und der Ufer-  
bestockung sind zu erhalten und wenn möglich wiederherzustellen.  
Insbesondere ist es nicht zulässig, Bäche aus landwirtschaftlichen  
Gründen zu begradigen oder einzudolen. Notwendige Hochwasser-  
schutzmassnahmen und Verbauungen sind, sofern der angestrebte  
Schutz gewährleistet ist, naturnah auszuführen.

Hochstamm-Obstgärten

<sup>5</sup> Innerhalb der Landschaftsschutzgebiete sind die Hochstamm-Obst-  
gärten in ihrem Bestand geschützt. Abgänge sind an gleicher Stelle  
oder in nächster Umgebung zu ersetzen.

Einzelbäume,  
Baumgruppen  
und Baumreihen

<sup>6</sup> Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind an ihrem Standort geschützt. Sie dürfen nicht gefällt werden und sind bei Abgang an gleicher Stelle oder in nächster Umgebung durch einen mindestens 3.0 m hohen Baum der gleichen Bedeutung zu ersetzen.

Naturgebiet Eichholz

<sup>7</sup> Das im Zonenplan Landschaft bezeichnete Naturgebiet Eichholz mit einer Vielfalt naturnaher Flächen ist geschützt. Es ist so zu unterhalten, dass die besonderen Standortverhältnisse als Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten bleiben.

Finanzierung

<sup>8</sup> Die Gemeinde kann Projekte und Massnahmen finanzieren, welche der ökologischen Natur- und Landschaftsentwicklung sowie der Sensibilisierung der Bevölkerung für ökologische Anliegen dienen.

Ortsbilderhaltung

#### **Art. 40**

Die Ortsbilderhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.

Archäologische  
Schutzgebiete

#### **Art. 41**

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

Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Gefahrengebiete

#### **Art. 41.1**

<sup>1</sup> Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

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

<sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

Gefahrengebiet mit  
erheblicher Gefährdung

<sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung («rotes Gefahrengebiet») dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

Gefahrengebiet mit  
mittlerer Gefährdung

<sup>5</sup> Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung («blaues Gefahrengebiet») sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung

<sup>6</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Abs. 5 sinngemäss.

## E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

### Bau- und Ausnahmbewilligungsverfahren

Baueingabe, allgemeine Anforderungen

#### Art. 42

Zusammen mit den üblichen Gesuchsunterlagen sind die in diesem Reglement vorgeschriebenen Unterlagen und Berechnungen (AZ, UeZ, GZ, Abstellplätze und Spielflächen) und eine Berechnung des umbauten Raumes (SIA-Norm Nr. 416) einzureichen.

Zuständigkeiten im Bau- und Reklambewilligungsverfahren

#### Art. 43

Die Zuständigkeiten werden wie folgt geregelt:

Bauentscheid	R'st'h	G'rat	Bauk	Bauk P+S	Bauabt
Kleine Bau- und Reklambewilligungen ohne Ausnahmen und/oder unerledigte Einsprachen			I		E
Kleine Bau- und Reklambewilligungen mit Ausnahmen			I	E	A
Ordentliche, generelle und Teilbaubewilligungen, Reklambewilligungen ohne unerledigte Einsprachen			E		A
Ordentliche, generelle Teilbaubewilligungen, Reklambewilligungen mit unerledigten Einsprachen und/oder Verweigerung der Baubewilligung			E	A2	A1
Baubewilligungen für Bauten der Gemeinde / Gastwirtschaftsbetriebe	E		A2		A1
Projektänderungen ohne zusätzliche Ausnahmen / Einsprachen, Verlängerungen				I	E
Projektänderungen mit zusätzlichen Ausnahmen / Einsprachen Verlängerungen			I	E	A
Vorzeitiger Baubeginn gemäss Art. 39 Abs. 4 BewD			I	I	E
Wiederherstellungsverfügung, Ersatzvornahme		E	A2		A1

R'st'h = Regierungsrat  
 G'rat = Gemeinderat  
 Bauk = Baukommission  
 Bauk P+S = Baukommission, Präsident + Sekretär  
 Bauabt = Bauabteilung

A = A1 / A2 Antrag zeitliche Abfolge  
 I = Information  
 E = Entscheid

Gemeinderat

#### Art. 44

<sup>1</sup> Der Gemeinderat nimmt im Baubewilligungsverfahren alle der Gemeinde übertragenen baulichen Aufgaben wahr, soweit diese nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan obliegen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat verfügt über Wiederherstellungen und Ersatzvornahmen.

- Baukommission
- Art. 45**  
Der Baukommission obliegen
- a die Handhabung der Baupolizei nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Bauvorschriften;
  - b die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von vollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen, und stellt Antrag bei Wiederherstellungs- und Ersatzvornahmen;
  - c Stellungnahmen / Amtsberichte im Planerlassverfahren zu Händen der Planungs- und Umweltkommission resp. des Gemeinderats;
  - d die Information des Gemeinderates bezüglich Baubeschwerdeverfahren;
  - e die Wahrnehmung der mit der Wasserbaupflicht verbundenen Aufgaben. Ausgenommen sind Gewässer, für welche ein Wasserbauverband zuständig ist.

- Bauabteilung
- Art. 46**
- <sup>1</sup> Der Bauabteilung obliegt die Kontrolle der Einhaltung der Baupolizei nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Bauvorschriften und die Meldung vorschriftswidriger und gefährlicher Zustände an die Baukommission.
- <sup>2</sup> Die Bauabteilung ist zuständig für
- a die formelle und materielle Prüfung der Baugesuche (Art. 17ff BewD);
  - b die Verfügung des Verfahrensprogramms im Baubewilligungsverfahren (Art. 6 KoG);
  - c die Weiterleitung der Gesuchsunterlagen an die Leitbehörde (Art. 17 BewD), sofern die Bewilligungskompetenz nicht bei der Gemeinde liegt;
  - d die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25ff BewD);
  - e die Einholung der Stellungnahmen, Amtsberichte und Anträge der betroffenen Fachstellen;
  - f den Entscheid über die Durchführung von Einspracheverhandlungen im kleinen Baubewilligungsverfahren (Art. 33 und 34 BewD);
  - g Stellungnahmen / Amtsberichte an die Leitbehörde im kleinen Baubewilligungsverfahren, sofern die Gemeinde für den Entscheid nicht selber zuständig ist (Art. 8 BewD);
  - h Stellungnahmen zu Einsprachen, sofern die Gemeinde nicht Leitbehörde ist (Art. 33 BewD).

### Planerlassverfahren

- Stimmberechtigte
- Art. 47**  
Den Stimmberechtigten<sup>2</sup> obliegt die Beschlussfassung
- a über den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung;
  - b über Überbauungsordnungen, soweit dafür nicht der Gemeinderat zuständig ist.

---

<sup>2</sup> revidiert an der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Belp vom 17. Juni 2010

- Gemeinderat
- Art. 48**
- <sup>1</sup> Der Gemeinderat nimmt im Planerlassverfahren alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan obliegen.
- <sup>2</sup> Er entscheidet insbesondere über
- a den Erlass von Richtplänen;
  - b die Einleitung des Vorprüfungsverfahrens;
  - c den Erlass von Planungszonen;
  - d den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 92 f BauG betreffen;
  - e den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen;
  - f geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV.

- Planungs- und Umweltkommission
- Art. 49**
- Der Planungs- und Umweltkommission obliegen
- a die Beratung des Gemeinderats in ortsplanerischen Fragen;
  - b die Ausführung resp. die Begleitung der beschlossenen Planungen;
  - c die Durchführung des Informations- und Mitwirkungsverfahrens entsprechend den Bestimmungen der Baugesetzgebung und dieses Reglements;
  - d die Antragstellung an den Gemeinderat für das Vorprüfungsverfahren;
  - e die Durchführung der erforderlichen Verfahren sowie der Einspracheverhandlungen;
  - f die Antragstellung an den Gemeinderat bezüglich der unerledigten Einsprachen.

## Baupolizei

- Gemeinderat
- Art. 50**
- <sup>1</sup> Der Gemeinderat trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und gestützt darauf erlassener Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.
- <sup>2</sup> Dem Gemeinderat obliegt die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen bei Bauten und Anlagen, die im ordentlichen Bewilligungsverfahren bewilligt werden.

- Baukommission
- Art. 51**
- Die Befugnisse der Baukommission richten sich nach Art. 45 BauR.

Bauabteilung

### **Art. 52**

Im Rahmen der Baupolizeiverfahren obliegen der Bauabteilung

- a die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften, der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligungen sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung der Bauarbeiten;
- b die Durchführung der im Dekret über das Baubewilligungsverfahren (Art. 47 BewD) vorgeschriebenen Baukontrollen;
- c die Verfügung der Baueinstellung und, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbots.

## **F. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Widerhandlungen,  
Inkrafttreten,  
Aufhebung  
bestehender Vorschriften

### **Art. 53**

<sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements sowie gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.

<sup>2</sup> Das Baureglement tritt mit seiner Genehmigung in Kraft.

<sup>3</sup> Mit dem Inkrafttreten des Baureglements werden aufgehoben:

- a Das Baureglement vom 14. März 1996.
- b Folgende Zonen mit bestehender Überbauungsordnung:  
Nr. 4 Mühlestützli  
Nr. 8 Mühlematt
- c Folgende Zone mit Planungspflicht:  
Nr. V Eissel
- d UeO Flugplatzzone vom 24. September 1993.
- e Detailerschliessungs- und Baulinienpläne Gemeindestrassen:
  - Baulinienplan "Schönmattweg" vom 18. März 1966
  - Baulinienplan "Steinbach - Zelg - Schafmatt" RRB vom 10. Februar 1970 mit Änderung vom 11. August 1987
  - Baulinienplan "Aemmenmattstrasse" vom 17. April 1970
  - Baulinienplan "Hohburgstrasse" vom 17. April 1970, Änderungen vom 30. Januar 1990 und 11. Juni 1992
  - Baulinienplan "Sägetstrasse" vom 12. Juni 1986
  - Baulinienplan "Bayweg" vom 31. Mai 1989
  - Detailerschliessung "Werkleitungen Neumatt" vom 19. September 1979
  - Detailerschliessungsplan "Enge" vom 1. Oktober 1980
  - Detailerschliessung "Riedli" vom 10. Juni 1982
  - Detailerschliessungspläne "Sägost" vom 17. Juni 1982
  - Detailerschliessungsplan "Stockmatten" vom 17. Januar 1985
  - Detailerschliessungsplan "Schönmatt" vom 11. August 1987

**G. ANHANG**

Seite

<b>1</b>	Grafische Darstellungen	25
<b>2</b>	Zonen mit bestehender Überbauungsordnung / Zonen mit Planungspflicht	34
<b>3</b>	Genehmigungsvermerke	46

**ANHANG 1**

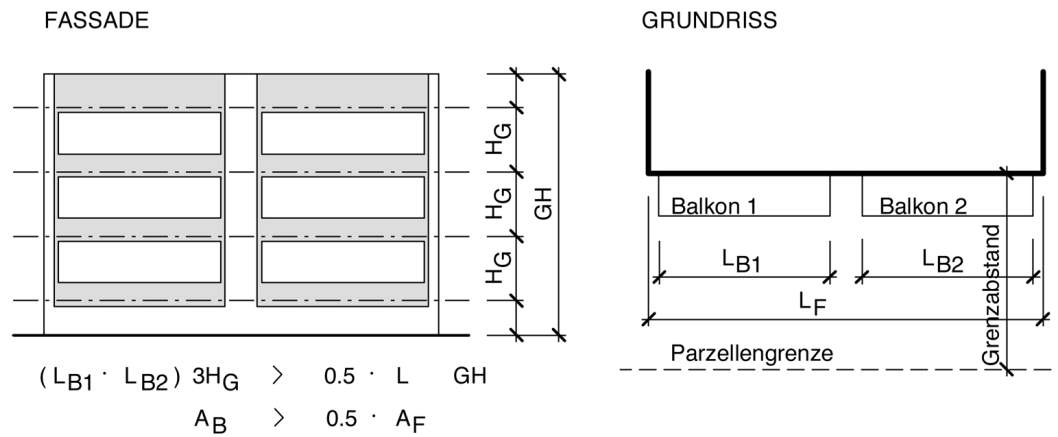
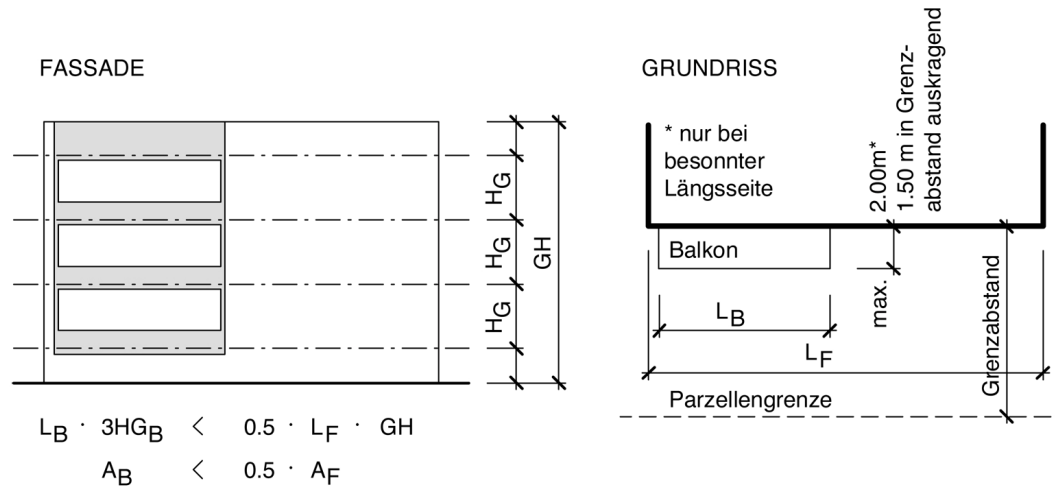
**Grafische Darstellungen**

Seite

<b>Art. 14</b>	Bauabstände vom Fahrbahnrand	26
<b>Art. 22</b>	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	27
<b>Art. 34</b>	Gebäudelänge	28
<b>Art. 34</b>	Gebäudehöhe	29
<b>Art. 34</b>	Grenz- und Gebäudeabstände	30
<b>Art. 34</b>	Geschosszahl	33



## Art. 22 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

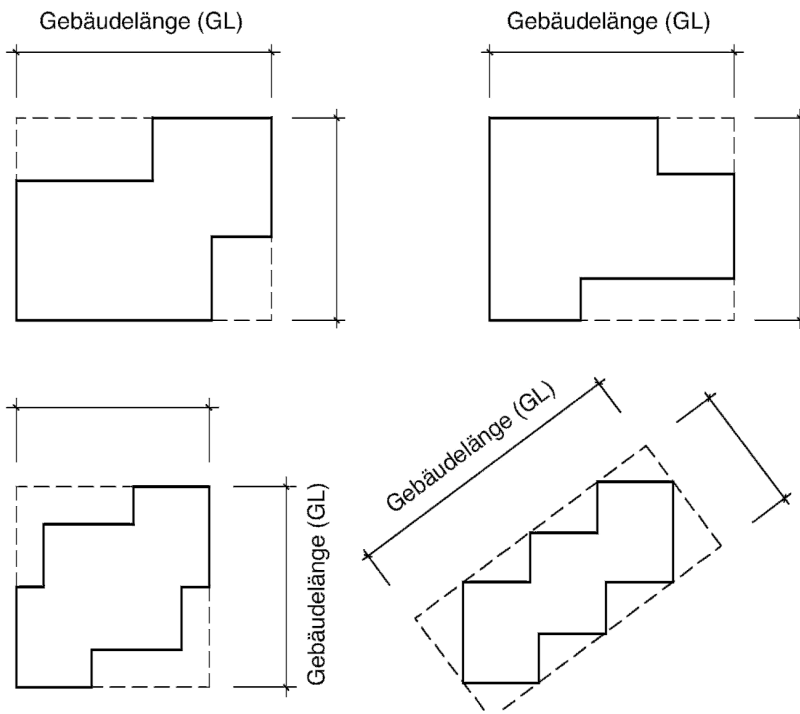


- $L_B$      Balkonlänge
- $H_G$      Geschosshöhe
- $L_F$      Fassadenlänge
- $G_H$      Gebäudehöhe
- $A_B$      von Balkonen bedeckte Fassadenfläche = Balkonlänge x Geschosshöhe
- $A_F$      Fassadenfläche = Fassadenlänge x Gebäudehöhe

### Art. 34 Gebäudelänge

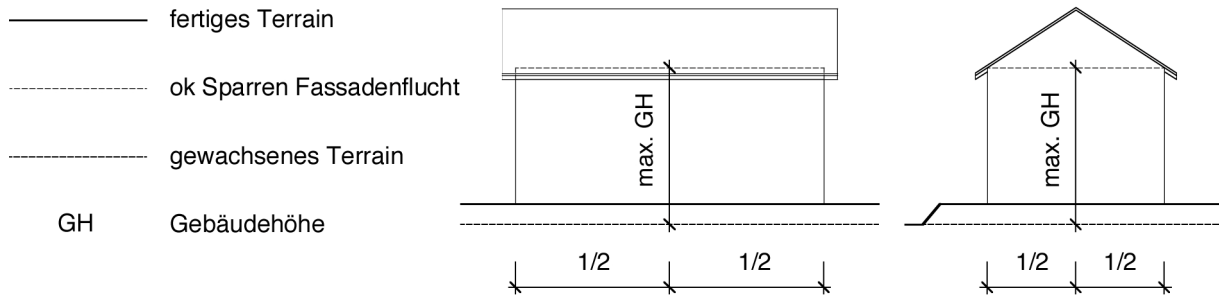
Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

[- - -] flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

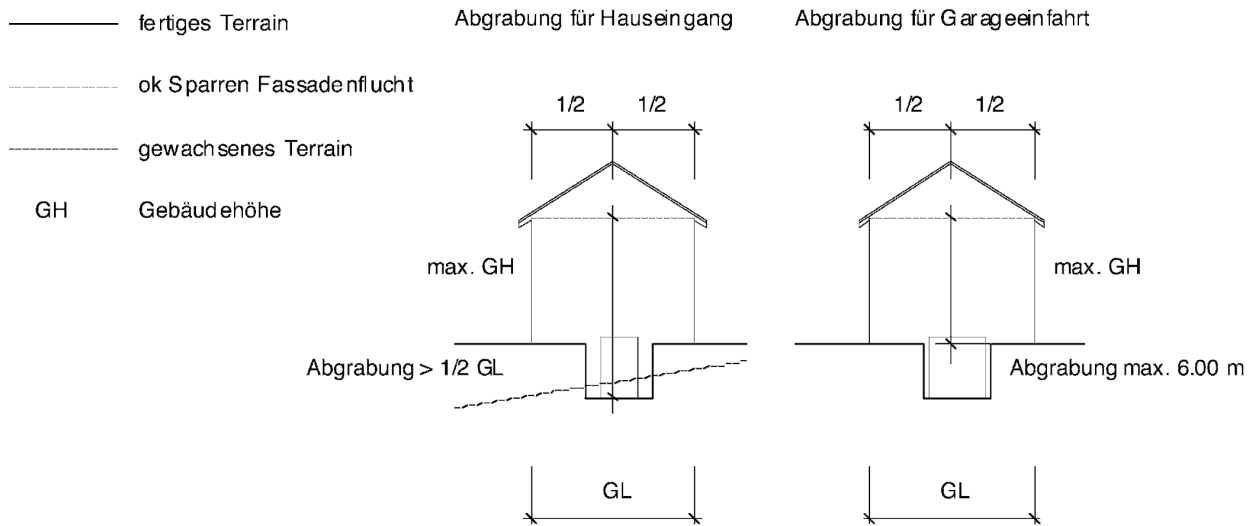


### Art. 34 Gebäudehöhe

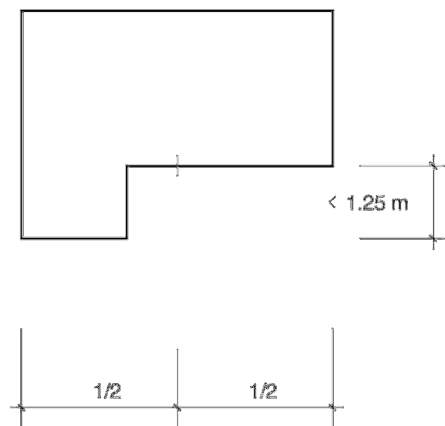
#### Gebäudehöhen bei Gebäuden mit Satteldach



#### Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen



#### Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden



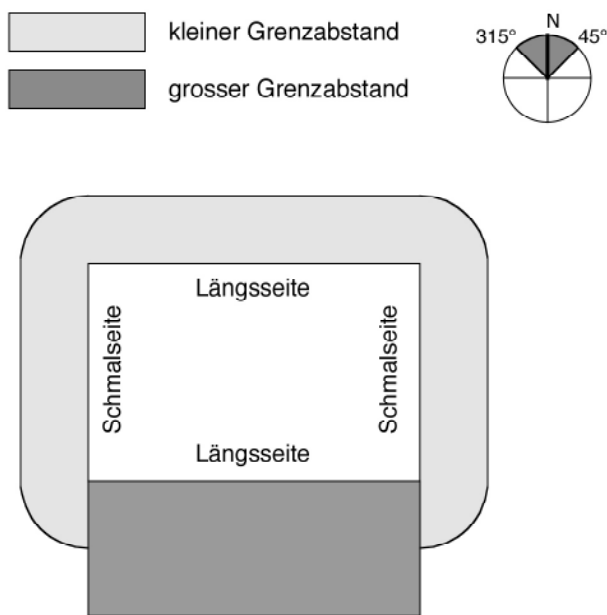
## Art. 34 Grenz- und Gebäudeabstände

Der kleine Grenzabstand (kGA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungs- wand) von der Grundstücksgrenze.

Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand ein- zuhalten. Dieser darf nicht im Norden zwischen Azimut  $315^\circ$  -  $45^\circ$  liegen, ist aber sonst durch die Bau- herrschaft festzulegen.

### Grundabstände



Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die minimal erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum ein- getragen. Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenzen hinausragen.

### Regel

Die schraffierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenzen hinausragen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).

Ausnahme: Art. 21 (Näherbau).

## Winkelbauten und Gebäudegruppen mit gestaffelten und unregelmässigen Grundrissen

### Regeln:

- Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand werden von der Linie des mittleren Abstandes gemessen.
- Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen, und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich mit den hinter der Linie liegenden Grundrissflächen sind.
- Einzelne Gebäudeteile können höchstens bis zum kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heransreichen.

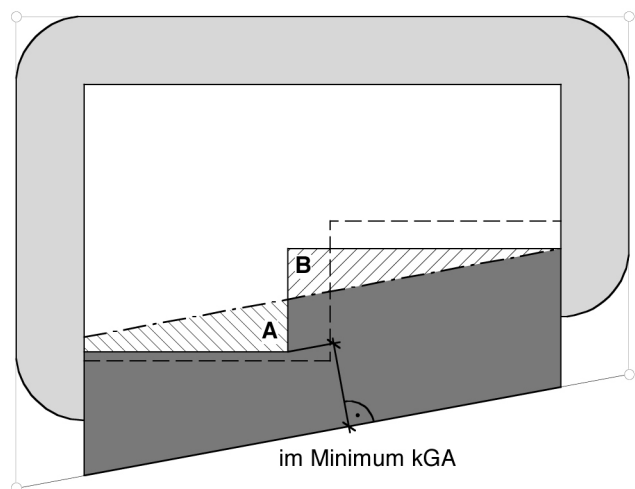
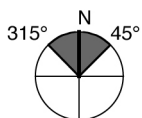
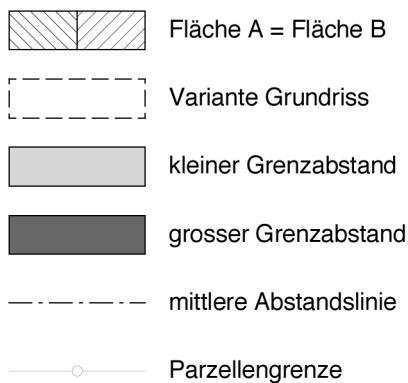
### Beispiele:

A Winkelbau

B Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss

C Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss

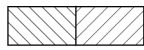


### Beispiel A: Winkelbau

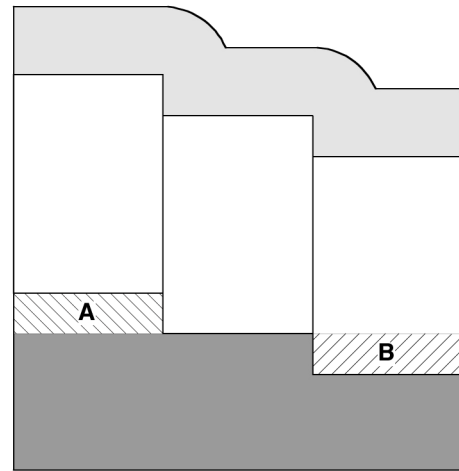


Bemerkungen: Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Grundstücksgrenze. Die Flächen A und B müssen gleich gross sein. Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade). Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Grundstücksgrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand. Doch müsste in diesem Fall zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteils weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vgl. Grundrissvariante).

Beispiel B: Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss

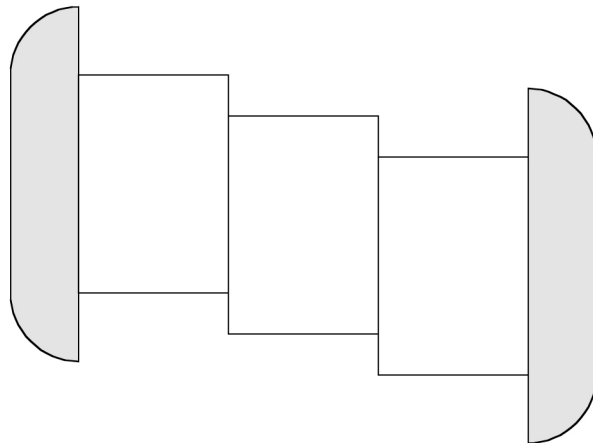
a) Nördlicher und südlicher Grenzabstand

-  Fläche A = Fläche B
-  kleiner Grenzabstand
-  grosser Grenzabstand

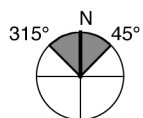
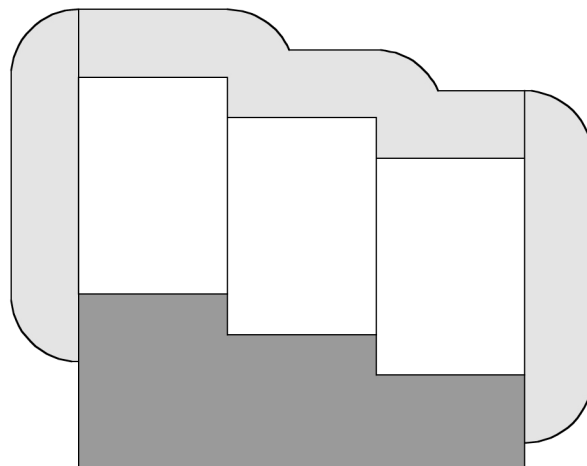


b) Seitlicher Grenzabstand

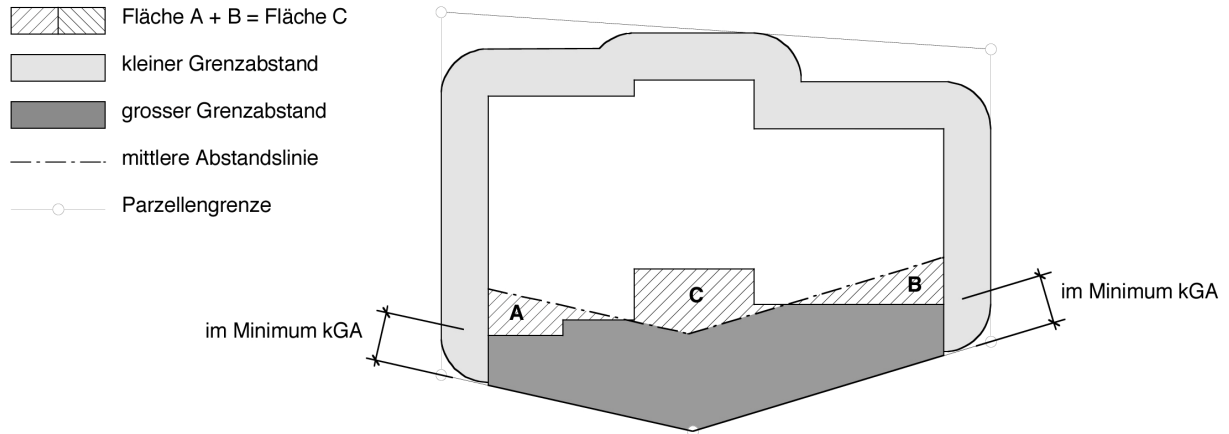
-  seitlicher Grenzabstand



c) Zusammenzug

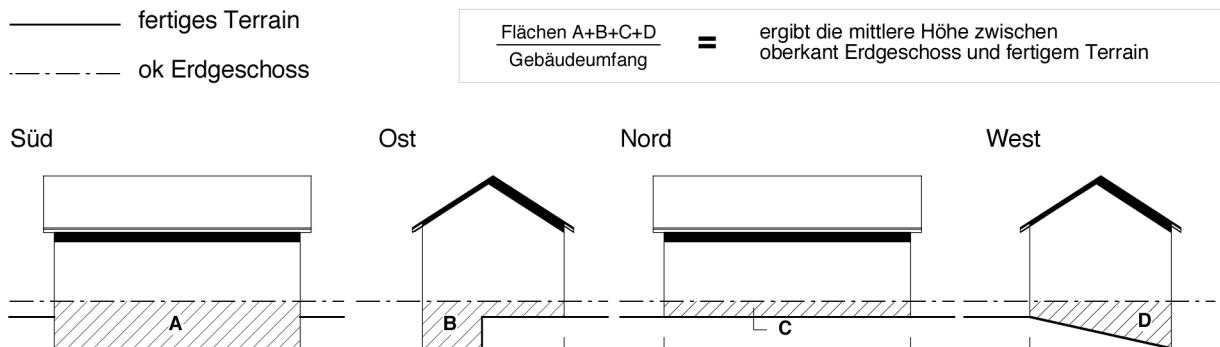


### Beispiel C: Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss



### Art. 34 Geschosszahl

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche nicht mehr als 6.0 m betragen, werden nicht angerechnet. Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Kniewand 1.2 m überschreitet.



## ANHANG 2

### Zonen mit bestehender Überbauungsordnung (ZUO)

### Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Zonen mit bestehender Überbauungsordnung (ZUO)

In den Zonen mit bestehender Überbauungsordnung (resp. mit bestehenden Sonderbauvorschriften) haben sich Bauten und Anlagen an die bestehenden Überbauungsordnungen zu halten.

Es handelt sich um folgende Gebiete:

- UeO ZPP Nr. 2 "Riedli"
- UeO Nr. 5 "Steinbach - Zelg - Schafmatt", ES II
- UeO Nr. 6 "Stockmatten - Ankenmatt - Neumatt", ES II
- UeO Nr. 7 "Dorfzentrum Belp", ES III
- UeO Nr. 9 "Wehrdienste / Schlössli"

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

<sup>1</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus.

<sup>2</sup> In allen ZPP sind die Bauten sorgfältig und nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten.

<sup>3</sup> Eine optimale Geländeeinpassung von Bauten, Anlagen, Stützmauern und Böschungen ist zu gewährleisten.

<sup>4</sup> Es sind möglichst gemeinsame Anlagen vorzusehen (Plätze, Aufenthaltsräume, Heizungen, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder, Zivilschutzräume usw.).

<sup>5</sup> Für die einzelnen ZPP gelten die nachfolgenden Bestimmungen.

## ZPP Nr. I "Altes Spital"

Zweck	<p><sup>1</sup> Mit der ZPP Nr. I "Altes Spital" wird folgender Planungszweck verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild;</li><li>- Eingliederung in bestehende Überbauung;</li><li>- Freihaltung der Hangkante;</li><li>- Abschirmung der Überbauung vor der Lärmbelastung durch die Hauptverkehrsachse;</li><li>- Verwendung erneuerbarer Energie.</li></ul>
Nutzung	<p><sup>2</sup> Es sind alle Nutzungen erlaubt, die einen Zusammenhang mit den Anlagen und Einrichtungen des Altersheims und des Bezirksspitals aufweisen, und die die angrenzende Wohnnutzung nicht wesentlich über ein in der Wohnzone W2 hinzunehmendes Mass beeinträchtigen. Ausserdem ist die Wohnnutzung gestattet.</p> <p><sup>3</sup> Die Bruttogeschossfläche (Art. 93 Abs. 2 BauV) darf 5000 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.</p> <p>Es gelten nur folgende baupolizeiliche Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Geschosszahl 2</li><li>- Gebäudehöhe 7.0 m</li></ul> <p>Für Wohnbauten ist die Einhaltung der zulässigen Beschattungsdauer im Planerlass- oder im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.</p>
Gestaltung	<p><sup>4</sup> Die zulässige Nutzung kann innerhalb der bestehenden Bauten und Ergänzungsbauten oder aber nach Abbruch der bestehenden Gebäude in einer Neuüberbauung realisiert werden.</p> <p>Für den Fall einer Wohnnutzung ist eine Überbauung als verdichteter Wohnungsbau vorgeschrieben, die Gebäude sind mit Zusammenbau zu gruppieren, die Einzelbauweise ist untersagt. Die Aussenräume sind in gemeinsame Haus- und Garagevorplätze, einen Grünbereich entlang der Hangkante mit Spielwiese und Aussichtspunkt, Sitzgelegenheit mit Feuerstelle sowie private Gärten zu gliedern.</p> <p>Lärmschutzmassnahmen entlang der Seftigenstrasse müssen einzelne Durchblicke (Aussicht) vom Trottoir ermöglichen.</p>
Erschliessung	<p><sup>5</sup> Für die Erschliessung steht ausschliesslich die bestehende Ein- und Ausfahrt zur Verfügung. Die Erstellung einer Spur für Linksabbieger und eine entsprechende Korrektur in der Führung der Seftigenstrasse werden für Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen vorbehalten. Vor Inangriffnahme der Planungsarbeiten ist die Bedürfnisfrage mit den zuständigen Instanzen zu klären.</p> <p>Die Parkierung ist in einer Gemeinschaftsgarage und für Besucher auf einem zugehörigen Sammelparkplatz unterzubringen.</p> <p>Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung hat ab bestehender Leitung in der Seftigenstrasse zu erfolgen.</p> <p>Die ZPP Nr. I "Altes Spital" ist im Trennsystem zu entwässern.</p> <p>Der Krankenhausweg ist zweckmässig mit den Fussgängeranlagen des Altersheims und Bezirksspitals Belp zu verbinden.</p>

Energie <sup>6</sup> Einsatz erneuerbarer Energien:  
In der ZPP Nr. I "Altes Spital" ist die Verwendung erneuerbarer Energien für die Wärmeerzeugung sowie eine weitgehende Nutzung der Abwärme vorgeschrieben.  
Es besteht eine Anschluss- und Wärmeübernahmeverpflichtung nach dem jeweiligen Bedarf und im Ausmass der im Altersheim und Bezirksspital zum entsprechenden Zeitpunkt verfügbaren Reserve aus der Wärmeerzeugungsanlage und der Abwärmenutzung. Ein zusätzliches System zur Abdeckung des restlichen Energiebedarfes kann auf nicht erneuerbaren Energien basieren.  
Mit der Baueingabe ist ein Energiekonzept einzureichen.  
Im Weiteren wird auf die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und die allgemeine Energieverordnung verwiesen.

Lärm <sup>7</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

### **ZPP Nr. III "Eggen, Zoss-Areal"**

Zweck <sup>1</sup> Zweck der Zone mit Planungspflicht Nr. III "Eggen, Zoss-Areal" ist:  
- Einpassung in das Ortsbild unter Rücksichtnahme auf die schützenswerte Baugruppe an der Dorfstrasse;  
- Erstellung einer zentrumsnahen Überbauung mit Wohn- und Geschäftsnutzungen.  
Im Falle der Ablehnung der Überbauungsordnung ist innert Jahresfrist eine neue Überbauungsordnung auszuarbeiten und zum Beschluss vorzulegen.  
Für den Fall der endgültigen Ablehnung der Überbauungsordnung gelten folgende Bestimmungen:

Nutzung <sup>2</sup> Eine gemischte Nutzung ist vorgeschrieben. Dabei gelten auf einer Tiefe von 25 m, gemessen senkrecht ab öffentlichem Verkehrsraum, entlang der Dorfstrasse die Bestimmungen der Kernzone K und im übrigen Bereich die der Wohnzone dreigeschossig W3.  
Insgesamt zwei Drittel der realisierten Bruttogeschossfläche sollen der Wohnnutzung dienen, wovon die Hälfte in altersgerecht gelegenen und ausgerüsteten Ein- bis Dreizimmerwohnungen.  
Einkaufszentren im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG sind nicht gestattet.

Gestaltung <sup>3</sup> Es gelten die Gestaltungsvorschriften in den Zonenvorschriften zur Dorfzone D. Die Bauten haben einem einheitlichen Konzept zu folgen.

Erschliessung <sup>4</sup> Es ist mindestens eine direkte öffentliche Verbindung für Fussgänger zwischen Dorfstrasse und Weg entlang der Gürbe herzustellen.  
Die Parkierung ist in gemeinsamen Anlagen unterzubringen.

### **ZPP Nr. IV "Scheuermatt / Sägwest"**

Zweck	<p><sup>1</sup> Mit der ZPP Nr. IV "Scheuermatt / Sägwest" wird folgender Planungszweck verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild;</li><li>- Etappenweise Realisierung;</li><li>- Schaffung eines kompakten Siedlungsrandes;</li><li>- Verdichtete Bauweise;</li><li>- Ermöglichen der Grundversorgung (Nahrungsmittel, Arztpraxis etc.).</li></ul> <p>Im Falle der Ablehnung der Überbauungsordnung ist innert Jahresfrist eine neue Überbauungsordnung auszuarbeiten und zum Beschluss vorzulegen.</p> <p>Für den Fall der endgültigen Ablehnung der Überbauungsordnung gelten folgende Bestimmungen:</p>
Art der Nutzung	<p><sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone dreigeschossig W3.</p> <p>Die differenzierte Wohnüberbauung soll durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Gross- und Kleinwohnungen sowie zwischen Bauformen eine gemischte Bewohnerstruktur fördern. Insbesondere sollen mindestens 10 % der Bruttogeschossfläche als altersgerecht gelegene und ausgerüstete Ein- bis Dreizimmerwohnungen erstellt werden.</p>
Mass der Nutzung	<p><sup>3</sup> Erlaubt sind zwei- bis dreigeschossige Bauten, Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.5.</p>
Gestaltung	<p><sup>4</sup> Bauten haben einem einheitlichen Konzept zu folgen. Strassenräume sind als verkehrsberuhigte Erschliessungsanlagen zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Parkflächen, Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze sowie Spielflächen sind in gemeinsamen Anlagen zu errichten.</p>
Erschliessung	<p><sup>5</sup> Die Erschliessungsanlagen und ihre Etappierung sind in einem Überbauungsordnungsverfahren zu regeln und dem zuständigen Organ zum Beschluss vorzulegen. Die Erschliessung hat nach Erschliessungsrichtplan zu erfolgen.</p>
Energie	<p><sup>6</sup> Die Energieversorgung ist nach einem vom Gemeinderat zu genehmigenden Konzept zu erstellen.</p>

### **ZPP Nr. V "Eissel"**

Aufhebung	<p>Die ZPP Nr. V "Eissel" wird mit der Genehmigung des vorliegenden Baureglements aufgehoben.</p>
-----------	---

### **ZPP Nr. VI "Käsermatte"**

Aufhebung	<p>Die ZPP Nr. VI "Käsermatte" wurde am 14. März 1996 aufgehoben.</p>
-----------	---

## ZPP Nr. VII "Zauggmatt"

- Zweck
- <sup>1</sup> Mit der ZPP Nr. VII "Zauggmatt" wird folgender Planungszweck verfolgt:
- Einfügung der Überbauung in die vorhandene Quartierstruktur unter Rücksichtnahme auf schützenswerte Baugruppen;
  - Erhaltung eines Teils des grünen Siedlungsinnenraumes als Baumgarten und Umgebungsschutz zum Gebäude Käsereistrasse Nr. 1;
  - Erstellung einer Alterssiedlung / Alterswohnheim mit Zusatznutzungen und ergänzenden Wohnbauten.
- Nutzung
- <sup>2</sup> Es gelten die Nutzungsvorschriften für die Wohn- und Arbeitszone WA2. Nutzungen einer Alterssiedlung oder eines Alterswohnheimes sind mit Zusatznutzungen für Dienstleistungen und Gewerbe sowie für den SPITEX-Stützpunkt gestattet.
- <sup>3</sup> Mass der Nutzung als Planungswert:
- Die nachfolgenden Planungswerte sind Maximalwerte, die nur ausgenutzt werden dürfen, sofern die in Absatz 1 formulierten Planungszwecke erfüllt werden.
- a Für die Parzellen Nrn. 386, 455, 256, 319, 107 und 678 gelten die Vorschriften der Wohn- und Arbeitszone WA2.
  - b Auf den Parzellen Nrn. 123, 1900 und 346 können neben dem bestehenden Gebäude Nr. 37 als Planungswert zusätzlich 5'500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche realisiert werden.
  - c Für den Parzellenteil von Nr. 1149 im Perimeter der ZPP Nr. VII gilt ein Planungswert von 1'700 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.
- Gestaltung
- <sup>4</sup>
- a Neubauten innerhalb des Perimeters sind in drei Baubereiche bzw. Baufelder zu konzentrieren. Der Baubereich für die Häuserzeile Nord verläuft im nördlichen Perimeterteil von West nach Ost, die beiden anderen für je eine Häuserzeile Mitte schliessen senkrecht daran an und liegen im Bereich der Parzellengrenzen der Parzellen Nrn. 123 und 1900 resp. auf Parzelle Nr. 1900.
  - b Im Südostbereich ist ein zusammenhängender Grünbereich mit einer Fläche als Planungswert von 1'100 m<sup>2</sup> auszuscheiden und als Baumgarten mit einem Kinderspielplatz zu gestalten. Die Überbauungsordnung hat die Nutzung des Grünbereiches und die Integration des Gebäudes Nr. 1A sowie der bestehenden Aussenanlagen festzulegen.
  - c Die neue Häuserzeile im Norden ergänzt die Randbebauung des Areals Zauggmatt, die einen Siedlungsinnenraum bildet. Sie hat aus freistehenden Bauten zu bestehen, die einheitlich einzudecken sind. Die Gebäudeabmessung sowie die Dach- und Fassadengestaltung müssen die Massstäblichkeit der vorhandenen Quartierstruktur einhalten. Das Gebäude an der Mittelstrasse weist zwei Normalgeschosse plus eine Attika mit Flach- oder Pultdach auf, deren Südfassade um 2.0 m und deren Nordfassade - das Treppenhaus ausgenommen - um 1.4 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist. Die übrigen Bauten und Häuserzeilen Nord weisen drei Normalgeschosse plus eine Attika auf, deren Südfassade um 2.0 m und deren Nordfassade -

das Treppenhaus ausgenommen - um 1.4 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist. Die Ost- und Westfassade der Attika mit Flach- oder Pultdach müssen gegenüber der Fassade des darunterliegenden Geschosses nicht zurückversetzt werden.

- d Im Siedlungsinnenraum ist mit zwei Häuserreihen die Verbindung zwischen den Häuserzeilen im Norden und dem Gebäude Nr. 37 an der Dorfstrasse herzustellen, ohne die dominante Wirkung der schützenswerten Bauten Käsereistrasse Nr. 1 und Dorfstrasse Nr. 37 zu beeinträchtigen und ohne die Innenraumwirkung der Randbebauung aufzuheben. Zudem muss eine ausreichende Besonnung der Häuserzeile Nord gewährleistet werden. Die einheitliche Bau- und Dachgestaltung hat sich diesen Zielsetzungen unterzuordnen. Für die Häuserreihen gilt die Geschosszahl 2.
- e Das Gebäude Dorfstrasse Nr. 37 ist schützenswert. Es kann in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege aus- und umgebaut werden. Der zugehörige Bauerngarten ist in die Umgebung miteinzubeziehen.
- f Für die Parzellen Nrn. 386, 455, 256, 319, 107 und 678 gelten die Gestaltungsvorschriften der Wohn- und Arbeitszone WA2.
- g Für die Anordnung der Baubereiche und der gemeinsamen Ausenbereiche mit Zu- und Vorfahrten, Zugangswegen, Plätzen und Grünbereich mit Baumgarten, ist der Richtplan wegleitend.

#### Erschliessung

- 5
  - a Für die Zu- und Wegfahrten sowie die interne Erschliessung ist der Richtplan wegleitend.
  - b Die Hauptzufahrt für neue Nutzungen hat über eine Stichstrasse ab der Käsereistrasse zu erfolgen. Ab der Mittelstrasse können eine Vorfahrt und Besucherparkplätze erschlossen werden. Parkflächen der neue Nutzungen auf den Parzellen Nrn. 123, 1900, 349 und 1149 sind in gemeinsamen Anlagen zu erstellen.
  - c Die Parzellen Nrn. 386, 455, 256, 319, 107 und 678 können individuell ab der Mittelstrasse oder der Dorfstrasse erschlossen werden.
  - d Die Hauszugänge und die Verbindungswege sollen zwischen der Mittelstrasse, der Käsereistrasse und der Dorfstrasse Fusswegverbindungen schaffen.
  - e Die Energieversorgung ist nach einem vom Gemeinderat zu genehmigenden Konzept zu erstellen, wobei erneuerbare Energieträger zu bevorzugen sind.
  - f Die Erschliessung muss einer möglichen Etappierung gerecht werden.

<sup>6</sup> Für die Parzelle Nrn. 386, 455, 256, 319, 107 und 678 gilt die Empfindlichkeitsstufe III, für das übrige Gebiet ES II.

### ZPP Nr. VIII "Gewerbe Süd"

Zweck	<p><sup>1</sup> Mit der ZPP Nr. VIII "Gewerbe Süd" wird folgender Planungszweck verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Nutzung und Gestaltung mit Rücksicht auf die umliegende Siedlung (Wohngebiete, Arbeitszone, Bahnanlagen und Bahnhof);</li><li>- Sorgfältige Gestaltung der Übergangsbereiche und Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild.</li></ul>
Art der Nutzung	<p><sup>2</sup> Wohnnutzung im südwestlichen Teil der Zone und entlang des Birkenweges. Arbeits- und Dienstleistungsnutzung entlang der Bahnanlage.</p>
Mass der Nutzung	<p><sup>3</sup> Die Nutzung darf maximal 10'900 m<sup>2</sup> BGF (total Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen) betragen, unter der Voraussetzung, dass der Planungszweck erfüllt wird.</p>
Gestaltung	<p><sup>4</sup> Wohnbauten entlang des Birkenweges innerhalb eines Abstandes von 20.0 m sind maximal zweigeschossig, im Übrigen maximal dreigeschossig zugelassen. Zusätzlich ist ein Attikageschoss gestattet.</p> <p>Die Bauten für Arbeits- und Dienstleistungsnutzung sind so anzuordnen, dass sie für die dahinterliegenden Wohnbauten einen Schutz vor den Lärmemissionen der Bahnanlagen gewähren.</p> <p>Die Gebäudehöhe für die Wohnbauten richtet sich nach den Vorschriften der W2 resp. W3. Die Gebäudehöhe für Bauten mit Arbeits- und Dienstleistungsnutzung beträgt maximal 12.0 m.</p> <p>Flachdachbauten für neue Hauptgebäude sind (gemäss Art. 28 BauR) in der ganzen Zone vorgeschrieben. Flachdächer sind zu begrünen. Ausnahmen sind möglich für begehbbare Flächen und technische Anlagen.</p>
Erschliessung	<p><sup>5</sup> Eine neue Erschliessungsstrasse zwischen den Gebieten mit Wohnnutzung und den Bauten für Gewerbe und Dienstleistungen muss die Verbindung zwischen Sägetstrasse und Galactina-Areal gewährleisten.</p> <p><sup>6</sup> Die Fuss- und Zweiradverbindung aus dem Gebiet "Scheuermatt" muss übernommen und durch die Zone in den Bereich geführt werden, in dem die geplante Bahnunterführung mit Anschluss auf das Mittelperron vorgesehen ist. Die Verbindung ist möglichst direkt zu führen und verkehrssicher zu gestalten.</p>
Energieversorgung	<p><sup>7</sup> Die Energieversorgung (Strom, Wärme, Wasser) in der ZPP VIII wird in einem Erschliessungsvertrag geregelt, der zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern abgeschlossen werden soll.</p> <p>Bei neu zu erstellenden Gebäuden sind für die Wärmeerzeugung nach Möglichkeit erneuerbare Energien einzusetzen.</p>
Lärm	<p><sup>8</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>

### **ZPP Nr. IX "Christenmatte"**

- Zweck <sup>1</sup> Mit der ZPP Nr. IX "Christenmatte" wird folgender Planungszweck verfolgt:
- Nutzung und Gestaltung mit Rücksicht auf die umliegende Siedlung (schützenswerte Bauten am Eggenweg und Gürbeufer);
  - Sorgfältige Gestaltung der Übergangsbereiche und Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild;
  - Sicherstellung der Erschliessung gemäss Planungskonzept "EGGE".
- Nutzung <sup>2</sup> Wohnnutzung mit AZ von mindestens 0.5 bis maximal 0.7.
- Gestaltung <sup>3</sup> Aufgelockerte Bebauung längs der Gürbe, die den Uferverlauf aufnimmt, mit naturnah bepflanztem Grünstreifen längs des Gürbefussweges. Verdichtung der Überbauung im inneren Bereich. Dreigeschossige Bauten mit Flachdächern oder schwach geneigten Pultdächern. Die Gebäudehöhe richtet sich nach den Vorschriften der Wohnzone W3. Entlang der Gürbe sind maximal 3-geschossige Bauten ohne Attika zugelassen. Balkone und Sitzplätze können maximal 2.0 m in den Gewässerabstand hineinragen. Flachdächer oder Pultdächer sind zu begrünen. Ausnahmen sind möglich für begehbare Flächen und technische Anlagen. Im Innenbereich der Überbauung und am Gürbeufer sind zwei Platzbereiche zu schaffen und entsprechend auszustatten. Die Wohnüberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten.
- Erschliessung <sup>4</sup> Die Haupteerschliessung für den Fahrverkehr erfolgt über die Baumgartenstrasse. Diese ist als siedlungsorientierte Strasse mit verkehrsberuhigenden Massnahmen auszugestalten. Es darf keine durchgehende Fahrverbindung mit dem Schützenweg erstellt werden. Autoabstellplätze sind weitgehend unterirdisch anzulegen.
- <sup>5</sup> Die Verbindung zwischen dem Eggenweg und dem Uferweg der Gürbe ist als öffentlicher Fussweg zu gestalten; die Verbindung Baumgartenstrasse - Schützenweg als öffentlicher Fuss- und Radweg.
- Energieversorgung <sup>6</sup> Die Energieversorgung (Strom, Wärme, Wasser) in der ZPP IX wird in einem Erschliessungsvertrag geregelt, der zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern abgeschlossen werden soll.
- Lärm <sup>7</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

### **ZPP Nr. X "Säget"**

- Zweck <sup>1</sup> Mit der ZPP Nr. X "Säget" wird folgender Planungszweck verfolgt:
- Das Areal soll mit einer qualitativ gut gestalteten Überbauung für Dienstleistungen und Wohnen neu genutzt werden;
  - Unter Berücksichtigung der Dorfkernnähe soll eine vielfältige Nutzung ermöglicht werden;
  - Die Erschliessung und die Verkehrserschliessung für alle Verkehrsteilnehmer ist sicherzustellen.

- Nutzung <sup>2</sup> Es ist Dienstleistungs- und Wohnnutzung gestattet. Die Ausnützung beträgt 0.85.
- Anteil Wohnen mindestens 0.45, maximal 0.65
  - Anteil Dienstleistung mindestens 0.2, maximal 0.4
- Erschliessung <sup>3</sup> Die Verkehrserschliessung erfolgt ab Sägetstrasse. Im Innern des Areals sind alle Parkplätze (mit Ausnahme der Besucherparkplätze) in Einstellhallen unterzubringen. Entlang der Sägetstrasse ist Längsparkierung am Strassenrand gestattet.
- <sup>4</sup> Ab Gürbebrücke ist ein Fuss- und Radweg (3.0 m breit) bis zum bestehenden Fussgängersteg zu erstellen.
- <sup>5</sup> Entlang der oberen Böschungskante der Gürbe ist ein 2.5 m breiter Fussweg vom Fussgängersteg bis zur südlichen Parzellengrenze zu erstellen.
- Gestaltung <sup>6</sup> Es sind nur begrünte Flachdächer und flachgeneigte Flachdächer gestattet.
- <sup>7</sup> Entlang der Sägetstrasse gilt ein Strassenabstand von mindestens 4.5 m mit Gestaltungsbaulinie. Es ist eine Baumreihe zwischen den Parkplätzen der Längsparkierung zu pflanzen. Im Erdgeschoss sind Strassenseitig nur Läden und Dienstleistungen gestattet.
- <sup>8</sup> Die maximale Geschosshöhe beträgt 3 plus Attika. Entlang der Gürbe sind dreigeschossige Bauten, ohne Attika, mit sichtbarem Kellergeschoss möglich.
- <sup>9</sup> Der Gürberaum ist in die Aussenraumgestaltung mit einzubeziehen. Im Bereich angrenzend an die Gürbebrücke ist ein öffentlicher Bereich mit mindestens 3.0 m breiter Ausweitung des Gürbeufers zu schaffen. Der Abstand von Bauten zum Gürberaum beträgt mindestens 10.0 m ab oberer Böschungskante.
- Lärm <sup>10</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### **ZPP Nr. XI "Galactina-Areal"**

- Zweck <sup>1</sup> Mit der ZPP Nr. XI "Galactina-Areal" wird der folgende Planungszweck verfolgt:
- Das Areal soll mit einer qualitativ gut gestalteten Überbauung für Dienstleistungen und Wohnen neu genutzt werden;
  - Unter Berücksichtigung der Bahnhof- und Dorfkernnähe und der verschiedenen Verkehrsimmissionen soll eine vielfältige Nutzung ermöglicht werden;
  - Die Erschliessung und die Verkehrsbeziehungen für alle Verkehrsteilnehmer sind sicherzustellen.
- Nutzung <sup>2</sup> Es ist Dienstleistungs- und Wohnnutzung gestattet.  
Die Ausnützungsziffer (AZ) beträgt 1.0.

- Anteil Wohnen mindestens 0.6 und maximal 0.9.
  - Anteil Dienstleistungsbetriebe / Gewerbe mindestens 0.1 und maximal 0.4.
- Erschliessung
- <sup>3</sup> Die Verkehrserschliessung des Areals erfolgt über eine neue Zu- und Wegfahrt ab Hohlestrasse.
- Aus südlicher Richtung (ZPP Nr. VIII) ist der Schwerverkehr über das Areal der ZPP Nr. XI in Richtung Hohlestrasse wegzuführen. Eine Notzufahrt kann erstellt werden.
- <sup>4</sup> Innerhalb des Areals sind mindestens 30 Park+Ride- und mindestens 30 Bike+Ride-Abstellplätze zu realisieren.
- <sup>5</sup> Für die Fussgängerinnen und Fussgänger ist mit mindestens zwei Unterführungen der Anschluss an das Bahnhofareal resp. an die Güterstrasse zu gewährleisten. Die Fuss- und Radwegverbindungen zu den angrenzenden Quartierstrassen sind sicherzustellen.
- <sup>6</sup> Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Mindestens 10 % der Abstellplätze sind als Besucherparkplätze auszuweisen.
- Gestaltung, baupolizeiliche Masse
- <sup>7</sup> Es gelten die folgenden Gestaltungsvorschriften:
- Die Anordnung, Lage und Grösse der Bauten haben sich sorgfältig in das Ortsbild einzupassen;
  - Die Geschosshöhe ist zu staffeln. Entlang der südlichen Arealgrenze sind dreigeschossige Bauten mit Attika, im übrigen Gebiet viergeschossige Bauten mit Attika zugelassen;
  - Die Gebäudehöhe beträgt maximal 10.5 m, für viergeschossige Bauten maximal 12.0 m;
  - Für alle Gebäude sind begrünte Flachdächer oder flachgeneigte Flachdächer zu erstellen;
  - Die Aussenraumgestaltung ist mit einer durchgehenden Begrünung und einer zweckmässigen Bepflanzung auszuführen.
- Lärm
- <sup>8</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### **ZPP Nr. XII "Aemmenmatt"**

- Zweck
- <sup>1</sup> Die ZPP Nr. XII "Aemmenmatt" bezweckt die Ansiedlung eines zeitgemässen Verkaufsgeschäfts.
- Art der Nutzung
- <sup>2</sup> Gestattet ist Arbeitsnutzung gemäss den Bestimmungen der Zone A2 und Verkaufsnutzung, die kein überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen verursacht.
- Mass der Nutzung
- <sup>3</sup> Die Verkaufsfläche ist auf maximal 2'700 m<sup>2</sup> BGF beschränkt. Im Übrigen gelten die baupolizeilichen Masse der Zone A2.
- Gestaltung
- <sup>4</sup> Offene Parkplätze sind angemessen mit Hochstamm-bäumen zu bepflanzen. Verkehrsflächen sind gegenüber der Aemmenmattstrasse mit einem mindestens 2.0 m breiten Grünstreifen abzutrennen.

Der Übergang zur Landwirtschaftszone ist mit einer Hecke zu gestalten.

Weitere Bestimmungen <sup>5</sup> Im Rahmen der Überbauungsordnung ist für einen für alle Verkehrsteilnehmer sicheren und flüssigen Verkehrsfluss zu sorgen. Oberflächenwasser ist versickern zu lassen. Parkplätze sind weitmöglichst sickerfähig zu gestalten. Zum Schutz vor Hochwasser ist das Erdgeschoss gegenüber der Strasse zu erhöhen.

Lärm <sup>6</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### **ZPP Nr. XIII "Hohliebi"**

Zweck <sup>1</sup> Die ZPP Nr. XIII "Hohliebi" bezweckt die Ansiedlung von Arbeits- und Dienstleistungsnutzung.

Art der Nutzung <sup>2</sup> Gestattet sind Nutzungen gemäss den Bestimmungen der Zone WA2 und Verkaufsnutzung.

Mass der Nutzung <sup>3</sup> Es gelten die folgenden Bestimmungen:  
Sektor A: Verkaufsfläche inkl. Kassenbereich maximal 800 m<sup>2</sup> BGF, Gebäudelänge 70 m;  
Sektor B: Verkaufsfläche maximal 500 m<sup>2</sup> BGF;  
Sektor C: Landwirtschaftsnutzung und Wohnen (maximal 500 m<sup>2</sup> BGF).

Gestaltung <sup>4</sup> Die Gebäude sind als schlichte Zweckbauten zu gestalten, der Aussenraum ist weitmöglichst zu begrünen und mit sickerfähigen Bodenbelägen zu versehen. Für Bauten entlang der Viehweidstrasse sind begrünte Flachdächer vorgeschrieben. Offene Parkplätze sind angemessen mit Hochstammbäumen zu bepflanzen.

Erschliessung <sup>5</sup> Die Erschliessung der Sektoren A und C erfolgt ausschliesslich über den Allmendweg, Sektor B wird direkt ab Viehweidstrasse erschlossen.

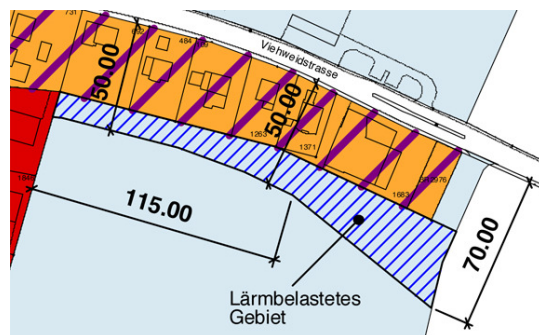
<sup>6</sup> Parallel zur Kantonsstrasse ist ein Grün- und Versickerungstreifen von mindestens 2.0 m Breite anzulegen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Versickerung.

Lärm <sup>7</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Entlang der Kantonsstrasse ist ausschliesslich Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung vorzusehen. Die Anordnung von lärmempfindlichen Räumen ist nur an der Ost- bzw. Westfassade und der lärmabgewandten Seite möglich. Falls lärmempfindliche Räume an der lärmzugewandten Seite geplant sind, so ist die Schaffung von Lüftungsmöglichkeiten über Fenster auf der Ost- bzw. Westfassade zwingend vorzusehen. Wohnnutzung ist nur in einem Abstand zur Achse der Kantonsstrasse von mindestens 60.0 m gestattet.

### ZPP Nr. XIV "Chrütz"

Zweck	<sup>1</sup> Die ZPP Nr. XIV "Chrütz" bezweckt eine sorgfältig gestaltete Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der Lärmbelastung durch die Kantonsstrasse.
Art der Nutzung	<sup>2</sup> Wohnnutzung drei- und zweigeschossig. In Sektor A sind dreigeschossige Bauten mit Attika, in Sektor B zweigeschossige Bauten mit Attika gestattet.
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> Die Nutzung darf maximal 13'690 m <sup>2</sup> BGF betragen.
Gestaltung	<sup>4</sup> Es sind nur Flachdachbauten nach einheitlichem Konzept gestattet. Die Überbauung ist gegenüber dem Siedlungsrand aufzulockern, mit naturnah bepflanzten Grünbereichen entlang der Landwirtschaftszone.
Erschliessung	<sup>5</sup> Maximal die Hälfte der Wohnungen im dreigeschossigen Sektor wird über die Hohburgstrasse, der Rest der Wohnungen über die Viehweidstrasse erschlossen.
Lärm	<sup>6</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.  Im lärmbelasteten Gebiet gemäss nachstehender Illustration dürfen lärmempfindliche Räume auf der lärmzugewandten Nordseite der Gebäude und entlang dem östlichen Siedlungsabschluss nicht direkt belüftet werden.



Retention	<sup>7</sup> Im Bereich von Sektor A ist ein Retentionsbecken für den Breitengraben vorzusehen.
-----------	---

<b>ANHANG 3</b>	<b>Genehmigungsvermerke</b>
-----------------	-----------------------------

---

Mitwirkungsverfahren	01.09.2005 – 31.10.2005
Vorprüfung	29.03.2006
1. Publikation im Amtsanzeiger vom	01.06.2006
1. Publikation im Amtsblatt vom	31.05.2006
2. Publikation im Amtsanzeiger vom	21.09.2006
2. Publikation im Amtsblatt vom	20.09.2006
1. öffentliche Auflage	01.06. bis 30.06.2006
2. öffentliche Auflage	21.09. bis 20.10.2006
Einspracheverhandlungen	11.07./18.07./15.08./16.08./23.08.2006
erledigte Einsprachen	33
unerledigte Einsprachen	29
Rechtsverwahrungen	5

---

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM	07.09.2006 und 23.11.2006
BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM	14.09.2006

---

**GENEHMIGUNGSVERMERKE DER GERINGFÜGIGEN ÄNDERUNG**

Publikation im Amtsanzeiger vom	31.05.2007 und 07.06.2007
Publikation im Amtsblatt vom	30.05.2007 und 06.06.2007
Öffentliche Auflage	01. bis 30.06.2007
Einspracheverhandlungen	27.07.2007 und 06.08.2007
erledigte Einsprachen	2
unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	2

---

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM	09.08.2007
--------------------------------------	------------

---

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Der Präsident:	Der Gemeindegeschreiber:
sig. Rudolf Neuenschwander	sig. Markus Rösti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Belp, den 23. August 2007	Der Gemeindegeschreiber: sig. Markus Rösti
---	---

---

**GENEHMIGT DURCH**

**AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN**

Bern, 4. Februar 2008	Vorsteher Abteilung Orts- und Regionalplanung: sig. Arthur Stierli
-----------------------	--

---