

2. AUFLAGE

**Einwohnergemeinde Belp**

**Revision der Ortsplanung**

---

---

## Baureglement (BR)

Die Revision der Ortsplanung  
besteht aus:

- Baureglement
- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft
- Zonenplan Gewässerräume
- Zonenplan Naturgefahren

weitere Unterlagen:

- Inventarplan
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

April 2022

### **Impressum**

#### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Belp  
Gartenstrasse 2, 3123 Belp

#### **Auftragnehmer:**

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

#### **Bearbeitung:**

Thomas Federli, dipl. Geograf  
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

## Inhalt

<b>0</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>8</b>
101	Geltungsbereich sachlich.....	8
102	Geltungsbereich räumlich.....	8
103	Ausgleich von Planungsvorteilen.....	8
<b>2</b>	<b>Nutzungszone</b> .....	<b>9</b>
<b>21</b>	<b>Wohn-, Misch- und Arbeitszone</b> .....	<b>9</b>
211	Art der Nutzung.....	9
212	Mass der Nutzung.....	10
213	Abstände.....	11
214	Weitere Masse.....	11
<b>22</b>	<b>Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen</b> .....	<b>13</b>
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) .....	13
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF).....	15
<b>23</b>	<b>Weitere Nutzungszone im Baugebiet</b> .....	<b>16</b>
231	Verkehrszone (VZ).....	16
232	Flugplatzzone (FZ).....	16
233	Grünzone (GR) .....	17
<b>24</b>	<b>Nutzungszone im Nichtbaugebiet</b> .....	<b>17</b>
241	Landwirtschaftszone (LWZ) .....	17
<b>3</b>	<b>Besondere baurechtliche Ordnungen</b> .....	<b>18</b>
<b>31</b>	<b>Zonen mit Planungspflicht (ZPP)</b> .....	<b>18</b>
311	Allgemeine ZPP-Bestimmungen .....	18
312A	ZPP Nr. I «Seftigenstrasse» .....	18
312B	ZPP Nr. III «Eggen, Zoss-Areal» .....	20
312C	ZPP Nr. IV «Scheuermatt/Sägwest» .....	20
312D	ZPP Nr. VII «Zauggmatt» .....	21
312E	ZPP Nr. VIII «Eichenweg» .....	22
312F	ZPP Nr. IX «Baumgarten Nord» .....	23
312G	ZPP Nr. X «Säget» .....	24
312H	ZPP Nr. XI «Galactina» .....	25
312I	ZPP Nr. XII «Aemmenmatt» .....	26
312K	ZPP Nr. XIII «Hohliebi».....	27
312L	ZPP Nr. XIV «Burgfeld» .....	28
312M	ZPP Nr. XV «Schönenbrunnen» .....	29
312N	ZPP Nr. XVI «Oberried» .....	30
312O	ZPP Nr. XVII «Neuhus».....	32
<b>32</b>	<b>Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen</b> .....	<b>33</b>
321	Überbauungsordnungen (UeO) .....	33

322	Uferschutzplanung (USP).....	34
<b>4</b>	<b>Qualität des Bauens und Nutzens .....</b>	<b>34</b>
<b>41</b>	<b>Bau- und Aussenraumgestaltung .....</b>	<b>34</b>
411	Allgemeine Gestaltungsvorschriften .....	34
412	Dachgestaltung .....	35
413	Dachaufbauten .....	36
414	Aussenraumgestaltung .....	36
415	Terrainveränderungen .....	37
416	Reklamen und Plakatierung.....	38
<b>42</b>	<b>Qualitätssicherung .....</b>	<b>38</b>
421	Fachberatung.....	38
422	Qualifizierte Verfahren .....	38
<b>43</b>	<b>Nachhaltiges Bauen und Nutzen.....</b>	<b>38</b>
431	Energie .....	38
<b>5</b>	<b>Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....</b>	<b>39</b>
<b>51</b>	<b>Ortsbildpflege .....</b>	<b>39</b>
511	Ortsbildschutzgebiete .....	39
<b>52</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft.....</b>	<b>39</b>
521	Baudenkmäler.....	39
522	Historische Verkehrswege .....	39
523	Archäologische Schutzgebiete .....	40
524	Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen .....	40
525	Gewässerraum Fliessgewässer.....	40
<b>53</b>	<b>Schutz der naturnahen Landschaft.....</b>	<b>41</b>
531	Landschaftsschutzgebiete .....	41
532	Naturgebiete und –objekte.....	42
533	Hecken, Feld- und Ufergehölze .....	42
<b>54</b>	<b>Gefahrengebiete .....</b>	<b>43</b>
541	Bauen in Gefahrengebieten.....	43
<b>6</b>	<b>Verschiedene Bestimmungen .....</b>	<b>43</b>
<b>61</b>	<b>Strassen und Abstellplätze für Fahrzeuge.....</b>	<b>43</b>
611	Basis-/Detailerschliessung.....	43
612	Abstellplätze .....	43
<b>7</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen .....</b>	<b>44</b>
701	Widerhandlungen.....	44
702	Inkrafttreten.....	44
703	Aufhebung von Vorschriften .....	44
<b>Anhang A1:</b>	<b>Definitionen und Messweisen .....</b>	<b>47</b>
<b>A11</b>	<b>Nutzungsziffern.....</b>	<b>47</b>

A111	Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) .....	47
A112	Grünflächenziffer (GZ) .....	48
<b>A12</b>	<b>Gebäudemasse .....</b>	<b>48</b>
A121	Attikageschoss .....	48
<b>A13</b>	<b>Bauabstände .....</b>	<b>48</b>
A131	Gegenüber nachbarlichem Grund .....	48
A132	Kleiner Grenzabstand (kA) .....	48
A133	Grosser Grenzabstand (gA) .....	48
A134	Gebäudeabstand .....	49
A135	Gegenüber Hecken, Feldgehölzen, Ufervegetation .....	49
A136	Pflanz- und Einfriedungsabstände zu öffentlichen Strassen .....	50
<b>Anhang A2:</b>	<b>Fundstellen des übergeordneten Rechts .....</b>	<b>50</b>

## 0 Einführung

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BR) der Gemeinde Belp bildet zusammen mit den Zonenplänen Siedlung, Landschaft sowie Gewässerräume und Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Zonenplan Siedlung	Im Zonenplan Siedlung sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt.	
Zonenplan Landschaft	Im Zonenplan Landschaft sind Schutzgebiete und Schutzobjekte festgelegt. Zudem sind weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt.	
Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren	Im Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren sind die Gewässerräume sowie die Gefahrengebiete grundigentümergebunden festgelegt.	
Wirkungsbereich der baurechtlichen Ordnungen	Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, die Verkehrszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht, Überbauungsordnungen, Uferschutzplanung) das gesamte Gemeindegebiet ab.	
Kommentar	Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.	
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.	z.B Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 sowie Art. 24 und Art. 37a RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV für das Bauen ausserhalb der Bauzone usw.
	Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das ergänzende öffentliche Recht des Kantons.	
	Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung.	Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB.

Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von Schatten werfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen erfordern unter Umständen sogar eine Ausnahmegenehmigung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt oder das Bauvorhaben in einem Bauverbotsstreifen nach Art. 80 SG erstellt werden soll.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a bis b BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen» nach Art. 1 b BauG (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Vgl. Art. 7 BewD.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen baurechtlichen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Bedeutung der Landwirtschaft

Bewohner in der Bauzone haben unvermeidbare Immissionen und Störungen, die sich aus der konventionellen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Bodens ergeben, zu dulden.

Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie.

Vgl. Art. 3 und 11 BauG.

Dem Grundsatz nach ist sie im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.

Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden.

Vgl. Art. 411 ff. BR.

Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraums an; allerdings unter der Voraussetzung,

dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Umwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie der Gemeindeordnung der Gemeinde Belp festgelegt.

## **1 Geltungsbereich**

### **101 Geltungsbereich sachlich**

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

### **102 Geltungsbereich räumlich**

<sup>1</sup> Das Baureglement inkl. Anhang A1 gilt für das ganze Gemeindegebiet.

<sup>2</sup> Wo nichts anderes bestimmt ist, ist das Baureglement für besondere baurechtliche Ordnungen als ergänzendes Recht anwendbar.

### **103 Ausgleich von Planungsvorteilen**

<sup>1</sup> Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach den kantonalen Vorschriften sowie dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten der Gemeinde. Vgl. Art. 142 ff. BauG



## 2 Nutzungszonen

### 21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

#### 211 Art der Nutzung

<sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

<sup>2</sup> Wohnzonen W1, W2, W3, W4	<ul style="list-style-type: none"><li>– Wohnen und dem Wohnen gleich gestellte Nutzungen</li><li>– stille Gewerbe</li><li>– ES II</li></ul> <p>Neue Gastgewerbebetriebe sind nicht zulässig.</p>	Als stille Gewerbe zählen z.B. Büros, Arztpraxen oder Künstlerateliers, welche weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV).
<sup>3</sup> Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3	<ul style="list-style-type: none"><li>– Wohnen und dem Wohnen gleich gestellte Nutzungen</li><li>– mässig störende Gewerbe</li><li>– ES III</li></ul> <p>Neue Tankstellen sind nicht zulässig.</p>	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
<sup>4</sup> Kernzone K	<ul style="list-style-type: none"><li>– Wohnen und dem Wohnen gleich gestellte Nutzungen</li><li>– mässig störende Gewerbe</li><li>– ES III</li></ul> <p>Im 1. Vollgeschoss ist strassenseitig ausschliesslich Verkaufs- und Dienstleistungsnutzung zulässig.</p> <p>Tankstellen und Autowerkstätten sind nicht zugelassen.</p>	
<sup>5</sup> Arbeitszonen A1, A2	<ul style="list-style-type: none"><li>– mässig (A1) resp. stark (A2) störende Gewerbe</li><li>– öffentliche und private Freizeiteinrichtungen</li><li>– Verkauf bis max. 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche pro Detailhandelseinrichtung</li><li>– Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal</li><li>– ES III (A1) resp. ES IV (A2)</li></ul>	Dienstleistungsbetriebe gelten als zonenkonform. Wohnnutzung ist nur zulässig, wenn für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt werden kann. Die Standortgebundenheit ist mit einem Betriebskonzept zu belegen.
<sup>6</sup> Arbeitszone A3	<ul style="list-style-type: none"><li>– Bauten und Anlagen für eine pflanzlich-landwirtschaftliche (auch bodenunabhängige) Produktion.</li><li>– ES III</li></ul>	Treibhäuser können zur Überwinterung von Pflanzen genutzt werden.

## 212 Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Für die einzelnen Zonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

	kA	gA <sup>1)</sup>	Fh tr <sup>2)</sup>	VG	GL <sup>3)</sup>	GZ	
Wohnzone W1	4.0 m	8.0 m	5.5 m	1	20.0 m	0.2	kA: kleiner Grenzabstand
Wohnzone W2	4.0 m	8.0 m	7.0 m	2	30.0 m	0.2	gA: grosser Grenzabstand
Wohnzone W3	5.0 m	10.0 m	10.0 m	3	40.0 m	0.2	Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig
Wohnzone W4	6.0 m	12.0 m	13.0 m	4	50.0 m	0.15	VG: Vollgeschosse
Wohn- und Arbeitszone WA2	4.0 m	8.0 m	8.0 m	2	30.0 m	0.15	GL: Gebäudelänge
Wohn- und Arbeitszone WA3	5.0 m	10.0 m	11.0 m	3	40.0 m	0.15	GZ: Grünflächenziffer
Kernzone K	5.0 m <sup>4)</sup>	10.0 m <sup>4)</sup>	11.0 m	3	–	0.05	
Arbeitszone A1	4.0 m	4.0 m	12.0 m	–	–	0.05	
Arbeitszone A2	4.0 m	4.0 m	18.0 m	–	–	0.05	
Arbeitszone A3	3.0 m	3.0 m	10.0 m	–	–	–	
Landwirtschaftszone LWZ <sup>5)</sup>	4.0 m	8.0 m	7.0 m	2	30.0 m	–	

1) Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

2) Bei Gebäuden mit Attikageschoss gilt die Fh tr für diejenigen Fassaden, bei denen das Attikageschoss um das erforderliche Mass zurückversetzt ist. Im Übrigen gilt eine Gesamthöhe (Gh), deren Mass dasjenige der Fh tr um 3.0 m übersteigt.

3) Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet.

Vgl. Art. 214 Abs. 3 BR

4) Für Gewächshäuser, deren Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) bzw. Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) an keiner Stelle mehr als 3.5 m bzw. 5.0 m über dem massgebenden Terrain liegt, gilt allseitig ein Grenzabstand von 4.0 m; für Gewächshäuser auf demselben Grundstück gilt kein Gebäudeabstand.

5) Landwirtschaftliche Wohnbauten und zonenwidrige Bauten.

Min. GFZo für Umzonungen von unüberbauten Arealen	<sup>2</sup> Für die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Areale (Umzonungen von unüberbauten Arealen) gilt im Fall von Bauvorhaben ausserhalb der Besitzstandsgarantie eine min. Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.6.	Vgl. Art. 3 BauG; kant. Richtplan, MB A_01; Art. A111 BR
Min. GFZo für Spezialfälle	<sup>3</sup> Für die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Areale (bestehende Baulandreserven > 1'500 m <sup>2</sup> ) gilt im Fall von Bauvorhaben ausserhalb der Besitzstandsgarantie eine min. Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.5.	Vgl. Art. 3 BauG; kant. Richtplan, MB A_01; Art. A111 BR.

### 213 Abstände

Grenz- und Gebäudeabstände, Zonenabstände	<sup>1</sup> Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen haben an dieser Stelle die nach Art. 212 ff. BR geltenden Grenz- und Gebäude- und Zonenabstände zu wahren.	Gebäudeabstand: vgl. Art. A134 BR
Zonenabstand	<sup>2</sup> Bauten in den Arbeitszonen haben gegenüber Zonen Grenzen die jeweiligen Grenzabstände einzuhalten. Gegenüber der Landwirtschaftszone gilt für alle Bauzonen ein Zonenabstand von 4.0 m.	
Strassenabstände	<sup>3</sup> Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, gelten die Vorschriften des Strassengesetzes oder die abweichenden Vorschriften in Überbauungsordnungen (Baulinien).	Aufgrund des Strassengesetzes gelten folgende Abstände (Art. 80 SG): – Kantonsstrassen: 5.0 m – Gemeindestrassen: 3.6 m Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.
Abort- und Düngergruben, Stützmauern und Böschungen	<sup>4</sup> Für Abort- und Düngergruben, Stützmauern und Böschungen gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.	Vgl. Art. 79c und Art. 79h EG ZGB

### 214 Weitere Masse

Hangzuschlag	<sup>1</sup> Bei Gebäuden am Hang ist mit Ausnahme der hangseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 Prozent beträgt.	
Eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile	<sup>2</sup> Für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile mit einer max. Fassadenhöhe traufseitig von 4.0 m und einer	Als eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile gelten gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dgl.

	max. anrechenbaren Gebäudefläche von 40 m <sup>2</sup> gilt allseits ein Grenzabstand (A) von 3.0 m.	
An- und Kleinbauten	<sup>3</sup> Für An- und Kleinbauten gelten die folgenden Masse: <ul style="list-style-type: none"><li>– Grenzabstand (A) min.: 2.0 m</li><li>– anrechenbare Gebäudefläche max.: 60 m<sup>2</sup></li><li>– Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max.: 4.0 m</li></ul>	Vgl. Art. 3 und 4 BMBV An- und Kleinbauten dürfen nur Neben-nutzflächen enthalten (vgl. SIA-Norm 416).
Unterniveaubauten	<sup>4</sup> Für Unterniveaubauten gelten die folgenden Masse: <ul style="list-style-type: none"><li>– über dem massgebenden Terrain max.: 1.2 m</li><li>– Grenzabstand (A): für unbewohnte Unterniveaubauten: 1.0 m (mit Zustimmung des Nachbarn 0.0 m)</li><li>– Grenzabstand (A) für bewohnte Unterniveaubauten: gemäss Art. 212 Abs. 1 BR</li></ul>	Vgl. Art. 6 BMBV
Unterirdische Bauten	<sup>5</sup> Für unterirdische Bauten gilt ein Grenzabstand (A) von 0.0 m.	Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen (vgl. Art. 5 BMBV).
Schwimmbecken, -teiche, Feuchtbiotope etc.	<sup>6</sup> Für Schwimmbecken, Schwimmteiche, Feuchtbiotope und dergleichen gilt ein Grenzabstand von mind. 1.0 m.	Für Fusswege, Hauszufahrten, Parkplätze und dergleichen muss kein Grenzabstand eingehalten werden.
Vorspringende Gebäudeteile	<sup>7</sup> Für vorspringende Gebäudeteile gelten die folgenden Masse: <ul style="list-style-type: none"><li>– Mass über die Fassadenflucht max. 4.0 m</li><li>– Mass in den kl. Grenzabstand (kA): max. 1.5 m</li><li>– Mass in den gr. Grenzabstand (gA): max. 2.0 m</li><li>– Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: max. 50 Prozent</li></ul>	Vgl. Anhang, Art. 10 BMBV, Art. 79 und Art. 79b EG ZGB Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und Abstützungen), Erker und dergleichen. Dachvorsprünge gelten nicht als vorspringende Gebäudeteile im Sinne dieser Vorschrift.
Gestaffelte Gebäude	<sup>8</sup> Bei in der Höhe oder in der Situation um min. 2.5 m gestaffelten Gebäuden wird die Gesamthöhe resp. die Fassadenhöhe traufseitig für jeden Gebäudeteil separat gemessen.	
Abgrabungen	<sup>9</sup> Auf einer Gebäudeseite angeordnete Abgrabungen für einzelne Hauseingänge, Garageneinfahrten und dgl., deren Breite insgesamt nicht mehr als 6.0 m betragen, werden nicht an die Gesamthöhe bzw. an die Fassadenhöhe traufseitig angerechnet.	

Geschosse

<sup>10</sup> Für das Unter-, das Dach- und das Attikageschoss gelten folgende Bestimmungen:

Vgl. Art. 19 BMBV

a) Das Untergeschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn OK Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über dem massgebendem Terrain liegt.

b) Das Dachgeschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhe weniger als 1.3 m beträgt.

Vgl. Art. 16 und 20 BMBV

c) Das Attikageschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn:

Vgl. Art. 21 BauG sowie Art. A121 BR.  
Gilt auch für Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

- die Geschosshöhe max. 3.5 m beträgt;
- das Attikageschoss
  - i. entweder allseitig um min. 2.0 m (1- und 2-geschossige Zonen: min. 1.5 m) von der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt wird (gilt nicht für Lift und Treppenhaus);
  - ii. oder einseitig auf die Flucht der Fassade gestellt wird, wenn der Versatz zugleich auf der gegenüberliegenden Gebäudefassade min. 4.0 m (1- und 2-geschossige Zonen: min. 3.0 m), auf den übrigen Seiten min. 2.0 m (1- und 2-geschossige Zonen: min. 1.5 m) beträgt (gilt nicht für Lift und Treppenhaus).

## 22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

### 221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

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

Zonen für öffentliche Nutzung sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.

<sup>2</sup> Bei der Überbauung von Zonen für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken der für die entsprechenden Zonen geltende kleine Grenzabstand einzuhalten.

<sup>3</sup> Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.

<sup>4</sup> In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Baupolizeiliche Masse	ES	
A Neumatt	Schule mit Turnhallen und Aussensportanlagen, Zivilschutzanlagen	Zweckgebundene Erweiterungen der Schul- und Sportanlagen	Fh tr max. 18.0 m, Grenzabstand (A) 4.0 m	III	
B Dorf	Schule und Kindergarten mit Turnhalle und Pausenplatz, Kindertagesstätte, Nahwärmezentrale, öffentl. Verwaltung, kulturelle Einrichtungen, Musikschule, Restaurationsbetrieb, Aussenraumgestaltung mit öffentl. Grünfläche, Spielanlagen, öffentl. Parkplätze (ober-/unterirdisch)	Zweckgebundene Erweiterungen oder Erneuerungen.	Bestehende Bauten gemäss Bestand. Im Fall von Neubauten im Rahmen eines Wettbewerbs oder eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens zu ermitteln	III	Vgl. Testplanung Dorfkern 2020, Schlussbericht vom 5. April 2016
C Mühlematt	Schule und Kindergarten mit Turnhallen, Aussensportanlagen und Pausenplatz, Nahwärmezentrale, Jugendtreff, öffentliche Parkplätze	Zweckgebundene Erweiterungen oder Erneuerungen der Schul- und Sportanlagen.	Fh tr max. 18.0 m, Grenzabstand (A) 4.0 m	III	
D Garten-/Güterstrasse	Gemeindeverwaltung, Kindergarten	Zweckgebundene Erneuerungen oder Erweiterungen	Fh tr max. 15.0 m, Grenzabstand (A) 4.0 m	III	
E Gassacker	Vihschauplatz mit zugehörigen Bauten und Anlagen, Bauten und Anlagen für die Kleintierhaltung, Sport- und Freizeitanlagen	Für die Kleintierhaltung sind nur Kleinbauten gestattet.	Kleinbauten: anrechenbare Gebäudefläche max 25 m <sup>2</sup> , Gesamthöhe max. 3.0 m. Bauten für Gemeinschaftsanlagen: Fh tr max. 6.0 m, Grenzabstand 3.0 m	III	

F	Ref. Kirche	Kirche, Friedhof, Auf- bahrungshalle	Zweckgebun- dene Erweite- rungen oder Er- neuerungen	Bestehende Bauten II gemäss Bestand. Im Fall von Neubauten im Rahmen eines Wettbewerbs oder eines wettbewerbs- ähnlichen Verfah- rens zu ermitteln
G	Kath. Kirche	Kirche	Zweckgebun- dene Erweite- rungen oder Er- neuerungen	Bestehende Bauten II gemäss Bestand. Im Fall von Neubauten im Rahmen eines Wettbewerbs oder eines wettbewerbs- ähnlichen Verfah- rens zu ermitteln
H	Eissel	Gemeindewerkhof		Fh tr max. 12.0 m III
I	Schulhaus Belpberg	Schulhaus, Aussenanla- gen	Zweckgebun- dene Erweite- rungen der Schulanlagen	Fh tr max. 8.0 m III
K	Schulhaus Hoh- burg	Schulhaus mit Pausen- platzanlage	Zweckgebun- dene Erweite- rungen oder Er- neuerungen der Schulanlage	Fh tr max. 11.0 m

## 222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

<sup>1</sup> In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten für Nutzung, Anlagen und Bauten die Bestimmungen von Art. 78 BauG.

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind Zonen gemäss Art. 78 BauG.

<sup>2</sup> In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen.

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	
a Eissel	Spiel- und Sportfelder, Familiengärten mit Gartenhäuschen, Vereinsbauten	Fh tr max. 3.5 m, Grenzabstand 3.0 m	III	Campingplätze und Modellfluggpisten sind untersagt. Bauten und Anlagen dürfen den Flug- und Funkverkehr nicht beeinträchtigen. Höhenbeschränkungen gemäss Sicherheitszonenplan bleiben vorbehalten.
b Giessenbad	Öffentliche Sport- und Freizeitaussenanlagen mit zugeordneten Bauten.	Fh tr max. 7.0 m, Grenzabstand 4.0 m	III	Bauten und Anlagen dürfen den Flug- und Funkverkehr nicht beeinträchtigen. Höhenbeschränkungen gemäss Sicherheitszonenplan bleiben vorbehalten.
c Sportanlagen Giessenbad	Öffentliche Sport- und Freizeitanlagen mit zugeordneten Club- und Bauten, Jugendtreff	Fh tr max. 7.0 m, Grenzabstand 4.0 m	III	Bauten und Anlagen dürfen den Flug- und Funkverkehr nicht beeinträchtigen. Höhenbeschränkungen gemäss Sicherheitszonenplan bleiben vorbehalten.
d Reitanlage	Reitplatz mit Stallungen	Fh tr max. 7.0 m, Grenzabstand 4.0 m	III	

## 23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

### 231 Verkehrszone (VZ)

<sup>1</sup> Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und den Bahnverkehr.

<sup>2</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen- resp. der Eisenbahngesetzgebung.

Vgl. SG/SV resp. EBG/EBV

<sup>3</sup> Innerhalb der dem Bahnverkehr gewidmeten Flächen im Eigentum von Bahnverkehrsunternehmen gelten für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten und Anlagen die Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone WA3.

Nicht bahnbetriebsbedingte Bauten und Anlagen (Bauten und Anlagen, die nicht oder nicht überwiegend dem Bau und Betrieb einer Eisenbahn dienen) unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

### 232 Flugplatzzone (FZ)

<sup>1</sup> In Sektor A dürfen Flugplatzanlagen und Nebenanlagen (flugplatzbetriebsfremde Bauten und Anlagen) erstellt werden. Für den Bau und die Nutzung von Nebenanlagen gelten die Bestimmungen zur Arbeitszone A2.

Flugplatzanlagen dienen ganz oder überwiegend dem Betrieb des Flugplatzes. Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach Art. 37 ff. LFG. Das kantonale und kommunale Recht ist zu berücksichtigen, soweit es den Bau und Betrieb des



Flugplatzes nicht unverhältnismässig eingeschränkt (vgl. Art. 36 Abs. 4).  
Vorbehalten bleiben die Höhenbeschränkungen gemäss Sicherheitszonenplan.

<sup>2</sup> In Sektor B sind ausschliesslich Flugplatzanlagen gestattet.

<sup>3</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, unterstehen dem kantonalen und kommunalen Recht.

Nebenanlagen gemäss Art. 37m LFG

<sup>4</sup> Vor dem Entscheid über die Baubewilligung hört die kantonale Behörde das zuständige Bundesamt an. 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.

Vgl. Art. 37m Abs. 2 LFG

Vgl. Art. 37m Abs. 4 LFG

<sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV.

Vgl. Art. 43 LSV

### **233 Grünzone (GR)**

In den Grünzonen gelten die Vorschriften von Art. 79 BauG.

Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

## **24 Nutzungszonen im Nichtbauggebiet**

### **241 Landwirtschaftszone (LWZ)**

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzungen und das Bauen nach den Bestimmungen in Art. 212 BR sowie nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG, Art. 39 ff. RPV

<sup>2</sup> Für Hochsilos gilt eine max. Gesamthöhe (Gh) von 23.0 m (inkl. Kranbahn).

<sup>3</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV.

### **3 Besondere baurechtliche Ordnungen**

#### **31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)**

##### **311 Allgemeine ZPP-Bestimmungen**

<sup>1</sup> In allen ZPP sind die Bauten sorgfältig und nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten.

<sup>2</sup> Eine optimale Geländeeinpassung von Bauten, Anlagen, Stützmauern und Böschungen ist zu gewährleisten.

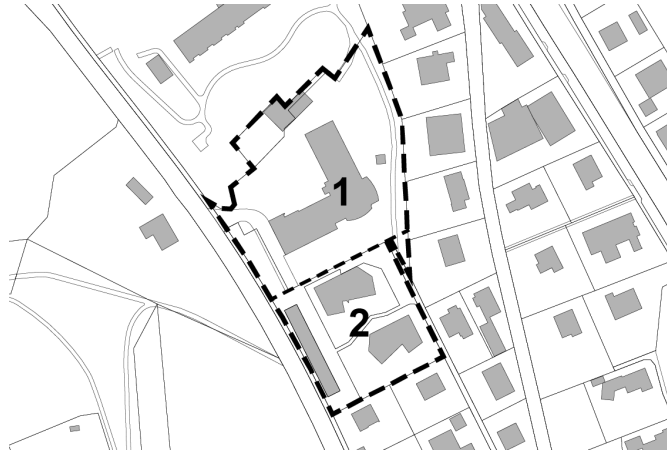
<sup>3</sup> Es sind möglichst gemeinsame Anlagen vorzusehen (Plätze, Aufenthaltsräume, Heizungen, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder, Zivilschutzräume usw.).

<sup>4</sup> Bei Gebäuden innerhalb von ZPP, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglements bestanden haben, dürfen Balkone unabhängig von einer allfälligen max. Nutzungsziffer verglast werden.

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

##### **312A ZPP Nr. I «Seftigenstrasse»**

Zweck	<sup>1</sup> – Einpassung in die bestehende Überbauung und ins Orts- und Landschaftsbild; – Abschirmung der Überbauung vor der Lärmbelastung durch die Hauptstrasse.
Art der Nutzung	<sup>2</sup> Sektor 1: Nutzungen im Zusammenhang mit den Anlagen und Einrichtungen des Wohnheims; Sektor 2: Wohnen und stilles Gewerbe im Sinne der Wohnzonen.



Mass der Nutzung	<p><sup>3</sup> Sektor 1: GFo max. 5'000 m<sup>2</sup></p> <p>Sektor 2: GFo max. 2'000 m<sup>2</sup></p>
Baupolizeiliche Masse	<p><sup>4</sup> Sektor 1: – max. 3 Vollgeschosse</p> <p>– Die max. Kote für die Fassadenhöhe traufseitig beträgt 568.0 m.ü.M. Als unterer Referenzpunkt gilt das massgebende Terrain.</p> <p>Sektor 2: – max. 2 Vollgeschosse</p> <p>– Die max. Kote für die Fassadenhöhe traufseitig beträgt 563.0 m.ü.M., in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Parz. Nrn. 1171, 1173 und 2896 beträgt sie 562.5 m.ü.M. Als unterer Referenzpunkt gilt das massgebende Terrain.</p>
Gestaltung	<p><sup>5</sup> – Die Siedlung im Sektor 2 ist als Gesamtüberbauung mit einheitlicher Gestaltung zu planen. Die Aussenräume sind in gemeinsame Haus- und Garagevorplätze sowie in einen Grünbereich entlang der Hangkante zu gliedern.</p> <p>– Attikageschosse sind nicht zulässig.</p>
Qualitätssicherndes Verfahren	<p><sup>6</sup> Die Planung des Bauvorhabens im Sektor 1 erfolgt auf der Grundlage eines qualifizierten Verfahrens.</p>
Erschliessung und Parkierung	<p><sup>7</sup> Die Erschliessung erfolgt ausschliesslich über die bestehende Ein- und Ausfahrt. Die Parkierung im Sektor 2 ist in einer Gemeinschaftsgarage und für Besucher auf einem zugehörigen Sammelparkplatz unterzubringen. Im Sektor 1 ist eine oberirdische Parkierung im Bereich der nördlichen Perimetergrenze zulässig.</p>

Vgl. Schlussbericht zum Studienauftrag Wohnheim Belp vom 6. September 2019; vgl. Art. 422 BR

Fusswege	<sup>8</sup> Der Krankenhausweg ist mit den Fussgängeranlagen des Wohnheims und Spitals zu verbinden.	
Lärm	<sup>9</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.	Vgl. Art. 43 LSV

### **312B ZPP Nr. III «Eggen, Zoss-Areal»**

Zweck	<sup>1</sup> – Einpassung in das Ortsbild unter Rücksichtnahme auf die erhaltenswerten Bauten an der Dorfstrasse;  – Erstellung einer zentrumsnahen Überbauung mit Wohn- und Geschäftsnutzungen.	
Art der Nutzung	<sup>2</sup> – Wohnen und stilles Gewerbe (ausser auf Niveau 1. Vollgeschoss) – Detailhandel – Gastgewerbe	
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> Bis in eine Tiefe von 25 m ab der Dorfstrasse (gemessen ab dem öffentlichen Verkehrsraum) gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone K, im übrigen Bereich diejenigen der Wohnzone W3.	
Gestaltung	<sup>4</sup> Es gelten die Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K. Die Neubauten haben einem einheitlichen Konzept zu folgen.	
Parkierung	<sup>5</sup> Die Parkierung ist in gemeinsamen Anlagen unterzubringen.	
Fusswege	<sup>6</sup> Es ist mindestens eine direkte öffentliche Verbindung für Fussgänger zwischen Dorfstrasse und dem Weg entlang der Gürbe sicherzustellen.	
Lärm	<sup>7</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.	Vgl. Art. 43 LSV

### **312C ZPP Nr. IV «Scheuermatt/Sägwest»**

Zweck	<sup>1</sup> – Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild; – Schaffung eines kompakten Siedlungsrandes; – Verdichtete Bauweise.	
Art der Nutzung	<sup>2</sup> Wohnen und stilles Gewerbe im Sinne der Wohnzonen; im Kreuzungsbereich der Sägetstrasse mit der	

	<p>Bahnlinie ist eine Verkaufsnutzung im Sinne der Wohn- und Arbeitszonen zulässig.</p>	
	<p>Min. 10 Prozent der GFo ist in Form von altersgerecht gelegenen und ausgerüsteten Wohnungen zu erstellen.</p>	<p>Die Wohnüberbauung soll durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Gross- und Kleinwohnungen sowie verschiedenen Bauformen eine gemischte Bewohnerstruktur fördern.</p>
Mass der Nutzung	<p><sup>3</sup> Die GFZo beträgt min. 0.45.</p>	
	<p>Erlaubt sind Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit max. 3 Vollgeschossen.</p>	
Gestaltung	<p><sup>4</sup> 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.</p>	
Lärm	<p><sup>6</sup> Im Kreuzungsbereich der Sägetstrasse mit der Bahnlinie gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, im übrigen Areal die ES II.</p>	<p>Vgl. Art. 43 LSV</p>
<p><b>312D ZPP Nr. VII «Zauggmatt»</b></p>		
Zweck	<ul style="list-style-type: none"><li><sup>1</sup> – Einfügung der Überbauung in die vorhandene Quartierstruktur unter Rücksichtnahme auf das schützenswerte Ortsbild;</li><li>– Erhaltung eines Teils des grünen Siedlungsinnenraumes als Baumgarten und Umgebungsschutz zum Gebäude Käsereistrasse Nr. 1;</li><li>– Erstellung einer Alterssiedlung/Alterswohnheim mit zugehörigen Zusatznutzungen und ergänzenden Wohnbauten.</li></ul>	<p>Als zugehörige Zusatznutzungen gelten Spitex, Arztpraxen, Coiffure und dgl.</p>
Art der Nutzung	<p><sup>2</sup> Wohn- und mässig störendes Gewerbe im Sinne der Wohn- und Arbeitszonen, insbesondere Alterswohnen resp. Alterswohnheim.</p>	<p>Vgl. Art. 211 Abs. 3 BR</p>
Mass der Nutzung	<p><sup>3</sup> Es gelten folgende Nutzungsmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Auf der Parz. Nr. 1900 können 5'000 m<sup>2</sup> GFo realisiert werden.</li><li>b) Auf den Parz. Nrn. 3020 und 3021 können 1'900 m<sup>2</sup> GFo realisiert werden.</li></ul>	

Für die Parz. Nrn. 107, 256, 319, 346, 386 und 455 gelten die Vorschriften der Wohn- und Arbeitszone WA2. Vgl. Art. 212 BR

Gestaltung

<sup>4</sup> Neubauten innerhalb des Perimeters sind in drei Teilgebieten zu konzentrieren:

- a) Entlang der nördlichen Perimetergrenze sind Pult- oder Flachdachbauten mit 2 (angrenzend an die Mittelstrasse) resp. 3 Vollgeschossen zulässig. Attikageschosse müssen gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss nordseitig 1.4 m (Treppenhaus und Lift ausgenommen), südseitig 2.0 m zurückversetzt sein.
- b) Im Siedlungsinnenraum sind zwei einheitlich gestaltete Häuserzeilen mit 2 Vollgeschossen und mit Pult- oder Flachdach zulässig.
- c) Im Südostbereich auf Parz. Nr. 1149 ist ein zusammenhängender Grünbereich mit einer Fläche von 1'100 m<sup>2</sup> auszuscheiden und als Baumgarten mit einem Kinderspielplatz zu gestalten. Der Bauerngarten zum Gebäude Dorfstrasse 37 ist in die Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen.

Die Gebäudedimensionen sowie die Dach- und Fassadengestaltung müssen die Massstäblichkeit der vorhandenen Quartierstruktur berücksichtigen. Ost- und westseitig ist kein Rücksprung nötig.

Erschliessung und Parkierung

<sup>5</sup> Die Hauptzufahrt für neue Nutzungen erfolgt über eine Stichstrasse ab der Käsestrasse.

Die Parkierungsflächen der neuen Nutzungen auf den Parz. Nrn. 1149, 1900, 3020 und 3021 sind in gemeinsamen Anlagen zu erstellen.

Die Parz. Nrn. 107, 256, 319, 346, 386 und 455 können individuell ab der Mittelstrasse oder der Dorfstrasse erschlossen werden.

Fusswege

<sup>6</sup> Die Hauszugänge und die Verbindungswege sollen zwischen der Mittelstrasse und der Käsestrasse eine öffentliche Fusswegverbindung sicherstellen.

Lärm

<sup>7</sup> Für die Parz. Nrn. 107, 256, 319, 346, 386 und 455 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, für das übrige Gebiet die ES II.

Vgl. Art. 43 LSV

### **312E ZPP Nr. VIII «Eichenweg»**

Zweck

- <sup>1</sup> – Nutzung und Gestaltung mit Rücksicht auf die umliegende Siedlung (Wohngebiete, Bahnanlagen und Bahnhof);
- Sorgfältige Gestaltung der Übergangsbereiche und Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild.

Art der Nutzung	<sup>2</sup> Wohnnutzung im südwestlichen Teil der Zone und entlang des Birkenwegs; Arbeits-, Dienstleistungs- und Gastgewerbenutzung entlang den Bahnanlagen.
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> Es gilt eine min. GFZo von 0.7.  Die Fassadenhöhe traufseitig für die Wohnbauten richtet sich nach den Vorschriften der W2 resp. W3. Die Fassadenhöhe traufseitig für Bauten mit Arbeits- und Dienstleistungsnutzung beträgt max. 12.0 m.
Geschosszahl	<sup>4</sup> Für Wohnbauten entlang des Birkenweges innerhalb eines Abstands von 20.0 m sind max. 2, im Übrigen max. 3 Vollgeschosse zugelassen.
Gestaltung	<sup>5</sup> Für neue Hauptgebäude sind Flachdächer vorgeschrieben.
Erschliessung	<sup>6</sup> Die Erschliessungsstrasse zwischen den Gebieten mit Wohnnutzung und den Bauten für Gewerbe und Dienstleistungen muss die Verbindung zwischen Sägetstrasse und Hohlestrasse gewährleisten.
Fuss- und Radwege	<sup>7</sup> Für den Langsamverkehr ist eine direkte und verkehrssicher ausgestaltete Verbindung ab der Sägetstrasse mit Anschluss an die Bahnunterführung sowie Richtung Hohlestrasse sicherzustellen.
Lärm	<sup>8</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. <span style="float: right;">Vgl. Art. 43 LSV</span>  Die Bauten für Arbeits- und Dienstleistungsnutzung sind so anzuordnen, dass sie für die dahinterliegenden Wohnbauten einen Schutz vor den Lärmemissionen der Bahnanlagen gewähren.

### **312F ZPP Nr. IX «Baumgarten Nord»**

Zweck	<sup>1</sup> – Nutzung und Gestaltung mit Rücksicht auf die umliegende Siedlung; – Sorgfältige Gestaltung der Übergangsbereiche und Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild;
Art der Nutzung	<sup>2</sup> Wohnen und stilles Gewerbe im Sinne der Wohnzonen.
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> GFZo von min. 0.6 bis max. 0.8.

Baupolizeiliche Masse	<sup>4</sup> Die Fassadenhöhe traufseitig beträgt max. 10.0 m. Entlang der Gürbe sind Bauten mit max. 3 Vollgeschossen ohne Attikageschoss zugelassen.
Gestaltung	<sup>5</sup> Aufgelockerte Bebauung längs der Gürbe, die den Uferverlauf aufnimmt, mit naturnah bepflanztem Grünstreifen längs des Gürbefussweges; Verdichtung im inneren Bereich.  Die Bauten sind mit Flachdächern zu versehen.  Im Innenbereich der Überbauung und am Gürbeufer sind zwei Platzbereiche zu schaffen und entsprechend auszustatten.
Erschliessung und Parkierung	<sup>6</sup> Die Haupterschliessung für den Verkehr 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.
Fuss- und Radwege	<sup>7</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.
Lärm	<sup>8</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. <span style="float: right;">Vgl. Art. 43 LSV</span>
<b>312G ZPP Nr. X «Säget»</b>	
Zweck	<sup>1</sup> – Sicherstellen einer qualitativ gut gestalteten Überbauung für Dienstleistungen und Wohnen; – Ermöglichen einer vielfältigen Nutzung unter Berücksichtigung der Nähe zum Dorfkern.
Art der Nutzung	<sup>2</sup> Dienstleistungs- und Wohnnutzung; im 1. Vollgeschoss sind strassenseitig ausschliesslich Läden und Dienstleistungen gestattet.
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> Die GFZo beträgt max. 1.0. – Anteil Wohnen min. 0.5, max. 0.75 – Anteil Dienstleistung min. 0.25, max. 0.5



Geschosszahl	<sup>4</sup> Die max. Anzahl Vollgeschosse beträgt 3 plus Attika. Entlang der Gürbe sind Bauten mit 3 Vollgeschossen ohne Attika, mit sichtbarem Untergeschoss möglich.
Gestaltung	<sup>6</sup> Es sind nur Flachdächer gestattet.
Erschliessung	<sup>7</sup> Die Verkehrserschliessung erfolgt ab der Sägetstrasse. Im Innern des Areals sind die Parkplätze (mit Ausnahme der Besucherparkplätze) in Einstellhallen unterzubringen. Entlang der Sägetstrasse ist Längsparkierung am Strassenrand gestattet. Zwischen den Parkplätzen ist eine Baumreihe zu pflanzen.
Fuss- und Radwege	<sup>8</sup> Ab der Gürbebrücke ist ein min. 3.0 m breiter Fuss- und Radweg bis zum bestehenden Fussgängersteg zu erstellen; entlang der Böschungskante der Gürbe ist ein min. 2.5 m breiter Fussweg vom Fussgängersteg bis zur südlichen Parzellengrenze zu erstellen.
Gewässerraum	<sup>9</sup> Der Gewässerraum der Gürbe ist in die Aussenraumgestaltung mit einzubeziehen. Im Bereich angrenzend an die Gürbebrücke ist ein öffentlicher Bereich mit min. 3.0 m breiter Ausweitung des Gürbeufers zu schaffen.
Lärm	<sup>10</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. <span style="float: right;">Vgl. Art. 43 LSV</span>

### **312H ZPP Nr. XI «Galactina»**

Zweck	<sup>1</sup> – Sicherstellen einer qualitativ gut gestalteten Überbauung für Dienstleistungen und Wohnen; – Ermöglichen einer vielfältigen Nutzung unter Berücksichtigung der Nähe zum Bahnhof und zum Dorfkern sowie der Immissionen von Bahn und Strasse; – Sicherstellen der Erschliessung und der Verkehrsbeziehungen für alle Verkehrsteilnehmer.
Art der Nutzung	<sup>2</sup> Es ist Dienstleistungs- und Wohnnutzung gestattet.
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> Die GFZo beträgt max 1.1. Der Anteil Dienstleistungen/Gewerbe muss min. 10 Prozent betragen.  Die max. Fassadenhöhe traufseitig beträgt für Bauten entlang der Bahnlinie max. 537.0 m.ü.M., entlang der übrigen südlichen Arealgrenze max. 539.0 m.ü.M, im

restlichen Areal 540.5 m.ü.M. Als unterer Referenzpunkt gilt das massgebende Terrain.

Geschosszahl	<sup>4</sup> Entlang der südlichen Arealgrenze sind Bauten mit max. 3, im übrigen Gebiet mit max. 4 Vollgeschossen zugelassen.	
Gestaltung	<sup>5</sup> – Die Bauten haben sich bzgl. Anordnung, Lage und Grösse sorgfältig in das Ortsbild einzupassen; – Für alle Gebäude sind Flachdächer vorzusehen; – Die Aussenraumgestaltung ist mit einer durchgehenden Begrünung und einer zweckmässigen Bepflanzung auszuführen.	
Erschliessung	<sup>6</sup> Die Verkehrserschliessung des Areals erfolgt über eine neue Zu- und Wegfahrt ab der Hohlestrasse.	Die Durchlässigkeit zur Sägetstrasse muss gewährleistet sein.
Parkierung	<sup>7</sup> Innerhalb des Areals sind min. 30 Park+Ride- und min. 30 Bike+Ride-Abstellplätze sicherzustellen.	
Fuss- und Radwege	<sup>8</sup> Der Anschluss an die Güterstrasse resp. an das Bahnareal ist für die FussgängerInnen mit min. zwei Unterführungen zu gewährleisten. Die Fuss- und Radwegverbindungen zu den angrenzenden Quartierstrassen sind sicherzustellen.	
Lärm	<sup>9</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.	Vgl. Art. 43 LSV

### **312I ZPP Nr. XII «Aemmenmatt»**

Zweck	<sup>1</sup> Die ZPP schafft die Voraussetzungen für den Betrieb einer Detailhandelseinrichtung.	Vgl. Art. 20 Abs. 3 BauG.
Art der Nutzung	<sup>2</sup> Arbeitsnutzung gemäss den Bestimmungen der Arbeitszone A2, Verkaufsnutzung sowie öffentliche Wertstoffsammelstelle (Unterflur-Container).	
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> Die GfO für den Verkauf ist auf max. 3'000 m <sup>2</sup> beschränkt. Im Übrigen gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A2.	
Gestaltung	<sup>4</sup> Offene Parkplätze sind angemessen mit Hochstamm-bäumen zu bepflanzen. Verkehrsflächen sind gegenüber der Aemmenmattstrasse mit einem min. 2.0 m breiten Grünstreifen abzutrennen. Der Übergang zur Landwirtschaftszone ist mit einer Hecke zu gestalten.	

Erschliessung	<sup>5</sup> Im Rahmen der Überbauungsordnung ist für einen für alle Verkehrsteilnehmer sicheren und flüssigen Verkehrsfluss zu sorgen.	
Lärm	<sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.	Vgl. Art. 43 LSV
Versickerung	<sup>7</sup> Oberflächenwasser ist versickern zu lassen. Parkplätze sind weitmöglichst sickerfähig zu gestalten.	

### **312K ZPP Nr. XIII «Hohliebi»**

Zweck	<sup>1</sup> Die ZPP bezweckt die Ansiedlung von Arbeits- und Dienstleistungs- sowie Wohnnutzung.	
Art der Nutzung	<sup>2</sup> Wohnen und mässig störendes Gewerbe im Sinne der Wohn- und Arbeitszonen, Landwirtschaft, Verkaufsnutzung sowie öffentliche Wertstoffsammelstelle (Unterflur-Container).	
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> Es gelten die folgenden Bestimmungen:  Sektor A: GFo für den Verkauf max. 1'100 m <sup>2</sup> , Gebäudelänge max. 70 m, Fh tr max. 8.0 m  Sektor B: GFo für den Verkauf max. 800 m <sup>2</sup> ; GFo insgesamt max. 2'000 m <sup>2</sup> , Fh tr max. 11.0 m  Sektor C: Wohnen max. 600 m <sup>2</sup> GFo, max. 3 VG, Fh tr max. 10.0 m	
Gestaltung	<sup>4</sup> Die gewerblich genutzten 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 Parkplatzanlagen sind angemessen mit Hochstamm-bäumen zu bepflanzen.	Alternativ sind Solaranlagen zulässig.
Erschliessung	<sup>5</sup> Die Erschliessung der Sektoren A und C erfolgt über den Allmendweg, der Sektor B wird direkt ab der Viehweidstrasse erschlossen.	
Lärm	<sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES 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 zulässig.	Vgl. Art. 43 LSV

Wohnnutzung ist nur in einem Abstand von min. 60.0 m zur Achse der Kantonsstrasse gestattet.

Versickerung <sup>7</sup> Parallel zur Kantonsstrasse ist ein Grün- und Versickerungsstreifen von min. 2.0 m Breite anzulegen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Versickerung.

### **312L ZPP Nr. XIV «Burgfeld»**

Zweck <sup>1</sup> Die ZPP bezweckt eine sorgfältig gestaltete Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der Lärmbelastung durch die Kantonsstrasse.

Art der Nutzung <sup>2</sup> Wohnen und stilles Gewerbe im Sinne der Wohnzonen.

Mass der Nutzung <sup>3</sup> Die Nutzung darf max. 15'000 m<sup>2</sup> GFo betragen.

Geschosszahl <sup>4</sup> Im Sektor A sind Bauten mit max. 3, im Sektor B mit max. 2 Vollgeschossen gestattet.

Gestaltung <sup>5</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>6</sup> Max. die Hälfte der Wohnungen im Sektor A kann über die Hohburgstrasse erschlossen werden, der Rest der Wohnungen ist über die Viehweidstrasse zu erschliessen.

Lärm <sup>7</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Im lärmbelasteten Gebiet gemäss Lärmgutachten dürfen lärmempfindliche Räume auf der lärmzugewandten Nordseite der Gebäude und entlang dem östlichen Siedlungsabschluss nicht direkt belüftet werden.

Vgl. Art. 43 LSV  
Lärmgutachten der B+S Ingenieure AG  
vom 16. Mai 2007

Retention <sup>8</sup> Im Bereich von Sektor A ist ein Retentionsbecken für den Breitegraben vorzusehen.

### 312M ZPP Nr. XV «Schönenbrunnen»

Zweck	<p><sup>1</sup> – Architektonisch gut gestalteten Überbauung für gemischte Nutzungen;</p> <p>– Sicherstellen des Anschlusses an die Kantonsstrasse und an die Werkleitungen.</p>
Art der Nutzung	<p><sup>2</sup> Dienstleistungs-, Detailhandels- und Wohnnutzung.</p>
Mass der Nutzung	<p><sup>3</sup> Es gelten folgende min. resp. max. Geschossflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Min. GFo Wohnen: 10'000 m<sup>2</sup></li><li>– Max. GF Dienstleistung und Verkauf: 3'600 m<sup>2</sup></li></ul> <p>Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden min. 1.9 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.</p>
Geschosszahl	<p><sup>4</sup> Entlang der Steinbachstrasse max. 5, im übrigen Gebiet max. 4 Vollgeschosse. Die obersten einseitig deutlich zurückversetzten Vollgeschosse umfassen jeweils max. 75 Prozent der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses; Attikageschosse sind nicht zulässig.</p> <p>Das Untergeschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn die Oberkante des fertigen Bodens des ersten Vollgeschosses im Mittel max. 1.9 m über die Fassadenlinie hinausragt.</p> <p><i>Untergeschoss</i></p>
Höhenkoten	<p><sup>5</sup> Die max. Koten für die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) betragen entlang der Steinbachstrasse 540.0 m.ü.M., im übrigen Gebiet 537.0 m.ü.M. Als unterer Referenzpunkt gilt das massgebende Terrain.</p>
Gestaltung	<p><sup>6</sup> Es gelten die folgenden Gestaltungsvorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Die Gebäude haben sich bezüglich Anordnung, Lage und Grösse sorgfältig ins Quartier einzupassen. Der Übergang zur Landwirtschaftszone ist mit einer Hecke zu gestalten.</li><li>– Für alle Gebäude sind begrünte Flachdächer zu realisieren. <i>Alternativ sind Solaranlagen zulässig.</i></li><li>– Die Aussenraumgestaltung ist mit einer sorgfältigen Begrünung und Bepflanzung sicherzustellen.</li></ul>
Erschliessung	<p><sup>7</sup> Die Verkehrserschliessung für Dienstleistungs- und Detailhandelsnutzung inkl. Anlieferung erfolgt über eine</p>

neue Zu- und Wegfahrt ab der Steinbachstrasse. Die Wohnungen sind über die Brunnenstrasse zu erschliessen.

Fussgänger Verbindung <sup>8</sup> Für Fussgänger- und Radfahrer ist zwischen Brunnenstrasse und Steinbachstrasse eine neue Verbindung zu erstellen und auf die bestehenden Erschliessungsanlagen abzustimmen.

Parkierung <sup>9</sup> Die Autoabstellplätze sind, mit Ausnahme von Besucherparkplätzen, in Einstellhallen anzuordnen.

Energie <sup>10</sup> Der Energiebedarf ist mit min. 75 Prozent erneuerbarer Energie zu decken. Innerhalb des Perimeters ist eine Heizzentrale mit Holzschnitzel für die Nahwärmeversorgung Steinbach gestattet.

Entsorgung <sup>11</sup> Die Werkleitungen sind an den Engeweg anzuschliessen. Im Bereich der Zufahrt ab Steinbachstrasse ist eine Wertstoffsammelstelle zulässig.

Lärm <sup>12</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Zum Schutz vor übermässigem Lärm sind für lärmempfindliche Nutzungen Massnahmen zu treffen, mit denen zwischen Lärmquelle (Steinbachstrasse) und lärmempfindlichen Nutzungen folgende Schallpegeldifferenzen erzielt werden:

- bei Wohn- und Schulräumen min. 19 dB(A)
- bei den übrigen lärmempfindlichen Nutzungen min. 14 dB(A).

Vgl. Art. 43 LSV  
Vgl. Art. 2 Abs. 6 und Art. 42 Abs. 1 und 2 LSV

### **312N ZPP Nr. XVI «Oberried»**

Zweck <sup>1</sup> – Erhaltung und Pflege des Landsitzes «Oberried»;  
– Erweiterung des bestehenden Heims mit sorgfältiger Einordnung von Gebäuden und Aussenraum in die Anlage des Landsitzes;  
– Freihalten des Hanges mit Zickzack-Weg und Sicht auf die Gloriette auf der oberen Hangkante;  
– Erstellung eines Wohnpavillons in der Nähe der Gloriette;  
– Rückbau der Annexbauten bei der Gloriette.

Art der Nutzung

<sup>2</sup> Es gelten folgende Bestimmungen:

Sektor A: Wohn- und Dienstleistungsnutzung innerhalb der bestehenden Hauptgebäude des Landsitzes. Ein Gartenhaus mit 20 m<sup>2</sup> GFo und einer Fassadenhöhe traufseitig von 3.5 m ist gestattet. Weitere Hauptgebäude sind nicht gestattet. Der Park ist im Sinne der historischen Anlage zu gestalten und zu pflegen.

Sektor B: Nutzungen des Heims mit Anlagen und Einrichtungen, die in dessen Zusammenhang stehen sind gestattet. Erweiterungsbauten sind in einem qualifizierten Verfahren zu regeln.

Vgl. Art. 422 BR

Sektor C: Gloriette mit Toilette und Reduit sowie Vorplatz für kulturelle Anlässe (westseitig), Zickzack-Weg, Steinvasen, Wohnpavillon, Garagierung. Die neue Wohnbaute ist in einem qualifizierten Verfahren zu regeln.

Vgl. Art. 422 BR

Mass der Nutzung

<sup>3</sup> Für den Erweiterungsbau des Heims im Sektor B gelten folgende baupolizeiliche Masse:

- max. GFo für Neubauten: 5'000 m<sup>2</sup>
- Anzahl Vollgeschosse: 4
- max. Kote Fassadenhöhe traufseitig: 576.5 m.ü.M.

Als unterer Referenzpunkt gilt das massgebende Terrain.

<sup>4</sup> Für den Wohnpavillon im Sektor C gelten folgende baupolizeiliche Masse:

- max. GFo: 200 m<sup>2</sup>
- Anzahl Vollgeschosse: 1
- max. Fassadenhöhe traufseitig: 3.5 m

Zusätzlich kann eine Garage mit max. 50 m<sup>2</sup> GFo erstellt werden.

Im rückwärtigen Bereich der Gloriette sind eine Toilette sowie ein Reduit mit einer gesamthaften GFo von 30 m<sup>2</sup> zulässig.

<sup>5</sup> Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach kantonalem Recht. Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch (GFo) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden min. 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen, wobei Abgrabungen für

Hauseingänge und Zufahrten nach Art. 214 Abs. 9 BR unberücksichtigt bleiben.

Gestaltung

<sup>6</sup> Restaurations- und Sanierungsarbeiten an den erhaltenswerten und schützenswerten Gebäuden und Anlagen haben gemäss Art. 22 Abs. 3 BewD in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) zu erfolgen.

Die gesamte Aussenraumgestaltung der Sektoren A und C soll in den ursprünglichen Zustand überführt werden. Im rückwärtigen und in den seitlich angrenzenden Bereichen kann eine Grünfläche für kulturelle Anlässe (Konzerte, Lesungen etc.) angelegt werden.

Nebenbauten haben sich mit ihrem Aussenraum zurückhaltend in die Gesamtanlage einzuordnen.

Die offenen Parkplätze im Sektor B sind sorgfältig in die Aussenraumgestaltung einzubeziehen.

Erschliessung

<sup>7</sup> Die Erschliessung der Sektoren A und C erfolgt über die bestehende Zufahrt ab Seftigenstrasse. Die bestehende Erschliessung von Sektor B kann geringfügig Richtung Norden verschoben werden.

Die Zufahrt für die Wehrdienste wird in der Überbauungsordnung geregelt.

<sup>8</sup> Die Zufahrt für die Wehrdienste wird in der Überbauungsordnung geregelt.

Energie

<sup>9</sup> Für den Erweiterungsbau des Heims und den Wohnpavillon ist der Energiebedarf mit min. 75 Prozent erneuerbarer Energie zu decken.

Lärm

<sup>10</sup> Im Sektor C gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II, in den übrigen Sektoren die ES III.

Vgl. Art. 43 LSV

### 3120 ZPP Nr. XVII «Neuhus»

Zweck

<sup>1</sup> Schaffen der Voraussetzungen für die schrittweise Realisierung eines Wohnquartiers.

Art der Nutzung

<sup>2</sup> Wohnen und stilles Gewerbe im Sinne der Wohnzonen.

Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern steht dabei im Vordergrund.

Mass der Nutzung

<sup>3</sup> – Gebäudelänge (hangparallel) max. 16.0 m  
– Gebäudebreite (Falllinie) max. 12.0 m  
– Fassadenhöhe traufseitig max. 7.0 m  
– Anzahl Vollgeschosse max. 2



Gestaltung	<sup>4</sup> Die Bauten sind grundsätzlich parallel zum Hanggefälle anzuordnen. Es ist auf eine gute Begrünung und Bepflanzung zu achten.	
Erschliessung	<sup>5</sup> Für die Zu- und Wegfahrt ist eine Stichstrasse ab der Kantonsstrasse mit einer min. Breite von 3.0 m zu erstellen. Als Ausweich- und Wendepunkte dienen die privaten (Garage-)Vorplätze. Zusätzlich ist ein Direktanschluss an die Kantonsstrasse möglich.	
Lärm	<sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.	Vgl. Art. 43 LSV

## **32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**

### **321 Überbauungsordnungen (UeO)**

Die folgenden Überbauungsordnungen und Baulinienpläne bleiben rechtskräftig:

- Teil-UeO Nr. 2 (Sektor C) ZPP Nr. XVI «Oberried» vom 24.04.2020
- Teil-UeO Nr. 1 (Sektoren A und B) ZPP Nr. XVI «Oberried» vom 21.09.2015
- UeO ZPP Nr. XV «Schönenbrunnen» vom 01.05.2015
- UeO «Erschliessung Industriegebiet Aemmenmatt/Hühnerhubel» vom 08.04.2013
- UeO ZPP Nr. XI «Galactina-Areal» vom 10.03.2010
- UeO ZPP Nr. I «Altes Spital» vom 07.05.2009
- UeO ZPP Nr. XIV «Chrütz» vom 23.03.2009
- UeO «Strassenplan Aemmenmatt/Eichholzweg» vom 10.03.2009
- UeO ZPP Nr. IX «Christenmatte» vom 14.11.2008
- UeO ZPP Nr. XIII «Hohliebi» vom 21.12.2007
- UeO ZPP Nr. VIII «Gewerbe Süd» vom 02.11.2007
- UeO ZPP Nr. XII «Aemmenmatt» vom 05.07.2007
- UeO ZPP Nr. X «Säget» vom 30.03.2007
- UeO Nr. 2 «Hargarte» vom 04.07.2005
- UeO ZPP Nr. XVII «Neuhus-Westteil» vom 09.09.2002

Für die Rechtsbeständigkeit gilt das Genehmigungsdatum der Überbauungsordnung oder deren Änderung(en).

- UeO ZPP Nr. VII Zauggmatte vom 05.07.2001
- UeO Scheuermatt-Sägwest vom 19.03.1996
- UeO Nr. 2 Riedli vom 13.07.1994
- UeO ZPP Nr. III Egge-Zossareal vom 26.01.1994
- UeO Nr. 9 Wehrdienste – Schlössli vom 31. Januar 1991
- UeO Altersheim und Bezirksspital vom 24.10.1986
- Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV Nr. 7 Dorfzentrum Belp vom 10.11.1983
- Bebauungsplan mit SBV Nr. 5 Steinbach vom 27.01.1970
- Bebauungsplan mit SBV Nr. 6 Neumatt und Baulinienplan Stockmatten-Ankenmatt-Neumatt vom 27.01.1970

## 322 Uferschutzplanung (USP)

Der Uferschutzplan Aare, Abschnitt Belp bleibt rechtskräftig.

Für die Rechtsbeständigkeit gilt das Genehmigungsdatum des Uferschutzplans.

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

### 41 Bau- und Aussenraumgestaltung

#### 411 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Grundsatz

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung und ihrer Detailgestaltung zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt.

Belp legt Wert auf eine gute Gestaltung der Bauten und deren Einordnung ins Ortsbild und geht davon aus, dass die Baugesuchstellenden bzw. die Projektverfassenden die kommunalen Besonderheiten respektieren. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und verantwortungsbewusst mit dem zur Verfügung gestellten Spielraum umgehen. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten.

Beurteilungskriterien

<sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- a) die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes;

Mit der Baueingabe sind alle zur Beurteilung der Gesamtwirkung notwendigen Unterlagen einzureichen.

- b) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen;
- c) die bestehende, und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung;
- d) die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern;
- e) die Gestaltung und Anordnung von Erschliessungsanlagen, Abstellplätzen und Zugängen.
- f) die Eigenheiten des Quartiers;
- g) die Wohn- und Lebensqualität.

Lichtimmissionen	<sup>3</sup> Störende Beleuchtungen von Fassaden, Vorplätzen, Gärten etc. sind nicht zulässig.	Vgl. Art. 11 USG Die Beleuchtung ist mittels Ausrichtung/ Abschirmung resp. Zeitschaltung/Bewegungs- melder auf das zweckmässige Mass zu beschränken.
------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 412 Dachgestaltung

Grundsatz	<sup>1</sup> Das Orts- oder Strassenbild störende Dachformen sind untersagt.	
Dachneigung	<sup>2</sup> Die Dachneigung von Schrägdächern beträgt max. 45 Grad, bei Bauten mit 3 bis 5 Vollgeschossen max. 30 Grad. Für reine Pultdächer gilt eine max. Dachneigung von 35 Grad.	Bei Schrägdächern ist der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im gesamten Dachraum gestattet.
Attikadächer	<sup>3</sup> Die max. Neigung von Attikadächern beträgt 5 Grad.	
Dachgestaltung Arbeitszonen	<sup>4</sup> In den Arbeitszonen A1 und A2 sowie 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 0.3 m überragen.  <sup>5</sup> In der Arbeitszone A3 gilt für Neubauten eine max. Dachneigung von 15 Grad.	
Flachdachbegrünung	<sup>6</sup> Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.	Die Bewilligung von Solaranlagen richtet sich nach dem übergeordneten Recht (vgl. Art. 18a RPG, Art. 32a f. RPV; Art. 1b BauG, Art. 6 f. BewD).

### 413 Dachaufbauten

<sup>1</sup> Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und dergleichen sind gestattet, wenn sie zusammen nicht mehr als die Hälfte, in Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern nicht mehr als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts des obersten Vollgeschosses aufweisen. Mit Ausnahme der Dachreiter dürfen sie mit keinem Teil näher als 1.0 m an eine First-, Kehl- oder Gratlinie heranreichen. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

Bei K-Objekten ist die Möglichkeit von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern im Einzelfall zu prüfen.

Dachflächenfenster <sup>2</sup> Über dem Kehlgebälk sind nur Dachflächenfenster und Dachreiter gestattet. Die max. Glasfläche pro Dachflächenfenster beträgt 2.5 m<sup>2</sup>.

Dachreiter <sup>3</sup> Dachreiter – auch verglaste – bis zu einer max. Grösse von 3.0 m<sup>2</sup> je Dachseite sind zugelassen, wenn sie die First in der Höhe um nicht mehr als 0.3 m überragen.

<sup>4</sup> Auf Dächern von Attikageschossen sind technisch bedingte Dachaufbauten bis max. 2.0 m Höhe gestattet.

### 414 Aussenraumgestaltung

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.

Bepflanzung <sup>2</sup> Aussenräume sind als Grünräume zu gestalten. Bei der Bepflanzung sind möglichst einheimische Baumarten zu wählen.

Umgebungsgestaltungsplan <sup>3</sup> Sofern der Aussenraum verändert wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Massstab 1:100, bei grösseren Bauvorhaben Massstab 1:200.

Der Umgebungsgestaltungsplan zeigt die Parzelle des Bauvorhabens und die unmittelbar angrenzende Umgebung und umfasst u.a. folgende Inhalte:

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

Versickerung von Regenwasser <sup>4</sup> Fusswege, sowie Plätze für den ruhenden Verkehr sind nach Möglichkeit mit einer sickerfähigen Oberfläche zu versehen. Vorbehalten bleiben Bestimmungen zu den Gewässerschutzzonen resp. der Gewässerschutzgesetzgebung.

Baumpflanzungen <sup>5</sup> In den Wohnzonen ist pro 75 m<sup>2</sup> erforderlicher Grünfläche mindestens ein Baum zu pflanzen.

Umgebungsarbeiten <sup>6</sup> Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach der Bauabnahme abzuschliessen.

## 415 Terrainveränderungen

Grundsatz <sup>1</sup> Terrainveränderungen, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen, sind untersagt. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich in das bestehende Gelände einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

Aufschüttungen <sup>2</sup> Terrinaufschüttungen dürfen in ebenen Lagen das massgebende Terrain um max. 1.2 m überragen.

Die Baupolizeibehörde kann in begründeten Fällen (hoher Grundwasserstand, Schutz vor Immissionen etc.) höhere Aufschüttungen zulassen, sofern eine gute Einpassung in die Umgebung gewährleistet ist.

Stützmauern <sup>3</sup> Stützmauern über 1.2 m sind von oben sowie von unten zu begrünen. Direkt angrenzend an Garageneinfahrten genügt eine Begrünung von oben.

Vgl. Art. 213 Abs. 4 BR

## 416 Reklamen und Plakatierung

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

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der Signalisationsverordnung (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

## 42 Qualitätssicherung

### 421 Fachberatung

Die Baukommission ist befugt, zur Beurteilung von Baugesuchen, insbesondere auch zur ästhetischen Prüfung von Bauvorhaben im gesamten Gemeindegebiet auf Kosten des Baugesuchstellers eine neutrale Fachinstanz beizuziehen.

Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architekten, Landschaftsarchitekten, Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen. Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.

### 422 Qualifizierte Verfahren

<sup>1</sup> Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe nach sia 142, Studienaufträge nach sia 143 sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.

<sup>2</sup> Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

## 43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

### 431 Energie

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung im Sinne der kantonalen Energiegesetzgebung zu achten.

Es ist speziell auf die Reduktion des Verbrauchs an nicht erneuerbarer Energie, auf die Verbesserung der Wärmedämmung von Gebäuden und auf die Reduktion von Schadstoffemissionen zu achten.

## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

### 51 Ortsbildpflege

#### 511 Ortsbildschutzgebiete

<sup>1</sup> Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.

Ortsbildschutzgebiete bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Belp. Vgl. Art. 411 ff. BR

<sup>2</sup> Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

### 52 Pflege der Kulturlandschaft

#### 521 Baudenkmäler

Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Belp; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Es gelten Art. 10 ff. BauG.

#### 522 Historische Verkehrswege

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit (viel) Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 f. VIVS.

<sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstelle.

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

<sup>3</sup> Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Trockenmauern sind geschützt. Die Mauern dürfen nicht abgerissen oder beschädigt werden. Sie sind durch gelegentliches Entbuschen und Säubern vor zu starker Durchwurzelung zu bewahren.

Ziel ist die Erhaltung der Mauern als beschauliche Elemente der Kulturlandschaft und als nischenreiche Lebensräume für Kleintiere.

### 523 Archäologische Schutzgebiete

<sup>1</sup> Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

<sup>2</sup> Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

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

### 524 Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

Die Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich. Fällungen können mit Zustimmung des Gemeinderates bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen (Art. 41 Abs. 2 NSchG).

<sup>2</sup> Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch einen Baum einer gleichwertigen standortheimischen Art zu ersetzen.

### 525 Gewässerraum Fließgewässer

<sup>1</sup> Der Gewässerraum wird im Zonenplan Gewässerräume und Naturfahren innerhalb der Bauzonen als flächige Überlagerung, im übrigen Gemeindegebiet mittels Farbcodierung und Massangabe in der Legende festgelegt. Im zweiten Fall wird er je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.

Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV. Für eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone, für Gewässer im Wald sowie für sehr kleine Gewässer wird kein Gewässerraum festgelegt.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Uferschutzplanung gemäss See- und Flussufergesetz (SFG) festgelegten Bestimmungen.

<sup>2</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen bewilligungspflichtigen und bewilligungs-

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerbau- und -unterhalts gemäss Art. 6 f. und Art. 15 WBG



freien Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.

<sup>3</sup> In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG

<sup>4</sup> Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Vgl. Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

<sup>5</sup> Die im Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren entsprechend gekennzeichneten Abschnitte gelten als dicht überbaut im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV.

## 53 Schutz der naturnahen Landschaft

### 531 Landschaftsschutzgebiete

<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 gestattet, die der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der Pflege und Aufwertung der Landschaft oder der Besucherlenkung dienen.

Vgl. Art. 241 BR

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

<sup>3</sup> Das Land darf nur landwirtschaftlich genutzt werden. Neue Baumschulen, Aufforstungen und Gärtnereien sind nicht zulässig. Bestehende Betriebe dürfen erweitert werden.

Vgl. Art. 241 BR

<sup>4</sup> Ablagerungen, Materialentnahmen und Veränderungen des gewachsenen Geländes sind untersagt. Vorbehalten bleiben Terrainveränderungen, welche zur Revitalisierung der Landschaft oder zur Bodenverbesserung beitragen.

Vgl. Richtlinien Terrainveränderungen zur Bodenaufwertung ausserhalb Bauzonen (BSIG Nr. 7/721.0/28.1)

### 532 Naturgebiete und –objekte

	<p><sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft aufgeführten Naturgebiete und –objekte sind zusammen mit ihrer Umgebung zu erhalten. Pflegerische Eingriffe (in aussergewöhnlichen Fällen unter Einbezug fachlicher Beratung) sind gestattet. Tätigkeiten, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.</p>	<p>Naturgebiete und -objekte bezwecken den Schutz von wertvollen Naturressourcen, Landschaftselementen sowie Lebensräumen von seltenen oder gefährdeten Pflanzen und Tieren, und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p>
Trockenstandorte, Feuchtgebiete	<p><sup>2</sup> Trockenstandorte und Feuchtgebiete sind extensiv zu bewirtschaften. Sie dürfen weder durch Düngung, Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Abbrennen, Überschüttung oder Überweidung beeinträchtigt werden. Feuchtgebiete dürfen nicht trockengelegt werden.</p>	
Naturgebiet Eichholz	<p><sup>3</sup> Das Naturgebiet Eichholz mit einer grossen Vielfalt naturnaher Flächen ist so zu unterhalten, dass die besonderen Standortverhältnisse als Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten bleiben. Innerhalb der Flugplatzzone haben die Vorschriften zur Flugsicherheit Priorität.</p>	<p>Massnahmen zur Erhaltung und Pflege des Naturgebiets sind jeweils mit der Flughafenbetreiberin resp. mit dem BAZL abzusprechen.</p>
Waldweiher Tuftere	<p><sup>4</sup> Im Umfeld des Waldweihers Tuftere dürfen keine für den Lebensraum nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere dürfen der Wasserspiegel des Weihers nicht abgesenkt, keine Entwässerung vorgenommen und dem Ufer entlang kein Weg angelegt werden. Mit periodischer Pflege ist sicherzustellen, dass die offene Wasserfläche erhalten bleibt und genügend Licht ins Gebiet einfällt. Der Zugang zum Gebiet soll sich auf eine randlich gelegene Stelle beschränken.</p>	
Geologische Objekte	<p><sup>5</sup> Die geologischen Objekte und ihre unmittelbare Umgebung dürfen weder beseitigt, beschädigt noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.</p>	

### 533 Hecken, Feld- und Ufergehölze

<p><sup>1</sup> Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach den Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Naturschutzgesetzgebung geschützt.</p>	<p>Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG, Art. 18 Abs. 1 lit. g JSG sowie Art. 27 NSchG; die Beseitigung und Ausreutung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen erfordert eine Ausnahmebewilligung des Regierungstatthalteramtes (Art. 27 Abs. 2 NSchG).</p>
<p><sup>2</sup> Die sachgemässe Pflege ist gestattet.</p>	<p>Vgl. Art. 16 f. NSchV</p>

## 54 Gefahrengebiete

### 541 Bauen in Gefahrengebieten

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.

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

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde 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.

<sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Für sensible Bauten gilt Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Als sensible Bauten gelten Gebäude und Anlagen:

- in denen sich besonders viele schwer evakuierbare Personen aufhalten;
- an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben;
- an denen grosse Folgeschäden auftreten können.

## 6 Verschiedene Bestimmungen

### 61 Strassen und Abstellplätze für Fahrzeuge

#### 611 Basis-/Detailerschliessung

Für die Einteilung in Basiserschliessung und Detailerschliessung ist der Richtplan Verkehr der Gemeinde massgebend.

Art. 106 f. BauG

#### 612 Abstellplätze

<sup>1</sup> Die Pflicht zur Erstellung von Auto- und Fahrradabstellplätzen sowie die nachträgliche Parkplatzerstellungspflicht richten sich, soweit in den folgenden Bestimmungen nichts anderes festgelegt wird, nach den kantonalen Vorschriften.

Art. 16 ff. BauG, Art. 49 ff. BauV.

<sup>2</sup> Für die gemäss den übergeordneten Bestimmungen erforderlichen Abstellplätze, welche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Vgl. Art. 18 Bst. c BauG

<sup>3</sup> Über das schriftliche, begründete Ausnahmegesuch für Leistung einer Ersatzabgabe anstelle der Parkplatzbauten entscheidet die Baubewilligungsbehörde.

<sup>4</sup> Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Autoabstellplatz Fr. 12'000.–.

<sup>5</sup> Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.

<sup>6</sup> Die Erträge der Ersatzabgabe werden nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts verwendet. Vgl. Art. 56 Abs. 2 BauV

## **7 Straf- und Schlussbestimmungen**

### **701 Widerhandlungen**

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung gehandelt. Vgl. Art. 50 ff. BauG

### **702 Inkrafttreten**

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement und den Zonenplänen Siedlung, Landschaft sowie Gewässerräume und Naturgefahren tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

### **703 Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden folgende Vorschriften aufgehoben:

- Baureglement, Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft der Gemeinde Belp vom 4. Februar 2008

- Baureglement, Bauzonenplan und Zonen- und Richtplan Landschaft der Gemeinde Belpberg vom 12. August 2002
- Synoptische Gefahrenkarte Belp vom 4. Februar 2008
- Zonenplan Naturgefahren der Gemeinde Belpberg vom 7. August 2014
- Richtplan Landschaft der Gemeinde Belp vom 4. Februar 2008
- Richtplan Verkehr der Gemeinde Belp vom 4. Februar 2008
- UeO Kirchackerweg vom 16.06.1998
- Detailerschliessungsplan Sägest und Überbauungsplan Sägest vom 01.06.1994

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung 13. April bis 28. Mai 2018  
Vorprüfung 28. Juli 2020

### 1. Auflage

Publikation im amtlichen Anzeiger 8. und 15. April 2021  
Publikation im Amtsblatt 7. April 2021  
Öffentliche Auflage 9. April bis 10. Mai 2021

Einspracheverhandlungen 26. Mai bis 24. Juni 2021  
Erledigte Einsprachen 13  
Unerledigte Einsprachen 103  
Rechtsverwahrungen 6

### 2. Auflage

Publikation im amtlichen Anzeiger ... und ...  
Publikation im Amtsblatt ...  
Öffentliche Auflage ... bis ...

Einspracheverhandlungen ...  
Erledigte Einsprachen ...  
Unerledigte Einsprachen ...  
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat ...

Beschlossen durch die Stimmberechtigten ...

.....  
Benjamin Marti, Gemeindepräsident

.....  
Annina Straub, Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Belp,

.....  
Annina Straub, Leiterin Führungsunterstützung

**Genehmigt durch das  
Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung**

## Anhang A1: Definitionen und Messweisen

*Vorbemerkung: Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.*

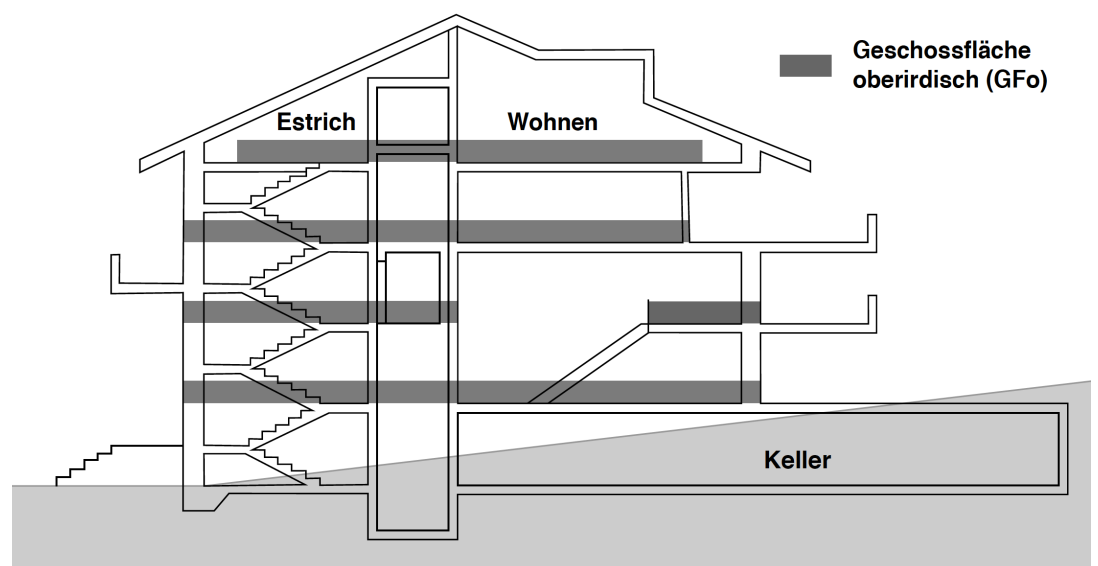
### A11 Nutzungsziffern

#### A111 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

<sup>1</sup> Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach kantonalem Recht. Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV

<sup>2</sup> Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch (GFo) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden min. 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen, wobei Abgrabungen für Hauseingänge und Zufahrten nach Art. 214 Abs. 9 BR unberücksichtigt bleiben.

<sup>3</sup> Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen nach Abs. 2 zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Vgl. Art. 27 BMBV, Art. 212 BR



## **A112 Grünflächenziffer (GZ)**

<sup>1</sup> Die Berechnung der Grünflächenziffer richtet sich nach Art. 31 BMBV, Art. 212 BR kantonalem Recht.

<sup>2</sup> Mindestens die Hälfte der erforderlichen Grünfläche ist als zusammenhängende Fläche anzulegen.

<sup>3</sup> Eine Übertragung der geforderten Grünflächen ist nicht gestattet.

## **A12 Gebäudemasse**

### **A121 Attikageschoss**

Die Fassadenhöhe traufseitig gilt für diejenigen Seiten, bei welchen das Attikageschoss von der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt ist. Vgl. Art. 214 Abs. 10 Bst. c BR

## **A13 Bauabstände**

### **A131 Gegenüber nachbarlichem Grund**

<sup>1</sup> Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 ff. BR) vereinbaren. Für den Gebäudeabstand gelten die Bestimmungen in Art. A134 BR. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

### **A132 Kleiner Grenzabstand (kA)**

<sup>1</sup> Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

<sup>2</sup> Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

### **A133 Grosser Grenzabstand (gA)**

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten



Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

<sup>2</sup> Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, bestimmt die Baupolizeibehörde auf Antrag der Baugesuchsteller die Anordnung der Grenzabstände.

Z.B. bei annähernd quadratischem Grundriss (Längendifferenz der seiten max. 10 Prozent), bei unregelmässigem Grundriss oder bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume.

### **A134 Gebäudeabstand**

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

<sup>2</sup> Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der nach Art. 212 ff. BR vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

<sup>3</sup> Für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile sowie für An- und Kleinbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, mit Zustimmung des Nachbarn auch gegenüber Nachbarbauten, bis auf 0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

Vgl. Art. 214 Abs. 2 und 3 BR

<sup>4</sup> Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand bei Hauptgebäuden um max. 2.0 m reduziert werden.

<sup>5</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen oder Ausnahmegewilligungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

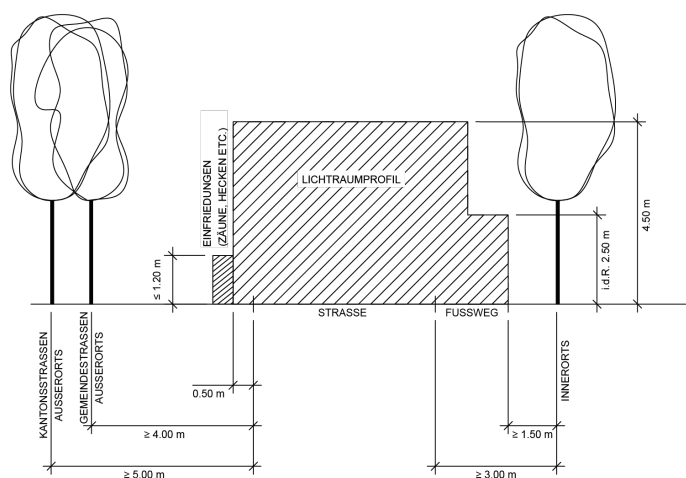
### **A135 Gegenüber Hecken, Feldgehölzen, Ufervegetation**

Für Hochbauten ist ein Bauabstand von min. 6.0 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten und dgl.) ist ein Bauabstand von min. 3.0 m einzuhalten.

Vgl. Art. 48 DZV  
Definition der Gehölgrenzen: Die Grenze der Uferbestockung verläuft min. 3.0 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen min. 3.0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft min. 2.0 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen min. 3.0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

### A136 Pflanz- und Einfriedungsabstände zu öffentlichen Strassen



## Anhang A2: Fundstellen des übergeordneten Rechts

Bundesrecht: <https://www.fedlex.admin.ch/de/cc/internal-law/>

Kantonsrecht: <http://www.be.ch/belex>

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind sowohl im Bundes- als auch im kantonalen Recht insbesondere die Vorschriften in den Kapiteln 4 (insb. Kultur mit Natur- und Heimatschutz), 7 (Bauwesen, öffentliche Werke, Energie, Verkehr) sowie 8 (Gesundheit, insb. Umweltschutz) von Bedeutung.