

BAUREGLEMENT



EINWOHNERGEMEINDE MOOSSEEDORF



Teilrevision zusammen mit der Zonenplanrevision 2005

Änderungen in Artikel 5, 6, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19 und 25
Anhang 1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) wird ersetzt durch
neuen Anhang 1 „Zonen mit Überbauungsordnung“ (ZUeO)
und „Zonen mit Planungspflicht“ (ZPP)

INHALTSVERZEICHNIS

Titel	Artikel Nr.	Seite
A. Einleitung	1	3
B. Qualität des Bauens	2 - 3	3 - 4
C. Bauzonen und ihre Bestimmungen	4 - 15	5 - 13
D. Entwicklung und Schutz	16 - 19	14 - 16
E. Zuständigkeiten	20 - 24	16 - 18
F. Schlussbestimmungen	25 - 27	19
 Anhang 1		
Zonen mit Überbauungsordnung und Zonen mit Planungspflicht		20 – 29
 Genehmigungsvermerke		30 – 38
 Anhang 2		
Grafische Darstellung der baupolizeilichen Masse		39 – 48
 Anhang 3		
Zivilrechtliche Bestimmungen, Art. 79 ff EG ZGB		49 – 50

A Einleitung

Artikel

1

Geltungs-
bereich

Grund-
legendes

- 1) Das Baureglement gilt für die Gemeinde Moosseedorf und bildet die rechtliche Grundlage für das Bauen, die Entwicklung und den Schutz des Gemeindegebietes.
- 2) Das Gemeindegebiet ist in Zonen aufgeteilt. Innerhalb einer Zone gelten die gleichen Bauvorschriften (Kapitel C). Zusätzlich zu den Zonenvorschriften gelten die Schutzbestimmungen für gewisse Objekte und Gebiete (Kapitel D) sowie als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben Leitbilder und Richtpläne der Gemeinde.
- 3) Zwingende Vorschriften des Bundes und des Kantons sind dem Baureglement übergeordnet.

Kommentar

„Bauen“ bedeutet hier ebenso Neubauen, Umbauen, Renovieren und Abreissen.

Das kantonale Baubewilligungsdekret¹ umschreibt, welche Bauvorhaben baubewilligungspflichtig und welche bewilligungsfrei sind. Trotzdem ist es ratsam, auf dem Bauinspektorat nachzufragen, ob zusätzliche Abklärungen notwendig sind (Gewässerschutz usw.).

Auch Umnutzungen von Gebäuden sind grundsätzlich bewilligungspflichtig. Beispiel: Die Umwandlung von Wohnräumen in Geschäftsräume oder umgekehrt ist bewilligungspflichtig.

Der Zonenplan ist für alle Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen verbindlich.

Die ergänzenden Richtpläne für Landschaft, Verkehr und die Dorfzone sind für die Behörden verbindlich. Sie sind öffentlich und können nach Voranmeldung jederzeit auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

B Qualität des Bauens

Artikel

2

Baugestal-
tung

- 1) Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zu berücksichtigen sind:
 - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - die Möglichkeiten und Eigenheiten des Quartiers,
 - Wohn- und Lebensqualität,
 - die bestehende, und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern,
 - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - die Aspekte der Sicherheit für Frauen, Kinder, alte und behinderte Menschen,
 - die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.
- 2) Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung der Gesamtwirkung erlauben.

Kommentar

„Gesamtwirkung“ bedeutet hier nicht in erster Linie Kompromiss, sondern Mut und Verantwortung für das Ganze. Dass es letztlich verschiedene Aspekte geben kann, die sich auch widersprechen können, ist klar. Folgende Fragen können dies illustrieren:

- Blick auf das Bestehende: Was befindet sich schon hier, was kommt hier zum Ausdruck?
- Welches sind die wesentlichen Elemente des Quartiers? Was macht es lebenswert? Welches sind seine sozialen Strukturen?
- Wie soll es hier weitergehen? Was sagen die Dorfplanung, die Richtpläne? Gibt es ansässige oder bauwillige Nachbarn und Nachbarinnen?
- Was kann das Projekt beitragen in dieser Umgebung? Wie kommt es zum Ausdruck?
- Kann das Projekt prägende Elemente aus der Nachbarschaft aufnehmen? Kann die Gestaltung der Strasse oder des Platzes fortgeführt werden? Welche Freiheiten stehen offen (Farbe, Gestaltung, Materialwahl)?
- Welchen Einfluss haben die Aussenräume auf das Gesamtbild? Kann sich das Projekt in die bestehende Umgebungsgestaltung einbringen?
- Wie verbindet sich das Projekt mit der Aussenwelt: Zufahrt, Tore, Zäune, Vorgärten?

Dazu gehört u. a. die Darstellung der Umgebungsgestaltung und der Nachbarbauten in Situations-, Grundriss-, Schnitt- und Fassadenplänen und eventuell Studienmodelle sowie die notwendigen Erläuterungen. Es empfiehlt sich auf jeden Fall, nicht nur das eigene Objekt, sondern auch Geländeanschlüsse und Nachbarbauten mit einzubeziehen.

¹ in Art. 4 und 5 des Bewilligungsdekretes

Artikel

3

Fachaus-
schuss
Bauge-
staltung

- 1) Der Gemeinderat ernennt einen Fachausschuss Baugestaltung, welcher die Bauwilligen und die Hochbaukommission resp. das Bauinspektorat zusammen mit dem Präsidenten bzw. der Präsidentin der Hochbaukommission in Baugestaltungsfragen berät. Er besteht aus mindestens zwei unabhängigen nicht ortsansässigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachpersonen und einem Gemeindevertreter bzw. einer Gemeindevertreterin. Als Fachpersonen sind mindestens ein Fachmann und eine Fachfrau zu bestimmen.
- 2) Bauvoranfragen und Baugesuche werden in folgenden Fällen dem Fachausschuss zur Beurteilung vorgelegt:
 - In allen Fällen, welche für das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen,
 - im Falle von Zonen mit Planungspflicht, der Befreiung von der Planungspflicht oder von Überbauungsordnungen,
 - im Falle einer Inanspruchnahme der Gestaltungsfreiheit gemäss kantonalem Baugesetz²,
 - im Falle von wesentlichen Abweichungen von zonenprägenden Bauvorschriften,
 - im Falle von Schutzgebieten sowie von schützenswerten und erhaltenswerten Objekten mit ihrer Umgebung,

Im Übrigen richtet sich der Beizug der kantonalen Denkmalpflege nach dem kantonalen Recht.
- 3) Die Kosten sind je zur Hälfte von den Gesuchstellenden und der Gemeinde zu übernehmen. In speziellen Fällen in Schutzgebieten sowie bei schützens- oder erhaltenswerten Bauten kann die Hochbaukommission resp. das Bauinspektorat zusammen mit dem Präsidenten bzw. der Präsidentin der Hochbaukommission Gebührenermässigungen gewähren.

Kommentar

Gestaltungsfragen sind bekanntlich heikle Fragen. Trotzdem bestehen wir alle auf einer guten Gesamtwirkung unseres Dorfes und einzelner Gebäude. Die Idee „Fachausschuss Baugestaltung“ hat sich in anderen Orten (Städten) bewährt. Sie garantiert ein neutrales Gremium für Gestaltungsdiskussionen und ermöglicht eine Qualitätssicherung für das Bauen.

Neben den Fachleuten sollte auch ein ortskundiger Baufachmann bzw. eine ortskundige Baufachfrau (z.B. der Präsident oder die Präsidentin der Hochbaukommission, der Bauinspektor resp. die Bauinspektorin) seine/ihre Dorf- und Ortskenntnisse sowie Ansichten einbringen können.

Der Entscheid, ob ein Projekt vor den Fachausschuss kommt, liegt bei der Bewilligungsbehörde. Bauwillige haben aber auch das Recht, sich in wichtigen gestalterischen Fragen vom Fachausschuss beraten zu lassen. Der Fachausschuss wird beigezogen, wenn Ausnahmewilligungen zu gestalterischen Fragen vorliegen, erhaltens- oder schützenswerte Gebäude umgebaut werden sollen, aber auch bei speziellen Bauformen im Ortsbilderhaltungsgebiet.

Zonenprägende Bauvorschriften sind z.B. Gebäudeabstand, Gebäudehöhe, Art und Mass der Nutzung.

Die Kosten für Beurteilungen durch neutrale Fachstellen mussten bisher von den Gesuchstellenden übernommen werden. Wird vor dem Einreichen eines Baugesuches eine Voranfrage oder ein generelles Baugesuch zur Klärung wichtiger Teilaspekte dem Fachausschuss zur Beantwortung vorgelegt, kann das normale Bewilligungsverfahren vereinfacht und abgekürzt werden. Aus diesen Gründen sollen die Kosten für den Arbeitsaufwand der Gemeindebaupolizeibehörde und des Fachausschusses nur zur Hälfte den Gesuchstellenden verrechnet werden. Bei Bauten in Schutzgebieten und bei Um- oder Anbauten von schützens- oder erhaltenswerten Gebäuden, die eine intensivere Beurteilung benötigen und in der Regel strengere Auflagen im Bauentscheid erhalten, sollen als Entgegenkommen die Gebühren reduziert werden können.

² Art. 75 Baugesetz

C Bauzonen und ihre Bestimmungen

Artikel

4

Gebäudeabmessungen

- 1) Die Abmessungen (Länge, Breite, Höhe) eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe sind beschränkt. Die Maximalmasse sind in Art. 11 festgelegt.
- 2) Die Definition der Messweise an Gebäuden befindet sich im Anhang.

5

Bauabstände

- 1) Bei den Bauabständen von Gebäuden gelten folgende Bestimmungen:
 - a. Bestimmungen des Bundes und des Kantons (z.B. eidg. Baulinien, Gewässerabstände, Waldabstände, Strassenabstände).
 - b. Spezielle Pläne der Gemeinde: Überbauungsordnungen und Baulinienpläne.
 - c. Dieses Baureglement.
- 2) 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 dazwischen läge.
- 3) Für bewohnte An- und Nebenbauten beträgt der Gebäudeabstand mind. 6.00 m
Für unbewohnte Nebenbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben.
- 4) Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.
- 5) Die Messweise der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände ist im Anhang festgehalten.
- 6) An der Grenze zur Landwirtschaftszone gelten die gleichen Grenzabstände wie an der Grundstücksgrenze der entsprechenden Bauzone.

Kommentar

Die wichtigsten durch das übergeordnete Recht festgelegten Bauabstände sind:

Abstand von:

- Nationalstrassen³ (rechtsgültige eidg. Baulinie)
- Kantonsstrassen⁴ (gemessen vom äusseren Rand des öffentlichen Verkehrsraumes): 5.0 m
- Gemeindestrassen (gemessen vom äusseren Rand des öffentlichen Verkehrsraumes): 3.6 m
- Fuss- und Radwege (gemessen vom äusseren Rand des öffentlichen Verkehrsraumes): 2.0 m

Strassenabstände werden vorgeschrieben, um bei der Umnutzung oder Erweiterung von Strassen gewisse Spielräume und Platzreserven zu haben.

- *Der Vorplatz vor Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse, von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen, Garagetiefe aufweisen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine andere gleichwertige Lösung ermöglichen.*

Zudem gibt es einen ästhetischen und einen Sicherheitsaspekt (Grünbereiche, Übersicht).

- *Wald⁵: 30 m Abstand
Waldabstände dienen der Sicherheit (umstürzende Bäume) und dem Schutz des Waldes. Sie können unterschritten werden, wenn die Forstorgane dies bewilligen.*
- *Starkstromleitungen⁶: variabel, mind. 5 m Abstand
Hier spielen Sicherheitsüberlegungen hinein.*
- *Eisenbahngrundstücke: Grenzabstand der entsprechenden Bauzone. (Die Genehmigung durch die eisenbahnrechtliche Aufsicht bleibt vorbehalten⁷).*
- *Gewässer: Bauten und Anlagen, die weniger als 10 m von Gewässern erstellt werden, bedürfen einer Wasserbaupolizeibewilligung des kantonalen Tiefbauamtes⁸, selbst wenn an sich keine Baubewilligung nötig wäre.*

³ Art. 22 Nationalstrassengesetz

⁴ Art. 63ff Strassenbaugesetz

⁵ Nach Waldgesetz

⁶ Nach eidg. Verordnung über elektrische Leitungen (Art. 38)

⁷ Art. 18 a Eisenbahngesetz

⁸ Art. 48 Wasserbaugesetz

Artikel**5 ff**

Minergie

- 7) Werden die Aussenwandstärken eines Neubaus zur Erzielung eines anerkannten Minergiestandards erhöht, so kann die Bau-
bewilligungsbehörde die maximale Gebäu-
delänge bzw. Gebäudebreite um die durch
die Mehrisolation bedingte grössere Aus-
senwanddicke vergrössern, sofern zur
Beheizung erneuerbare Energie verwendet
wird. Jedoch dürfen weder Grenz- und
Gebäudeabstände unterschritten noch
Baulinien überschritten werden.

Kommentar

Der Bau von Gebäuden mit Minergiestandard soll erleichtert werden.

6An- und
Neben-
bauten

- 1) An- und Nebenbauten sind Gebäude mit
einer maximalen Grundfläche von 60 m² und
einer maximalen Gebäudehöhe von 3.50 m.
Haben sie ein begehbares Flachdach (Dach-
terrasse), darf die Gebäudehöhe (OK offe-
nes Gelände gemessen) max. 4.00 m
betragen.
- 2) Der allseitige Grenzabstand für bewohnte
An- und Nebenbauten beträgt 3 m.
- 3) Der allseitige Grenzabstand für unbewohnte
An- und Nebenbauten beträgt 2 m.
- 4) Sie dürfen max. 3.50 m über die max. Ge-
bäudebreite hinausreichen.

Bewohnte An- und Nebenbauten sind zum Beispiel Wintergärten, gedeckte Sitzplätze oder Gartenhäuser.

Unbewohnte Nebenbauten sind zum Beispiel Garagen, Geräteschuppen, Velounterstände usw.

7Unter-
irdische
Bauten

- 1) Unterirdische Bauten sind vollständig vom
Erdreich überdeckt. Die dadurch entstehen-
de Terrainveränderung darf nirgends den
gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m
überragen.
- 2) Unterirdische Bauten dürfen bis 1 m an die
Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des
Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze reichen

Als „gewachsener Boden“ bezeichnet man das noch unveränderte Terrain. Ist der gewachsene Boden nicht ohne weiteres zu bestimmen (frühere Veränderungen usw.), so ist mit der Bewilligungsbehörde Kontakt aufzunehmen.

8

Näherbau

- 1) Die Unterschreitung der reglementarischen
Grenzabstände bedarf einer Ausnahme-
bewilligung.
- 2) Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn
oder der Nachbarin ist ein Näherbau von
Hochbauten bis zum zivilrechtlichen Bauab-
stand, ohne Ausnahmbewilligung gestattet.
- 3) Wenn die betroffenen Nachbarn oder Nach-
barinnen dem Bauvorhaben mit im Grund-
buch eingetragenen Dienstbarkeitsvertrag
zustimmen (Näherbaubewilligung), ist auch
die Unterschreitung des zivilrechtlichen
Grenzabstandes möglich, und es ist keine
Ausnahmbewilligung erforderlich.
- 4) Durch die Erteilung von Ausnahmbewilli-
gungen oder die Einräumung von Näherbau-
rechten, darf der Gebäudeabstand nicht auf
weniger als 6.00 m, oder wenn ein grosser
Grenzabstand vorhanden ist, als 12.00 m
reduziert werden. Die Beschattungstoleran-
zen gemäss Bauverordnung müssen eingehalten
werden. Die Bestimmungen über An-
und Neben- sowie unterirdische Bauten und
Tiefbauten bleiben vorbehalten.

In speziellen Fällen sollte es möglich sein, Grenzabstände unter genau definierten Bedingungen unterschreiten zu können.

Die zivilrechtlichen Bauabstände sind in Art. 79 ff EG ZGB geregelt (s. Anhang 3 Baureglement).

Ein Grundbucheintrag ist nötig, damit u.a. das Gegenrecht rechtlich genügend abgesichert werden kann.

Artikel**9**Vor-
springende
Bauteile

- 1) Vorspringende Bauteile ragen aus der Fassade heraus und nehmen gesamthaft maximal einen Drittel der Fassadenlänge ein. Ausgenommen davon ist der normale Dachvorsprung.
- 2) Vorspringende Bauteile dürfen maximal 2 m in den Grenzabstand hineinragen.

10Dach-
gestaltung

Dachausbau

- 1) Die Dächer der Gebäude sind dem Quartier- und Strassenbild entsprechend zu gestalten. Erfordert es die Einheitlichkeit von Gebäudegruppen und des Strassenbildes, so kann die Dachform durch die Hochbaukommission resp. das Bauinspektorat zusammen mit dem Präsidenten bzw. der Präsidentin der Hochbaukommission vorgeschrieben werden.
- 2) Bei Schrägdächern ist der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum gestattet. Die maximale Neigung bei Schrägdächern beträgt 45° a.T. (alte Teilung)
Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Kniewand 1.10 m überschreitet. Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte und dgl. sind gestattet, wenn sie zusammen nicht mehr als einen Drittel, der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Auf den besonnten Dachseiten dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht mehr als 40 % und mit Dachflächenfenstern dazu nicht mehr als 50 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Die einzelnen Dachaufbauten dürfen je eine Maximalbreite von 3 m aufweisen. Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Firstoblichtern mit keinem Teil näher als 1 m an eine First-, Kehl- oder Gratlinie heranreichen. Die Traufflinie darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- 3) Auf Flachdächern kann zusätzlich zur maximalen Gebäudehöhe ein Attikageschoss erstellt werden. Dieses muss von der darunter liegenden Fassade zurückversetzt sein. Der Versatz muss überall auch bei Vordächern mindestens die Hälfte der Attikageschosshöhe betragen. Das Attikageschoss kann zweiseitig auf die Flucht der Gebäudefassade verschoben werden, wobei der Versatz auf der gegenüberliegenden Seite der Attika zur Kompensation um das fehlende Mass vergrößert werden muss und für die Nachbarliegenschaften keine wesentlichen Nachteile entstehen. Nicht begehbare und nicht verglaste Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.

Kommentar

Vorspringende Bauteile sind zum Beispiel: Vordächer, Balkone, Vortreppen, Erker. Vorspringende Bauteile dürfen bis zum Boden reichen bzw. abgestützt sein. Die Limitierung der vorspringenden Bauteile auf einen Drittel der Fassadenlänge verhindert einen Missbrauch dieser Vorschrift durch ganze Balkonfronten, verglaste Fassaden usw. Ein normaler Dachvorsprung soll jedoch möglich sein.

Dieses Mass gilt auch für den Dachvorsprung.

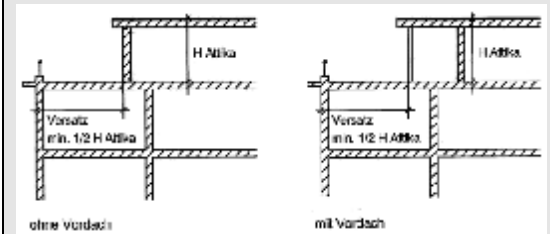
Der Ausbau der Dachräume ist im Sinne einer besseren Nutzung des Bodens erwünscht. Andererseits sind gerade die Dächer und Dachlandschaften für das Dorfbild recht wichtig. Es kann daher sein, dass nur eine bestimmte Art oder Fläche eingebaut werden kann, was zu Einschränkungen bei der Wohnnutzung im Dachgeschoss führen kann.

Damit das Dachgeschoss nicht zu hoch aufs Gebäude aufgesetzt wird und keine zu hohe Nutzung eingebaut werden kann, wird die Höhe der Kniewand auf 1.10 m beschränkt.

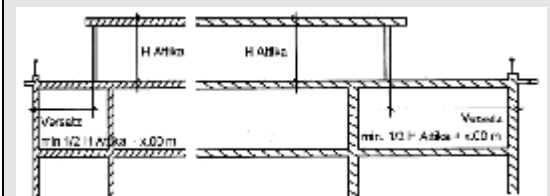
Diese Bestimmungen sollen ortsfremde Dachgestaltungen verhindern.

Quergiebel gelten nicht als Dachaufbauten und sind somit möglich.

Eine Illustration zum Thema Attikageschoss geben nachfolgende Darstellungen (mit und ohne Vordach):



Beispiel für Attika mit ungleichem Versatz:



Artikel**11**Art und
Mass der
Nutzung

¹⁾ Für die einzelnen Bauzonen gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung und die Empfindlichkeitsstufen.

Kommentar

Bauzonen vereinfachen das Bauen. Man definiert typische Nutzungsarten (Wohnzone, Geschäftszone) und weist ihnen Rahmenbedingungen zu. Im Zonenplan ist das Gemeindegebiet in Bauzonen aufgeteilt, in denen jeweils gleiche Rahmenbedingungen gelten.

Zone	kleiner Grenz- abstand (kGa)	grosser Grenz- abstand (gGa)	maximale Ge- bäudehöhe (GH)	maximale Ge- bäuelänge (GL)	maximale Ge- bäudebreite (GB)	Grünflächen- ziffer (GFZ)	max. Geschoss- zahl (GZ)	Empfindlich- keitsstufe (ES)	Nutzungsart (NA)	Bemerkungen
Wohnen W2	5	10	6,5	25	13	min. 40%	2	II	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen stille Arbeitsnutzung (Gewerbe, Dienstleistungs-nutzung) 	offene Bauweise (Einzelbauten)
Wohnen W2 Aspi (Parzelle 373)	5	10	6,5	20	13	min. 40%	2 ohne Attika	II	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen stille Arbeitsnutzung (Gewerbe, Dienstleistungs-nutzung) nur Flachdächer ohne Attikageschoss oder flachgeneigte Dächer mit maximal. 6° a.T. Dachneigung 	offene Bauweise (Einzelbauten)
Wohnen W3	6	12	9,5	30	14	min. 45%	3	II	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen stille Arbeitsnutzung (Gewerbe, Dienstleistungs-nutzung) 	offene Bauweise (Einzelbauten)
Misch- zone M2	5	10	6,5	30	14	min. 40%	2	III	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen Arbeitsnutzung 	kein Mindestanteil Wohnnutzung
Misch- zone M3	6	12	9,5	30	15	min. 45%	3	III	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen Arbeitsnutzung 	kein Mindestanteil Wohnnutzung
Dorfzone D	4	8	6,5	---	---	---	2	III	In der Dorfzone D sind – im Sinne einer Bestandeszone – Ersatz- und Umbauten am bestehenden Gebäudestandort und im bestehenden Volumen zugelassen. Sie dürfen im Interesse des zeitgemässen Wohnens oder eines bestehenden Gewerbes bis max. 10% über das bestehende Volumen hinausgehen. Zugelassen sind auch nicht störende An- und Nebenbauten gemäss Art. 6 Abs. 1 BauR	
Arbeits- zone A	6	8	12	---	---	min. 20%		III	<ul style="list-style-type: none"> Alle Arten von Arbeitsnutzungen wie Produktions-, Verwaltungs- und Bearbeitungsbetriebe sowie öffentliche und private Freizeiteinrichtungen. Wohnnutzungen müssen standortgebundenem Personal dienen. Verkaufsnutzungen dürfen höchstens 20% oder 300 m² der Bruttogeschossfläche eines realisierten, zusammenhängenden Gebäudes belegen. Grössere Verkaufsflächen sind nur für grosse oder sperrige Güter gestattet. Verkaufsnutzungen dürfen nicht auf angrenzende Grundstücke übertragen werden. 	
Zonen mit Planungspflicht ZPP									Gemäss den detaillierten Vorschriften im Anhang	
Sport und Freizeit ZSF Familien- gärten	3	3	3	25	12	---	1	III	Familiengärten	
Sport und Freizeit ZSF Sand	5	10	6,5	30	14	---	2	III	In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen Sand dürfen Spiel- und Sportfelder, offene Spiel- und Freizeitanlagen, zugehörige Nebenbauten mit Klublokal sowie die nach Kant. Bauverordnung notwendigen Autoabstellplätze erstellt werden. Die Verkehrserschliessung hat von Süden her über Sandstrasse und Kasernenweg in den Sportweg zu erfolgen.	In der ZSF Sand wollen die Gemeinden Urtenen-Schönbühl und Moosseedorf gemeinsam den Bau von Sportanlagen mit klaren Rahmenbedingungen ermöglichen. Auf eine allfällige militärische Nutzung der Anlagen wird Rücksicht genommen

Zone	kleiner Grenzabstand (kGa)	grosser Grenzabstand (gGa)	maximale Gebäudehöhe (GH)	maximale Gebäudelänge (GL)	maximale Gebäudebreite (GB)	Grünflächenziffer (GFZ)	max. Geschoszahl (GZ)	Empfindlichkeitsstufe (ES)	Nutzungsart (NA)	Bemerkungen
Grünzonen	---	---	---	---	---	---	---	---	Die Grünzonen gemäss Art. 79 BauG haben zur Aufgabe, Siedlungs- und Verkehrsräume zu gliedern. Soweit sie den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen und sich gut in die Umgebung einfügen, sind gestattet: a) unterirdische Bauten bis zu einer Fläche von max. 50 m ² b) oberirdisch einzelne Fahrnisbauten gemäss Art. 27 BewD mit einer Fläche vom max. 15 m ² und max. 2.50 m Gebäudehöhe.	

Artikel

11

Bauten auf Bahnareal

Bauten in der Landwirtschaftszone

Spezielle Zonen

Bauen ausserhalb der Bauzone

- 2) Für Bahnbetriebsbauten gelten die Regelungen des Eisenbahngesetzes. Für übrige Bauten die der M2.
- 3) Die Landwirtschaftszone (LWZ) umfasst das Land, welches landwirtschaftlich genutzt wird. Wald und nicht landwirtschaftlich nutzbare Flächen gehören nicht dazu. Soweit mit übergeordnetem Recht vereinbar, gelten ergänzend folgende Bestimmungen:
Baupolizeiliche Masse:
Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
– Wohnbauten sowie gemischte Bauten wie Zone W2
– Oekonomiegebäude:
Geschosse: max. 2
kGa: 4 m
GH: 9 m
GL: 50 m
Silohöhe inkl. Kranbahn: max. 25.0 m
im Ortsbilderhaltungsgebiet max. 12.0 m
- Die Neuanlage oder Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben, Hundezwingern und dergleichen sind nur zugelassen, wenn diese das gesunde Wohnen in den benachbarten Zonen (Art. 90 BauV) nicht wesentlich beeinträchtigen.
- 4) Bestandeszone Tannachere
In der Bestandeszone Tannachere sind Ersatz- und Umbauten am bestehenden Standort zugelassen.
Die bestehende Bruttogeschossfläche darf um 50 %, jedoch max. um 100 m² vergrössert werden. Zugelassen sind zudem unbewohnte An- und Nebenbauten sowie Ställe bis zu 100 m² Grundfläche. Die Art der Nutzung und die Lärmempfindlichkeitsstufe richten sich nach den Bestimmungen der Mischzone M2.
- 5) Das Bauen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), des Waldgesetzes, des kant. Baugesetzes (BauG) und diesem Reglement.

Kommentar

Für bahnbetriebsfremde Bauten auf Bahnareal gelten die Vorschriften der M2.

Die bestehenden Bauten im Gebiet Tannachere sollen zeitgemäss genutzt werden können. Anpassungen und kontrollierte Erweiterungen sollen möglich gemacht werden.

Erklärungen

Kürzel	Bezeichnung	Kommentar
kGa:	Kleiner Grenzabstand (Abschnitt 3 im Anhang 2)	Der kleine Grenzabstand soll die Nachbarn und Nachbarinnen vor Bauten in zu grosser Nähe schützen.
gGa:	Grosser Grenzabstand (Abschnitt 3 im Anhang 2)	Der grosse Grenzabstand bezweckt die Sicherstellung von wohhygienisch einwandfreien Verhältnissen (Eigenschutz). Er kann deshalb nicht auf der Nordseite angewandt werden.
GH:	Gebäudehöhe (Abschnitt 5 im Anhang 2)	Die Höhe von Gebäuden wird aus Gründen des Dorfbildes und der Beschattung limitiert. Die Gebäudehöhe wird in Metern definiert. Die genauen Messweisen sind im Anhang festgelegt.
GZ:	Geschosszahl (Abschnitt 6 im Anhang 2)	Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse. Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garage-einfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5.50 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet. Bezüglich Dachgeschoss siehe Art. 10 Abs. 2. Die Geschosszahl verhindert zusätzlich das Erstellen von Tiefparterre-Geschossen.
GL:	Gebäuelänge (Abschnitt 2 im Anhang 2)	Die Gebäuelänge soll unproportionierte oder überdimensionierte Bauten verhindern. Unbewohnte Nebenbauten mit mindestens 2.00 m Gebäudeabstand werden nicht zur Gebäuelänge gezählt.
GB:	Gebäudebreite	Die Gebäudebreite soll unproportionierte Bauten verhindern. Unbewohnte Nebenbauten mit mindestens 2.00 m Gebäudeabstand werden nicht zur Gebäudebreite gezählt.
GFZ:	Grünflächenziffer	Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Teil der Grundstücksfläche zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist. Sie darf später nicht versiegelt werden, vorbehalten bleibt die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens. 50% der Fläche von Abstellflächen für Motorfahrzeuge mit Schottergras oder Rasengittersteinen können an die erforderliche Grünfläche angerechnet werden. Begrünte Flachdächer und Flachdachteile können nicht angerechnet werden.
ES:	Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV	Mit der Empfindlichkeitsstufe wird festgelegt, wie viel Lärm in einer Zone maximal tolerierbar ist. Spezielle Beachtung ist bestehenden, noch nicht sanierten Lärmquellen zu schenken (Eisenbahnen, Autostrassen). Weitere Informationen zu Lärmfragen gibt Ihnen die Bauverwaltung.
NA:	Nutzungsart	Die Nutzung von Gebäuden ist aus Gründen der Dorfentwicklung und Dorfgestaltung definiert. Die Nutzungsart umschreibt, welche Nutzungen in einer bestimmten Zone zugelassen sind und welche nicht.

Artikel**12**

Zone für
öffentliche
Nutzungen
ZÖN

- 1) Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.
- 2) In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Kommentar

*In den Zonen für öffentliche Nutzung werden die speziellen Nutzungen für den jeweiligen Verwendungszweck spezifisch definiert.
Wo nötig werden auch Grenzabstände oder Gebäudeabmessungen definiert.*

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
A Staffel	Schule mit Turnhallen und Aussen-sportanlagen, Sanitätshilfe	bestehend, evtl. Erweiterung der Schule. Einpassung in die Umgebung GH max. = 10.00 m kGA min. = 8.00 m	II
B, B2 Kindergärten	Kindergärten	bestehend	II
C Altes Schulhaus	Kindergarten, Musikschule, Ver-sammlungslokale	schützenswert	III
D Gemeindehaus	Gemeindeverwaltung, Werkhof und Altmaterialsammelstelle, Wehr-dienstmagazin, Zivilschutzanlage	bestehend, zusätzlich kleine Nebenbauten von max. 40 m ² Grundfläche und 3.50 m Höhe.	III
E Kirche	reformierte Kirche	bestehend, schützenswert	III
F Kirchgemeindehaus	Kirchgemeindehaus mit Nebenräu-men bei eingeschossigen Bauten bei mehrgeschossigen Bauten	Zugangsbereich und Parkplatz im Rahmen der Dorfzonen-Richtplanung umgestalten. GH max. = 10.00 m kGA min. = 5.00 m kGA min. = 6.00 m	II
G Friedhof	Friedhof und Aufbahrungshalle	Erweiterung notwendig: - Aufbahrungshalle - vermehrt Urnengräber gute Einpassung ins Gelände erforderlich. GH max. = 4.00 m kGA min. = 5.00 m	II
H Grundwasserfassung	Grundwasserfassung mit Pumpenhaus	bestehend, Schutzzone	III
I Strandbad	Strandbad mit Garderobengebäu-den, Kinderbecken und Parkplatz	bestehend, Schutzgebiet Moossee	II
K Grauholzdenkmal	Denkmal der Schlacht beim Grau-holz 5.3.1798, schöner Aussichts-punkt	bestehend	III
L Tannackerheim	Wohnheim + Werkstätte mit Büros Werkstatt- und Bürogebäude: Wohnheim:	bestehend GH max. = 10.00 m kGA min. = 6.00 m GH max. = 6.50 m beim Gebäude Tannackerstrasse 11 talseitig zul. Mehrhöhe max. = 2.00 m kGA min. = 5.00 m GL max. = 45.00 m	III
M Sand	Waffenplatz Sand, alte Pferdestallung, alte Sichtbacksteingebäude, Restaurant zum Bären	bestehend, schützenswert	III

Artikel**13**Autoabstell-
plätze

- 1) In der Wohn-(W), Misch- (M) und in der Dorfzone (D) dürfen bis zu 40% der Abstellplätze für Personenwagen im Freien angelegt werden. In den Wohnzonen sind 10% der zu erstellenden Autoabstellplätze als Besucherparkplätze zu bezeichnen; in den gemischten Zonen sowie in den Arbeitszonen 20%, mindestens aber 1 Abstellplatz. Die Besucherparkplätze sind als solche zu kennzeichnen und zu erhalten.
- 2) Für alle Autoabstellplätze, die zu erstellen sind, aber aus rechtlichen oder anderen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Als Grundlage für die Bemessung der Ersatzabgabe ist der effektive (reduzierte) Parkplatzbedarf massgebend. Die Ersatzabgabe ist im Sinne von Art. 56 Abs. 2 BauV zu verwenden.
- 3) Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 7'000.00

14Kompost-
platz

Wenn die Mehrheit der Parteien (Wohnungen) eines Gebäudes die Einrichtung eines Kompostplatzes verlangt, muss der Grundeigentümer bzw. die Grundeigentümerin dafür einen geeigneten und genügend grossen Platz auf dem Grundstück zur Verfügung stellen.

15Gas-
anschluss
und
Gasbezugs-
pflicht

- 1) Für die Gewinnung, Verteilung und Verwendung von Energie sowie für die Energiesparmassnahmen gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung.
- 2) In allen Bauzonen im Bereich des Gasversorgungsnetzes ist, sofern die erforderliche Gaslieferkapazität gewährleistet werden kann und der Energiebedarf nicht überwiegend (über 50%) mit Elektrizität oder erneuerbaren, einheimischen Energien wie Umweltwärme, Holz, Sonne und dergleichen gedeckt wird, Gas vorgeschrieben:
 - a) bei Neubauten für die Heizung, die Warmwasserbereitung zu gewerblichen Zwecken sowie für Wärmepumpenanlagen, sofern geeignete Aggregate auf dem Markt erhältlich sind,
 - b) beim Ersatz von ganzen oder wesentlichen Teilen von Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen oder von energiebetriebenen gewerblichen Anlagen in bestehenden Bauten, sofern nicht wesentlich höhere Umstellungs-, Erneuerungs- und Betriebskosten zu erwarten sind als beim Einsatz einer netzunabhängigen Energie.

Kommentar

Die Pflicht zum Erstellen von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder ist im Baugesetz (Art. 16 ff) festgelegt. Die detaillierten Ausführungsbestimmungen sind in Art. 49 ff Bauverordnung festgelegt. Mit dieser Bestimmung wird erreicht, dass eine angemessene Anzahl von Autoabstellplätzen unterirdisch erstellt oder überdacht werden muss, was eine bessere Durchgrünung der Bauzonen ergibt.

In der Arbeitszone (A) werden keine überdachten Autoabstellplätze vorgeschrieben.

Ein Minimum an Besucherparkplätzen muss vorgeschrieben sein.

Wenn jemand keine Abstellplätze bauen kann, ist der Gemeinde eine Abgabe zu entrichten, weil die Fahrzeuge auf öffentlichem Grund abgestellt werden, welcher von der Gemeinde zur Verfügung gestellt und unterhalten werden muss.

Die Hausbewohner sollen, wenn sie sinnvolles Wiederverwerten betreiben wollen, einen eigenen Kompostplatz in der Umgebung ihres Wohnhauses einrichten und betreiben können.

Neu- und Umbauten sowie Sanierungen sollen möglichst energiesparend erstellt und ausgeführt werden. Die Gemeinde empfiehlt den Minergie Standard und den Erwerb des Minergie Labels.

Wärmepumpen = erneuerbar: sind somit möglich.

**Artikel
15 ff**

Gas-
anschluss
und
Gasbezugs-
pflicht ff

- 3) In diesem Bereich besteht eine Meldepflicht für grössere Revisionsarbeiten an Heizungskesseln und Tankanlagen. Die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen sind verpflichtet, vor einer Auftragserteilung an die Unternehmung die vorgesehenen Arbeiten der Gemeindeverwaltung Moosseedorf schriftlich mitzuteilen. Das zuständige Gemeindeorgan teilt dem Grundeigentümer bzw. der Grundeigentümerin innert 30 Tagen schriftlich mit, wie er seine Heizanlage sanieren kann. Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung gemäss Art. 22 Abs. 1 Gasreglement schriftlich beim Gemeinderat angefochten werden.
- 4) Von der Gasanschlusspflicht kann der Gemeinderat ferner auf begründetes Gesuch hin Industrie- und Gewerbebauten befreien. Als begründet gilt ein Gesuch namentlich dann:
- wenn vom voraussichtlichen Gesamtenergiebedarf der Anlage nur ein verhältnismässig kleiner Teil auf Heizung und Warmwasseraufbereitung entfällt
- oder
- wenn eigene nutzbare Abwärme zur Heizung und Warmwasseraufbereitung zur Verfügung steht, die mehr als 50% des Energiebedarfs für diese Zwecke deckt.

Kommentar

Die Gemeinde kann weitergehende Vorschriften mittels Reglementen und Energiekonzepten, Weisungen und Richtlinien erlassen.

D Entwicklung und Schutz

Artikel

16

Schutz-
gebiete

- 1) Die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Flächen sind Schutzgebiete im Sinne des Kantonalen Baugesetzes.
- 2) An Stelle der baupolizeilichen Masse der zugrunde liegenden Nutzungszone gilt die vorherrschende bestehende Bebauung wegleitend.
- 3) Der Gemeinderat erlässt im Richtplanverfahren Richtlinien zum Schutz, zur Erhaltung, Gestaltung, Nutzung und Erneuerung der Schutzgebiete und der darin enthaltenen Objekte. Diese Richtlinien sind behördenverbindlich im Sinne kommunaler Richtpläne⁹. Sie dienen als Grundlage für die Beurteilung von Bau- und anderen Vorhaben.

Kommentar

Schutzgebiete geniessen einen besonderen Stellenwert. Sie überlagern einzelne Nutzungszonen.

Speziell bei Schutzzonen empfiehlt es sich, frühzeitig mit den planenden Behörden Kontakt aufzunehmen, um über die Möglichkeiten und Einschränkungen in diesem Gebiet zu sprechen.

Artikel

17

Tabelle der
Schutz-
gebiete

Gebiet

spezielle Bestimmungen

- 1) Ortsbilderhaltungsgebiet
Der Perimeter Ortsbilderhaltungsgebiet umfasst die alten Dorfteile rund um die Kirche und längs der alten Verkehrswege wie Kirchgasse, Hofwil-, Sand- und Moosstrasse. Sie sind für das innere und äussere Ortsbild von Bedeutung und müssen erhalten bleiben. Das Ortsbilderhaltungsgebiet gilt als Schutzgebiet gemäss Artikel 9, 10 und 86 BauG.
Der Richtplan Dorfkern zeigt die anzustrebende räumliche Entwicklung innerhalb des Ortsbilderhaltungsgebietes auf. Er dient zur Koordination und Gestaltung der Bauten im Dorfkern.
- 2) Archäologische Schutzgebiete/
Fundstellen
Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereich der im Zonenplan aufgeführten archäologischen Schutzgebiete/Fundstellen ist im Bewilligungsverfahren der Archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.
Im Perimeter der archäologischen Schutzgebiete dürfen Bodeneingriffe und Terrainveränderungen jeglicher Art erst nach erfolgter Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden.
Treten bei Tiefbauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).
Das Gebiet der archäologischen Fundstellen im Moosbühl (Rentierjägerstation: Objekt von nationaler Bedeutung) ist eine Schutzzone nach kantonalem Recht (Art. 9 Abs. 2, Art. 10, Art. 54, Art. 86 BauG; Art. 13, 13a – 13e und Art. 14 BauV).
- 3) Historische Verkehrswege
Die im Zonenplan bezeichneten Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz gemäss Beschrieb zum Inventar geschützt. Wegoberfläche und –breite, Böschungen sowie wegbegleitende Vegetation wie Hecken oder standortgerechter Böschungsbewuchs dürfen nicht zerstört oder verändert werden. Das Inventar liegt gemäss Art. 13 e BauV auf der Gemeindeverwaltung zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

⁹ Art. 68 kant. Baugesetz

Artikel	Gebiet	spezielle Bestimmungen
17 ff	4) Kantonales Naturschutzgebiet Moossee (Zonen A und B)	Naturschutzgesetzgebung Kanton Bern und Schutzzonenverordnung.
	5) Landschaftsschutzgebiet	Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung von landschaftlich empfindlichen oder wertvollen Landschaftsteilen, Aussichtspunkten und lokalen, kulturgeschichtlich oder ökologisch wertvollen Besonderheiten. In den Landschaftsschutzgebieten ist nur die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen gestattet. Die naturnahe Landschaft ist zu erhalten. Andere Nutzungen wie Baumschulen und Gärtnereien sind nicht gestattet. Betrieblich notwendige landwirtschaftliche Bauten sind zugelassen, sofern Standort und Gestaltung dem Schutzzweck untergeordnet werden. Alle übrigen Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen) sind untersagt.
	6) Schutzobjekte	Die im Zonenplan eingetragenen Gewässer (Bäche, Kanäle), Naturobjekte (Trockenstandorte, Ruderalstandorte, Einzelbäume, Baumreihen, -gruppen, und Uferbestockungen) und alle bestehenden Hecken sind zu erhalten, zu pflegen und dürfen nicht beseitigt werden. Sie dürfen weder durch Düngung, Bewässerung, Beweidung noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden. Im Abstand von 3 m dieser Objekte ist das Austragen von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln verboten. Trockenstandorte sind ein bis höchstens zweimal, aber nicht vor dem 1. Juli zu mähen. Veränderungen der eingetragenen Schutzobjekte sind bewilligungspflichtig.

Artikel		Kommentar
18	1) Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10a ff Baugesetz sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.	<i>Das Bauinventar der Gemeinde Moosseedorf (der kantonalen Denkmalpflege) ist am 23. April 2001 in Kraft getreten. Es liegt auf der Gemeindeverwaltung Moosseedorf öffentlich zur Einsichtnahme auf.</i>
Baudenkmäler	2) Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren - archäologische Objekte gemäss Art. 10. Abs. 1 lit. e BauG. - schützenswerte Baudenkmäler oder - erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege bzw. der archäologische Dienst in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Die Baudenkmäler nach Abs. 2 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet. Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.	<i>Man unterscheidet zwischen „erhaltenswert“ und „schützenswert“. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht nur das Objekt an sich, sondern die ganze Umgebung zur Schutzwürdigkeit beitragen kann.</i> <i>Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen sind möglich, sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.</i>
	3) Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter den obigen Absatz fallen, ist der Beizug einer regionalen Ästhetikfachstelle oder der Bauberatung des Berner Heimatschutzes empfohlen. Der frühzeitige Beizug einer regionalen Ästhetikfachstelle oder der Bauberatung des Berner Heimatschutzes sowie eine Voranfrage werden empfohlen.	<i>Eigentümerinnen und Eigentümern von schützens- und erhaltenswerten Gebäuden wird empfohlen, bei der Planung von Um- und Anbauten in und um ihre Liegenschaften herum rechtzeitig vor dem Einreichen einer Baueingabe die Behörden mit einzubeziehen.</i> <i>Eigentümerinnen und Eigentümer von schützens- und erhaltenswerten Gebäuden verdienen für den Unterhalt dieser Objekte Dank. Andererseits bedeutet ein solches Objekt auch Verpflichtung gegenüber der Nachwelt, indem dieses entsprechend unterhalten werden muss.</i>

Artikel**19**Fließ-
gewässer

- 1) Entlang der Fließgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfes für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände

- Urtenenbach	10.00 m
- übrige Fließgewässer	5.00 m
- 2) Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m zu wahren.
- 3) Für Bauten die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.
- 4) Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

Kommentar

Der Abstand wird an der Oberkante der Uferböschung gemessen.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus nach Art. 15/7 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.

E**Zuständigkeiten****Artikel****20**Zuständig-
keit des
Gemeinderates

- 1) Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit sie nicht nach Gesetz oder Reglementen einem anderen Gemeindeorgan obliegen.
- 2) Der Gemeinderat beschliesst:
 - a) die Führung und Begleitung von Baubeschwerden;
 - b) die Aufrechterhaltung von Einsprachen, die von anderen Gemeindeorganen erhoben werden;
 - c) die Zustimmung zur Bewilligung eines einzelnen Vorhabens oder der Verzicht auf den Erlass einer Überbauungsordnung in einer Zone mit Planungspflicht (Art. 93 Abs. 1 Bst. a und b BauG).
 - d) Richtpläne,
 - e) die Durchführung des Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahrens,
 - f) den Erlass von Planungszonen,
 - g) den Erlass von Überbauungsordnungen im Sinne von Art. 92 ff BauG und für Detailerschliessungsanlagen,
 - h) geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV.

Kommentar

Es wird geregelt, wofür der Gemeinderat im Baubewilligungs- und Planerlassverfahren zuständig ist.

Artikel**21**

Zuständigkeit der Hochbaukommission

- 1) Die Hochbaukommission ist die ordentliche Baubewilligungsbehörde der Gemeinde; sie ist damit zuständig für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens nach den kantonalen Bestimmungen (Koordinationsgesetz, Baugesetz sowie die dazugehörenden Dekrete und Verordnungen).
- 2) Der Hochbaukommission obliegen:
 - a) die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 18 ff BewD);
 - b) die Durchführung von Einigungsverhandlungen (Art. 33 und 34 BewD);
 - c) die Antragstellung an den Gemeinderat für die Aufrechterhaltung von Einsprachen anderer Gemeindeorgane;
 - d) der Entscheid über ordentliche Baugesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist;
 - e) Stellungnahme zu Einsprachen und Amtsberichten an die Leitbehörde, sofern die Gemeinde für den Entscheid nicht selber zuständig ist (Art. 8 BewD).
 - f) die Erteilung von Ausnahmewilligungen (Gemäss Art. 27 BauG) im Rahmen der Vorschriften der Baugesetzgebung.
 - g) Die Erteilung von Reklamebewilligungen gemäss Kantonalen Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame.
 - h) den Beizug des Fachausschusses im Baugesuchsverfahren und bei Voranfragen.
- 3) Die Hochbaukommission kann dem Gemeinderat über den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG) Antrag stellen.

Kommentar

Es wird geregelt, wofür die Hochbaukommission im Baubewilligungsverfahren zuständig ist

22

Zuständigkeit des Bauinspektorates

- 1) Das Bauinspektorat führt das Sekretariat der Hochbaukommission, bereitet deren Geschäfte vor und ist zusammen mit dem Präsidenten bzw. der Präsidentin der Hochbaukommission Baubewilligungsbehörde für kleine Baubewilligungen.
- 2) Im Baubewilligungsverfahren obliegen ihm:
 - a) die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel; es trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 ff BewD),
 - b) die Einhaltung der Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen,
 - c) die Verfügung des Verfahrensprogramms gemäss Art. 6 KoG,
 - d) die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25 ff. BewD),
 - e) die Antragstellung an die Hochbaukommission,
 - f) die Durchführung von Einigungsverhandlungen im Falle von lit. g),
 - g) der Entscheid – zusammen mit dem/ der Präsidenten/in der Hochbaukommission – über Gesuche für Baubewilligungen.

Hier werden die Aufgaben und Kompetenzen des Bauinspektorates klar geregelt.

Artikel**23**

Zuständigkeit der Kommission Strategie Siedlung, Infrastruktur und Umwelt

- 1) Die Kommission Strategie Siedlung, Infrastruktur und Umwelt stellt Antrag an den Gemeinderat, soweit sie nicht für den Entscheid selbst zuständig ist.
- 2) Der Kommission Strategie Siedlung, Infrastruktur und Umwelt obliegen insbesondere:
 - a) die Weiterführung der Planung allgemein im Sinne der rollenden Planung;
 - b) die Realisierung der Ortsplanung;
 - c) die Bearbeitung von Überbauungsordnungen;
 - d) die Durchführung von Einigungsverhandlungen in sämtlichen Planverfahren der Gemeinde;
 - e) die Ausarbeitung von Grundeigentümerbeitragsplänen und die Durchführung der dazugehörigen Einspracheverfahren.
 - f) geringfügige redaktionelle Änderungen von Infrastrukturverträgen für Erschliessungen und Mehrwertabschöpfungen.
 - g) die geringfügige Änderung von Nutzungsplänen gemäss Art. 122 kant. BauV.
- 3) Die Kommission Strategie Siedlung, Infrastruktur und Umwelt kann dem Gemeinderat über den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG) Antrag stellen.

Kommentar

Hier werden die Aufgaben und Kompetenzen der Kommission Strategie Siedlung, Infrastruktur und Umwelt im Planerlassverfahren klar geregelt.

24

Baupolizei

- 1) Die Hochbaukommission ist zuständig für die Baupolizei, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist. Sie trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.
- 2) Ihr obliegt insbesondere:
 - a) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen,
 - b) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.
- 3) Das Bauinspektorat hat die im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD) durchzuführen, über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nach abgeschlossener Bauausführung zu wachen und allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen zu sorgen.
Dem Bauinspektorat obliegt die Verfügung der Baueinstellung und, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungs- oder Betriebsverbotes.

Hier werden die Aufgaben und Kompetenzen der Baupolizeibehörde klar geregelt.

F Schlussbestimmungen

Artikel

25

Einhaltung
des Regle-
ments

- 1) Die Gemeinde unternimmt das Nötige, damit dieses Reglement und die anderen Bauvorschriften von jedermann eingehalten werden.
- 2) Verstösse gegen dieses Reglement und weitere Bauvorschriften werden bestraft¹⁰.

Kommentar

Die Gemeinde bemüht sich, dass dieses Reglement und die weiteren Baubestimmungen von jedermann verstanden werden. Dazu bietet sie zum Beispiel die Broschüre "Anleitung für das Bauen" an, oder ernennt auf Wunsch einen Baubetreuer für ein Bauprojekt. Diese Hilfestellung soll es erlauben, Unklarheiten zu vermeiden.

Sofern private Personen oder Unternehmen, Bauprojekte umsetzen die im Widerspruch zu den geltenden Vorschriften sind, werden entsprechende Massnahmen seitens der Gemeinde oder des Kantons eingeleitet.

26

Strafbestim-
mungen

- 1) Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, 108 BauV, 50 BewD, 85 SBG).
- 2) Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglements und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden nach kantonalem Recht (Art. 58 Gemeindegesetz GG) mit folgenden Strafen bedroht:
 - Busse von max. Fr. 5'000.00 für Verstösse gegen vom Stimmbürger beschlossene Vorschriften,
 - Busse von max. Fr. 2'000.00 für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften.

Klare Strafbestimmungen und Bussenbeträge.

27

Inkrafttreten;
Aufhebung
bestehender
Vorschriften

- 1) Das Baureglement tritt mit seiner Genehmigung in Kraft.
- 2) Mit dem Inkrafttreten des Baureglements wird aufgehoben:
 - a) das Baureglement vom 31. März 1993
 - b) der Zonenplan vom 31. März 1993
 - c) der Schutzzonenplan vom 31. März 1993
 - d) die ÜBO Industriestrasse Moos vom 21. März 1965
 - e) die ÜBO Kirchgemeindehaus vom 18. März 1981

Übergangsbestimmungen

Die ÜBO Industriestrasse Moos ist aufzuheben weil sie durch die ÜBO Nr. 9 „Moosmatt“ (Areal Migros) vom 31. Januar 2001 ersetzt wurde.

Die ÜBO Kirchgemeindehaus ist aufzuheben weil sie durch die ZÖN F Kirchgemeindehaus ersetzt wurde.

¹⁰ Art. 58 Gemeindegesetz (GG) und Art. 50 kant. Baugesetz

Anhang

Anhang 1 Zonen mit Überbauungsordnung (ZUeO) und Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Artikel

A

Zonen mit bestehender Überbauungsordnung (ZUeO)

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

Es handelt sich um folgende Gebiete:

- Detailerschliessungsplan Staffelmatte vom 25. August 1983
- Ueberbauungsplan Bühlweg vom 19. April 1989
- UeO Nr. 1 „Bernstrasse“ vom 22. Juni 1965
- UeO Nr. 2 „Aeschhubel“ vom 27. August 1968
- UeO Nr. 3 „Staffel“ vom 17. Juni 1971
- Ueberbauungsplan Nr. 4 „Längenbühlstrasse“ vom 16. August 1973
- UeO Nr. 5 „Rondelle“ vom 30. Dezember 1980
- UeO Nr. 6 „Moosgass“ vom 4. Juni 1982
- UeO Nr. 7 „Lochacker“ vom 16. September 1982
- UeO Nr. 8 „Moosbühl“ vom 9. Februar 1984
- UeO Nr. 8 „Moosbühl“ Teil C „Fachmarktcenter“ vom 18. Juni 2002
- UeO Nr. 9 „Moosmatt“ (Areal Migros) vom 24. März 1994
- Ueberbauungsplan Nr. 10 „Trottoir Hofwilstrasse Kirchgasse“ vom 6. Juni 1985
- UeO Nr. 11 und Ueberbauungsplan „Gasversorgung“ vom 14. November 1985
- UeO Nr. 12 „Aeschfeld“ vom 15. Mai 1985
- UeO Nr. 13 „Loupenacher“ vom 18. Oktober 1989
- UeO Nr. 14 „Gerbistall“ vom 18. Dezember 1992

Überbauungsordnungen die Aufgrund einer ZPP erlassen worden sind, werden hier nicht aufgelistet.

Artikel

B

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

- 1) Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP)¹ setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus.
- 2) In allen ZPP sind die Bauten sorgfältig und nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten.
- 3) Eine optimale Geländeeinpassung von Bauten, Anlagen, Stützmauern und Böschungen ist zu gewährleisten.
- 4) Die Bauten sollen sich gut in die Umgebung einfügen, und auf die bestehende umliegende Bbauungsstruktur Rücksicht nehmen. Innerhalb einer Baugruppe sind die Dachformen der Hauptbauten gut aufeinander abzustimmen.
Es sind möglichst gemeinsame Anlagen vorzusehen (Plätze, Aufenthaltsräume, Heizungen, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder, Zivilschutzräume usw.).
- 5) Für die einzelnen ZPP gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung und die Gestaltungsgrundsätze:

¹ Art. 93 Kantonales Baugesetz

B
 Zonen mit
 Planungspflicht (ZPP)

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart gemäss Zone	GZ	GH m	AZ / BGF		Planungszweck	Grundsätze/ Bemerkungen	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
				min.	max.			
ZPP Nr. 1 "Dorf"	D	2	6.5	0.5	0.66	Es sind Ersatz und Neubauten zu erstellen die die heutige Dorfstruktur respektieren.	<ul style="list-style-type: none"> - Ersatz- oder Neubauten sind unter Wahrung der für das Ortsbild typischen Merkmale sorgsam in die traditionellen Altbauten einzufügen. - Der Richtplan Dorfkern vom 14. Nov.2003 ist für die Ausarbeitung der Überbauungsordnungen wegleitend. - Erschliessung der Parzellen Nr. 52, 319, 406 + 407 ab Sandstrasse und der Parzellen Nr. 94, 167, 320 + 843 ab Moosstrasse. - Die internen Gebäudeabstände sind in Anlehnung an die Dorfstruktur zu definieren. - Die Aussenräume sind mit Nebenbauten, hochstämmigen Laubbäumen und Hecken ablesbar zu gliedern. 	III
Teilgebiet a nord-östlich der Sandstrasse						Sicherstellung eines öffentlichen Zugangs zum Kirchgemeindehaus zwischen den Gebäuden Sandstr. 5 und 7		
Teilgebiet b süd-westlich der Sandstrasse						Sicherstellung von öffentlichen Parkplätzen		
ZPP Nr. 2 "Lindenweg"	D	2	6.5	0.5	0.66	Sicherstellung einer Bebauung mit neuzeitlicher Architektur die der Dorfstruktur, dem Kirchgemeindehaus und den angrenzenden neuen Wohnbauten Rechnung trägt.	<ul style="list-style-type: none"> - Neubauten sollen sich in die bestehende Baustruktur mit den beiden erhaltenswerten Altbauten Moosstrasse 6 + 8 und dem angrenzenden Kirchgemeindehaus einordnen. - Erschliessung ab Moosstrasse - Wegverbindung durch das Baugebiet ab Moosstrasse bis zur RBS Fussgängerunterführung. - Es sind klar ablesbare und gut zugeordnete Aussenräume zu gestalten. - Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen und Hecken. 	III
ZPP Nr. 3 "Badweg"	D	2	6.5	0.35	0.66	Sicherstellung einer der Situation angepassten Überbauung. Zum Restaurant Eintracht kann ein Ergänzungsgebäude erstellt werden. Westlich vom Badweg sind Wohn- oder Altersbauten zu erstellen.	<ul style="list-style-type: none"> - Neubauten sollen sich in die bestehende Baustruktur mit dem erhaltenswerten Altbau vom Restaurant Eintracht und der angrenzenden Kirche einordnen. - Neubauten mit sorgfältig gestalteter Architektur, die auf die Proportionen und Dachgestaltung der traditionellen Bauweise eingeht. - Die Strassen- und Aussenräume sowie der Übergang zur Landwirtschaftszone sind mit geeigneter Bepflanzung natürlich zu gestalten. 	III
ZPP Nr. 4 "Obere Moosgasse" gesamtes Areal				0.5	0.7	Sicherstellung einer Gesamtüberbauung die der zentralen Lage gerecht wird. Mit Geschäfts- und Gewerbenutzung vor allem entlang der Sandstrasse.	<ul style="list-style-type: none"> - Gesamtüberbauung mit Zentrumsfunktion und Platzgestaltung beim RBS Bahnhof. - Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> - einfache Baukörper mit sorgfältig gestalteter Architektur von angemessener Grösse und mit ruhig wirkenden Dachflächen. - Bauten die den Raum entlang der Sandstrasse klar definieren und in guter Beziehung den bestehenden Altbauten stehen. - Der Aussenbereich ist durch Vorhebung von Vorplätzen und Vorgärten, natürlich gestalteten Zufahrten und klar zurückhaltender Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen zu gliedern. - Ausser für Besucher ist die Parkierung unterirdisch zu lösen. 	III

BZonen mit
Planungs-
pflicht (ZPP)

Bezeichnung ZPP	Nutz- ungsart gemäss Zone	GZ	GH m	AZ / BGF		Planungszweck	Grundsätze/ Bemerkungen	Empfindlichkeits- stufe gemäss LSV
				min.	max.			
ZPP Nr. 4 "Obere Moos- gasse" Teilgebiet entlang der Sandstrasse	M	2	7				<ul style="list-style-type: none"> - die GH kann auf der talseitigen Fassade erhöht werden um: <ul style="list-style-type: none"> - normal 1.00 m - beim Einbau von Läden oder Restaurantbetrieben im Erdgeschoss 1.50 m - jedoch nur bis zu einer max. Gebäudehöhe talseitig von 9.50 m - Erschliessung ab der Sandstr. - max. 15 oberirdische Besucherparkplätze. 	III
Teilgebiet entlang der nord-östlichen Parzellengrenze	M	3	9.5				<ul style="list-style-type: none"> - Erschliessung ab der Moosbühlstrasse - Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle ab der Moosbühlstr. 	III
ZPP Nr. 5 "Sandstrasse"		2	6.5	0.35	0.64	<p>Sicherstellung einer der der Situation mit dem bestehenden schützenswerten Bauern- und Ofenhaus gerecht werdenden Überbauung. Die zum Schutz dieser Gebäude erforderlichen Freiräume sind zu respektieren.</p> <p>Die Überbauungsordnung kann in Etappen erarbeitet werden. Wegweisend dafür ist der Richtplan zur ZPP Nr. 5 Sandstrasse vom 24. Juli 1992.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Einfache klare Gebäudevolumen und Dachformen. - gut geordnete Aussenräume. - Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen. - Ein Sport- und Spielplatz für die Bewohner (Art. 15 BauG und Art. 42 ff BauV). - natürlicher Siedlungsrand gegen die Landwirtschaftszone. - Erschliessung ab Sandstrasse. - Parkierung weitgehend unterirdisch. - Die Zufahrt zum Bauernhaus Sandstr. 60 und einem Neubau in der Westecke ist ab der Lenzenholestrasse festzulegen. - öffentliche Wegverbindung durch das Baugebiet ab Sandstrasse 63 bis zur Einmündung Längenbühl-, Lenzenholestrasse. - Für die Wohnzone im südlichen Teil der Parzelle 130 gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II. Bauten mit lärmempfindlicher Nutzung (vgl. Art. 2 Abs. 6 und Art. 42 Abs. 1+2 der Lärmschutzverordnung LSV vom 15. Dezember 1986) dürfen nur erstellt werden, wenn zwischen den offenen Fenstern lärmempfindlicher Räume und der Nationalstrasse A1 mit geeigneten Massnahmen eine Schallpegeldifferenz von ≥ 34 dBA erzielt wird. Dies ist im Baugesuch nachzuweisen. 	
Nördliches Teilgebiet	M							III
Südliches Teilgebiet	W							II
ZPP Nr. 6 "Garbenweg"	W	2	6.5	0.35	0.6	<p>Sicherstellung einer guten verdichteten Wohnüberbauung, die dem Übergang zur Landwirtschaftszone gerecht wird.</p> <p>Überbauung in mindestens zwei Etappen.</p> <p>1. Etappe neben Rosenweg an Lenzenholestrasse bis zum Garbenweg.</p> <p>2. Etappe süd-westlicher Grundstücksteil der nicht vor 2004 überbaut werden darf.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bildung von Gebäudegruppen mit unterschiedlichem Wohnungsangebot, und sorgfältig gestalteter Architektur. - gut gegliederte Aussenbereiche die durch Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen und Hecken zur Quartiergliederung beitragen sowie Strasseneinmündungen und Hauszufahrten hervorheben. - In zentraler Lage ist ein kleiner öffentlicher Quartierplatz mit Sitzbänken vorzusehen. - bestockter Siedlungsrand gegen die Landwirtschaftszone. - Erschliessung: <ul style="list-style-type: none"> östlicher Teil: <ul style="list-style-type: none"> ab der Lenzenholestrasse und dem Garbenweg westlicher Teil: <ul style="list-style-type: none"> ab dem Aeschweg 	II

B
Zonen mit
Planungs-
pflicht (ZPP)

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart gemäss Zone	GZ	GH m	AZ / BGF		Planungszweck	Grundsätze/ Bemerkungen	Empfindlichkeits- stufe gemäss LSV
				min.	max.			
ZPP Nr. 7 a, b "obere Lenzenhole"	W	2	6.5	0.35	0.6	Sicherstellung einer verdichteten Wohnüberbauung mit guter Randbepflanzung sowie Regelung der Erschliessung.	<ul style="list-style-type: none"> - Die Planung der Gebiete a und b kann in zwei Etappen erfolgen. In beiden Etappen ist aber das gleiche Bebauungssystem zu wählen. - Entsprechend der Geländesituation ist die Parkierung in einem Sockelgeschoss anzuordnen dessen Dachfläche z.T. als Zugangsbereich zu den Wohngebäuden dient. - Gebäudelänge max. 18.00 m. Die Gebäudeabstände können reduziert werden. - Es sind einfache Baukörper mit Satteldach, Firstrichtung parallel zur Lenzenholestrasse zu wählen. - Entlang der Lenzenholestrasse ist ein 2.00 m breites Trottoir festzulegen. Die Zufahrt zu den Garagen ist durch einen Grünstreifen mit hochstämmiger Baumbepflanzung vom Trottoir zu trennen. Im Teilgebiet 7 a ist max. 1 Zufahrt, und im Teilgebiet b sind max. 2 Zufahrten ab der Lenzenholestrasse zugelassen. - bestockter Siedlungsrand gegen die Landwirtschaftszone. 	II
ZPP Nr. 8 "Meisenweg"	W	2	6.5	0.35	0.6	Sicherstellung einer qualitativ optimalen Restüberbauung, die die umliegende Quartier- und Geländestruktur berücksichtigt	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gruppierung der Bauten und ihre Architektur nehmen Bezug auf die Überbauung Aeschfeld. - Die Aussenräume sind übersichtlich zu gestalten und sollen für die Bedürfnisse der Bewohner eine gute Qualität aufweisen. - Mit hochstämmigen Laubbäumen sind die Arealzugänge ablesbar zu machen. - Die Erschliessung erfolgt ab dem Meisenweg, was gute unterirdische Parkierung ermöglicht. Für Besucher sind einige oberirdische Parkplätze vorzusehen. 	II

B
Zonen mit
Planungs-
pflicht (ZPP)

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart gemäss Zone	GZ	GH m	AZ / BGF		Planungszweck	Grundsätze/ Bemerkungen	Empfindlichkeits- stufe gemäss LSV
				min.	max.			
ZPP Nr. 9 "Spinne"	W	2	6.5	0.35	0.6	Sicherstellung einer qualitativ guten Randbebauung, die im speziellen dem Dorfeingang und der vorhandenen Quartierstruktur und der dreieckförmigen Grundstücksform Rechnung trägt.	<ul style="list-style-type: none"> - Neubauten mit sorgfältig gestalteter Architektur und Satteldächern. - Die Aussenräume sind übersichtlich zu gestalten und sollen für die Bedürfnisse der Bewohner eine gute Qualität aufweisen. - An der Tannacker- und der Eichenstrasse sind hochstämmige Laubbäume als Randbepflanzung vorzusehen. Den bestehenden schützenswerten Bäumen ist die nötige Beachtung zu schenken. - Die Erschliessung erfolgt ab der Tannackerstrasse über die bestehende Hauszufahrt zu den Gebäuden Nr. 18 – 32 und eine neue separate Zufahrt. - Die Parkierung ist oberirdisch zusammengefasst oder in einer Tiefgarage zu lösen. Besucherparkplätze müssen oberirdisch angelegt werden. - Von der Tannacker- zur Eichenstrasse ist eine Fussgängerverbindung sicherzustellen. - An oder parallel zur Eichenstrasse sind ab der Einmündung in die Tannackerstrasse bis zur Einmündung Staffelweg Massnahmen zur Erhöhung der Sicherheit für Fussgänger zu erstellen. 	II
ZPP Nr. 10 "Schulhausstrasse"	W	2	6.5		Max BGF 6'200 m ²	Sicherstellung einer durchgrünter qualitativ guten Wohnüberbauung mit Bezug zur bestehenden Besiedlung. Der landschaftlich anspruchsvollen Lage am Siedlungsrand ist Rechnung zu tragen.	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind Einfamilien-, Reihenhäuser und weitere Wohnbauten zugelassen. - Es sind zweigeschossige Bauten mit Attikageschoss und begrünten Flachdächern oder flachgeneigten Pultdächern zulässig. - Bauten bis zu einer Gebäudebreite von 10 m können dreigeschossig erstellt werden. - Die Gestaltung der Vorgärten, Gärten und Grünanlagen hat nach einem ökologischen Gesamtkonzept, das integrierender Bestandteil der Überbauungsordnung ist, zu erfolgen. - zentrale Erschliessung ab der Schulhausstrasse mit einer Erschliessungsstrasse als Begegnungszone. - zentrale unterirdische oder einfach überdachte oberirdische Parkierung mit einigen oberirdischen Besucherparkplätzen an der Schulhausstrasse. - an der Schulhausstrasse ist eine min. 2.00 m breite Fusswegverbindung zu realisieren. 	II

B
Zonen mit
Planungspflicht (ZPP)

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart gemäss Zone	GZ	GH m	AZ / BGF		Planungszweck	Grundsätze/ Bemerkungen	Empfindlichkeits- stufe gemäss LSV
				min.	max.			
ZPP Nr. 11 "Nassegasse"	M	2	6.5	0.35	0.6	Sicherstellung einer Überbauung die mit der Umgestaltung der Bernstrasse die Eingangssituation nach Moosseedorf neu definiert und gleichzeitig der grossen Lärmbelastung Rechnung trägt.	<ul style="list-style-type: none"> - Die Überbauung ist so zu planen, dass das Bauernhaus Nr. 30 in einer ersten Etappe stehen bleiben kann. - Sorgfältig gestaltete Architektur. - Gruppierung der Haupt- und Nebenbauten die der Lärmbelastung Rechnung trägt. - gut gegliederte Aussenräume die auf die Anliegen der Bewohner eingehen. - Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen und Hecken zum definieren der Aussenräumen und hervorheben von wichtigen Punkten. - Erschliessung ab der Nassegasse, bzw. Laupenackerstrasse. 	III
ZPP Nr. 12 "Seedorffeldstrasse"	M	2	6.5	0.35	0.6	Sicherstellung einer der Situation gerecht werdenden Überbauung mit gemischter Nutzung. Ein wichtiges Anliegen ist die Freihaltung der Sicht ab der Bernstrasse auf das schützenswerte Bauernhaus Nr. 5. Die im Zonenplan bezeichneten Laubbäume nördlich des Bauernhauses (Nussbaum, Linde) sind zu erhalten.	<ul style="list-style-type: none"> - Im Vordergrund steht der Schutz des Bauernhauses Seedorffeldstrasse Nr. 5. - Neubauten haben einen angemessenen Abstand zu wahren. - Der Garten vor dem Bauernhaus ist zu erhalten. - Obstbäume in der Freihaltefläche sind zu ergänzen. - Neubauten mit sorgfältig gestalteter Architektur. - Erschliessung ab der Seedorffeldstrasse. 	III
ZPP Nr. 13 "Prodega"	A		15			Sicherstellung einer optimalen Nutzung unter Wahrung eines angemessenen Bauabstandes zur Bernstrasse mit Regelung der Erschliessung sowie die Festlegung einer guten Randbepflanzung.	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind einfache, funktionsgerechte Baukörper zu wählen. - Spezielle Baupolizeiliche Masse: Bauabstand zur Bernstrasse min. 10 m Grünflächenziffer GFZ min. 14 % der Parzellenfläche Grenzabstände min. 7.5 m - Erschliessung: für Warentransporte mit LKW ist eine neue Zufahrt ab Anschluss Bernstrasse der VBA zu erstellen. Die Tankstelle wird wie bisher ab dem Lochackerweg versorgt. Für Personenwagen steht sowohl die neue Zufahrt wie der Lochackerweg zur Verfügung. - Die generellen Vorgaben für die Umgestaltung der Bernstrasse sind zu beachten. Die definitive Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen entlang der Bernstrasse ist im Strassenprojekt zu regeln. 	III

B
Zonen mit
Planungs-
pflicht (ZPP)

Genehmigt
vom AGR
am
12. Juni 2009

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart gemäss Zone	GZ	GH m	AZ / BGF		Planungszweck	Grundsätze/ Bemerkungen	Empfindlichkeits- stufe gemäss LSV
				min.	max.			
ZPP Nr. 14 "Kanalweg"	A			-	-	Sicherstellung einer angemessenen Nutzung, die Regelung der Erschliessung sowie Festlegung einer guten Randbepflanzung.	<ul style="list-style-type: none"> - Die Planung kann entsprechen den Teilgebieten a und b in zwei Etappen ausgearbeitet werden. Voraussetzung ist die Regelung der übergreifenden Führung des Fuss- und Radweges. - Sorgfältig gestaltete Architektur. - die Aussenräume sind ihrer Nutzung entsprechend zu gliedern, Zugangsbereiche mit Laubbäumen ablesbar zu machen. 	III
Teilgebiet a entlang dem Kanalweg	Im gesamten Teilperimeter a dürfen maximal 200 m ² Verkaufsfläche erstellt werden.	3	10			Dieses Gebiet bleibt Kleinbetrieben vorbehalten.	<ul style="list-style-type: none"> - Spezielle baupolizeiliche Masse: Grenzabstand min. 6.0 m - Die Zufahrt erfolgt ab dem Kanalweg (wie bisher). 	
Teilgebiet b entlang der Bernstrasse		-	12				<ul style="list-style-type: none"> - Spezielle baupolizeiliche Masse: - Die Zufahrt erfolgt ab der Bernstrasse (wie bisher). 	
ZPP Nr. 15 "Stägmatt"						Sicherstellung einer der Situation angemessenen Überbauung unter Rücksichtnahme auf die angrenzenden Bachläufe (Urtenenbach, Scheidgräbli) sowie Regelung der Erschliessung und der Umgebungsgestaltung.	<ul style="list-style-type: none"> - Die Planung kann entsprechen den Teilgebieten a und b in zwei Etappen ausgearbeitet werden. Voraussetzung ist die Regelung der übergreifenden Erschliessung. - Sorgfältig gestaltete Architektur. - Dachgestaltung: Flachdächer und flachgeneigte Dächer min. 3° a.T. und maximal 25° a.T. - Die Gestaltung der Aussenräume und Grünanlagen hat nach einem ökologischen Gesamtkonzept das integrierender Bestandteil der Überbauungsordnung ist zu erfolgen. - die Aussenräume sind ihrer Nutzung entsprechend zu gliedern, Zugangsbereiche mit Laubbäumen ablesbar zu machen. - Die angrenzenden Grün- und Renaturierungszonen sind naturnah mit einheimischen Feldgehölzen als Hecken mit hochstämmigen Laubbäumen darin auszugestalten. 	III
westliches Teilgebiet	A	-	9.5	-	-		<ul style="list-style-type: none"> - Erschliessung ab Kanalweg 	
östliches Teilgebiet	M	3	9.5	0.35	0.6		<ul style="list-style-type: none"> - Im Erdgeschoss sind maximal ½ der gesamten EG-Fläche Gewerberäume zulässig. In diesen Gewerbeflächen sind Verkaufsflächen bis max. 300 m² gestattet. - Erschliessung ab Bern- oder Lyssstrasse. - 10 m breite Renaturierungszone entlang dem Scheidgräbli (Grenzbächli). - Fussweg entlang der Renaturierungszone beim Scheidgräbli. 	

B
Zonen mit
Planungspflicht (ZPP)

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart gemäss Zone	GZ	GH m	AZ / BGF		Planungszweck	Grundsätze/ Bemerkungen	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
				min.	max.			
ZPP Nr. 16 "Seerose (Campingplatz)"	Campingplatz / M						<p>Sicherstellung einer der Situation angemessenen Nutzung unter Rücksichtnahme auf das Naturschutzgebiet grosser Moossee und die Landwirtschaftszone, sowie die Regelung der Erschliessung und der Umgebungsgestaltung.</p> <p>Weiterbetrieb des Campingplatzes mit Hotel/Restaurant und Wohnhaus im bisherigen Rahmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die bestehenden Hochbauten (Hotel/Restaurant und Wohnhaus) können abgebrochen und durch Neubauten mit derselben Nutzung ersetzt werden. - Autoabstellplätze dürfen wie folgt erstellt werden: <ul style="list-style-type: none"> a) Entlang der Seerosenstr. in einem Streifen von max.40 m Breite b) Im Freien max. 85 Stk. c) In gedeckten Unterständen um einen zentralen Parkplatz gruppiert max. 25 Stk. d) In einer unterirdischen Einstellhalle max. 20 Stk e) Für Reisecars mind. 2 Stk f) Sie sind mit Schottergras oder Rasengittersteinen zu befestigen. Davon darf maximal die Hälfte mit Hartbelag versehen werden. - Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> - Baukörper mit sorgfältig gestalteter Architektur. - Die Hauptgebäude müssen symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von min. 26° a.T. und max. 40° a.T. aufweisen. - Eingeschossige Nebenbauten dürfen ausser Satteldächern auch Pultdächer mit einer Neigung von min. 18° a.T. und max. 26° a.T. sowie Flachdächer aufweisen. - Offene gedeckte Gartenterrassen dürfen auch Flachdächer aufweisen. - Umgebungsgestaltung: <ul style="list-style-type: none"> - Das ganze Areal ist naturnah mit einheimischen Büschen und Laubbäumen zu begrünen. - Der Abstandsbereich zur Landwirtschaftszone ist als extensive Dauergrasfläche zu nutzen. Die Erstellung eines Biotop / Weiher ist möglich. - Über das Areal ist ein öffentlicher Fussweg zum See sicherzustellen. - Die Erstellung aller für die bauliche Nutzung nötigen Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer. 	III
		1 gesch. Nebenbauten	3.5	-	-	Seeabstand min. 7 m Gebäuelänge max. 16 m Gebäudebreite max. 6 m		
		1 gesch. Hauptbauten	5.1		660 m ²	Seeabstand min. 25 m Gebäuelänge max. 22 m Gebäudebreite max. 15 m		
		2 gesch. Hauptbauten	9.0		1'100 m ²	Seeabstand min. 60 m Gebäuelänge max. 25 m Gebäudebreite max. 15 m		

B
Zonen mit
Planungs-
pflicht (ZPP)

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart gemäss Zone	GZ	GH m	AZ / BGF		Planungszweck	Grundsätze/ Bemerkungen	Empfindlichkeits- stufe gemäss LSV
				min.	max.			
ZPP Nr. 17 "Golfpark Moossee"	Öffentliche Golfanlage	2	7.5	-	-	Sicherstellung einer öffentlichen Golfanlage mit Spielbahnen und Übungsanlagen sowie den betriebsnotwendigen Infrastrukturanlagen. Wird die Golfanlage aufgegeben hat eine Rückführung in die Landwirtschaftszone und ein Rückbau der Golfanlagen zu erfolgen.	<ul style="list-style-type: none"> - Zulässig sind Golfanlagen mit dazugehörigen Grünräumen, Infrastruktur- und Nebenanlagen wie Be- und Entwässerung, Wege, Blitzschutzunterstände sowie in den vorhandenen Hofgruppen Werkhof und Unterhaltsgebäude etc. und die bestehende Wohnnutzung. - Bestehende Gebäude können im bisherigen Volumen und ihrer bisher zugeordneten Nutzungen umgebaut, neu erstellt und bis max. 30 % erweitert werden. - Blitzschutzunterstände dürfen max. 10 m² Grundfläche haben. - Für die Anlage und Gestaltung der Spielflächen gelten die kantonalen Richtlinien. - Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> - Die Spielflächen und Begrünungen haben sich am Charakter der offenen Landschaft und an den im Gebiet typischen Landschaftsformen zu orientieren. - Im Umfang von mind. 1/3 der Gesamfläche sind ökologische Ausgleichsflächen (extensiv genutzte Wiesen, bestockte Flächen, Oberflächengewässer, usw.) zu schaffen. - Die betriebsnotwendigen Bauten, Infrastrukturanlagen und Ausgleichsflächen sind der Umgebung angepasst zu erstellen. - An landschaftlich geeigneten Stellen sind Aufenthaltsbereiche mit Sitzbänken zu schaffen. - Entlang der Urtenen sind Bereiche für die Umgestaltung des Kanals freizuhalten. - Erschliessung: <ul style="list-style-type: none"> - Die Zufahrt zum Golfpark soll für den motorisierten Individualverkehr über die Autobahnausfahrt A6/Schönbrunnen und Weiterfahrt über die Lyssstr. erfolgen. - Die Parkierung für Besucher erfolgt auf einem zentralen Parkplatz mit max. 300 Abstellplätzen auf Gemeindegebiet von Wiggiswil. Die Abstellplätze sind zu bewirtschaften. - Sofern es ein sicherer Spielbetrieb erlaubt, sind die bestehenden Fuss-, Rad- und Fahrwege beizubehalten, ansonsten sind neue gleichwertige Verbindungen zu schaffen. Die Begehbarkeit dieser öffentlichen Wege ist durchgehend, auch während der Spielzeit zu gewährleisten. - Die Erschliessung mit Trinkwasser, Elektrizität, und der Anschluss an die Kanalisation sowie die Kehrrichtensorgung erfolgen grundsätzlich durch die Standortgemeinden. - Der Wasserbezug für die Bewässerung erfolgt aus dem grossen Moossee mit einer neuen Zubringerleitung. Die bestehenden bisherigen Wasserbezüge müssen gewährleistet bleiben. 	III
						Bau- und Betrieb: Beim Bau und Betrieb der Golfanlagen ist auf die landschaftsökologischen Gegebenheiten, die Naherholungsfunktion des Gebietes und die angrenzenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen. Die Pflege und der Unterhalt sowie die Einsetzung einer Begleitkommission sind in einem Reglement festzulegen. Soweit notwendig ist die Umsetzung der Überbauungsordnung vertraglich sicherzustellen.		
						Zuständigkeiten: Die Zuständigkeiten in den Bereichen Strassensignalisation, Brandbekämpfung, Abfallentsorgung etc. werden durch die Gemeinderäte von Münchenbuchsee, Moosseedorf und Wiggiswil vertraglich geregelt.		

B
Zonen mit
Planungspflicht (ZPP)

Genehmigt vom AGR am 5. Mai 2008
4. geringfügige Änderung in den Bestimmungen der ZPP Nr. 18 „Lochackerweg“ in der Spalte Planungszweck
Genehmigt vom AGR am 5. Dez. 2008

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart gemäss Zone	GZ	GH m	AZ / BGF		Planungszweck	Grundsätze/ Bemerkungen	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
				min.	max.			
ZPP Nr. 18 „Lochackerweg“	A	3 und Dachgeschoss mit max. 75 % der darunterliegenden Geschossfläche	15			<p>Sicherstellung einer der Situation angemessenen Nutzung. Regelung einer guten Verkehrserschliessung. Haupterschliessung ab der Bernstrasse. Umgestaltung der Zufahrt auf die Bernstrasse. Festlegen einer guten Randbepflanzung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind einfache, funktionsgerechte Baukörper zu wählen. - Spezielle Baupolizeiliche Masse: Grenzabstände min. 7.5 m - Erschliessung: für Motofahrzeuge ist eine neue Zufahrt zum bestehenden Anschluss an die Bernstrasse zu erstellen. Der bestehende Strassenanschluss an die Bernstrasse ist verkehrstechnisch zu verbessern. - Für Mofas, Fahrräder und Fussgänger sind gute Verbindungen zwischen der Bern- und der Seedorffeldstrasse zu gewährleisten. Eine gute ÖV Erschliessung ist bei einer Kunden- und Arbeitsplatzintensiven Nutzung mittels einer Busverbindung sicherzustellen. Entweder durch eine Verlängerung der Buslinie Nr. 38 oder einen von den angesiedelten Firmen eingerichteten Shuttlebus als direkte Verbindung an den ÖV Knotenbahnhof Zollikofen (SBB/RBS/PTT). Die Sicherstellung einer genügenden Busverbindung ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen. - Die generellen Vorgaben für die Umgestaltung der Bernstrasse sind zu beachten. - Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> - Baukörper mit sorgfältig gestalteter Architektur. - Umgebungsgestaltung: <ul style="list-style-type: none"> - Das Areal ist naturnah mit einheimischen Büschen und Laubbäumen zu begrünen. - Der Abstandsbereich zur Landwirtschaftszone ist als extensive Dauergrasfläche zu nutzen. - Die Erstellung aller für die bauliche Nutzung nötigen Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer. 	III

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom: 12. November 1999 bis 14. Januar 2000

Vorprüfung vom: 26. April 2000

Publikation im Amtsanzeiger vom 02. Juni 2000

Öffentliche Auflage vom 02. Juni 2000 bis 03. Juli 2000

Erledigte Einsprachen: 2

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. September 2000

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 15. Dezember 2000

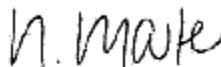
GEMEINDERAT MOOSSEEDORF

Der Präsident

Die Sekretärin



Peter Biff

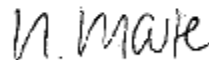


Nicole Marte

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Moosseedorf, 22. Feb. 2001

Die Gemeindeschreiberin



Nicole Marte

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 13. März 2001



1. Aenderung
Zonenplan und Baureglement
 ZPP Nr. 13 „Prodega“ und
 Umzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 219

Mitwirkung vom: 14. Dezember 2001 bis 15. Januar 2001

Vorprüfung vom: 02. April 2001

Publikation im Amtsanzeiger vom 20. April 2001

Öffentliche Auflage vom 20. April 2001 bis 21. Mai 2001

Einspracheverhandlung: keine

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 30. April 2001

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung

am 22. Juni 2001

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident

Sekretär

[Handwritten signatures]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Moosseedorf, den 05.09.01

der Gemeindeschreiber *[Handwritten signature]*

[Handwritten signature]
21. Sep. 2001

2. Geringfügige Änderung Baureglement
ZPP Nr. 11 „Nassegasse“

Publikation im Amtsanzeiger vom 18. Januar 2002 und 25. Januar 2002

Öffentliche Auflage vom 18. Januar 2002. bis 18. Februar 2002

Einspracheverhandlung: keine

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

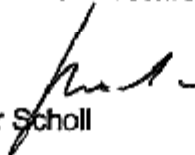
Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 3. Dezember 2001

GEMEINDERAT MOOSSEEDORF

Der Präsident Der Gemeindeschreiber


Peter Bill


Peter Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Moosseedorf, - 3. Dez. 2001

Der Gemeindeschreiber


Peter Scholl


GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: - 7. Jan. 2002



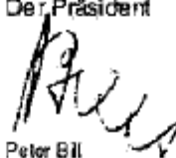
Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	09.08.02 bis 09.09.02
Vorprüfung vom	28.10.02
Publikation im Amtsanzeiger vom	01.11.02
öffentliche Auflage vom	01.11.02 bis 02.12.02
Einspracheverhandlung vom	19.12.02
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 28.10.02

Der Präsident Der Gemeindegeschreiber

 Peter Bil Peter Scholl

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 09.12.02

Der Präsident Der Gemeindegeschreiber

 Peter Bil Peter Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
 Moosseedorf, den - 5. März 2003

Der Gemeindegeschreiber


 Peter Scholl

GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
 KREIS EMMENTAL-OBERAARGAU

27. März 2003

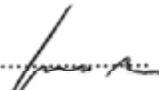


Genehmigungsvermerke:

Vorprüfung vom: 2. April 2003
 Publikation im Amtsanzeiger vom 26.9.03 und 3.10.03.....
 Öffentliche Auflage vom 26.9.03 bis 27.10.03.....
 Einspracheverhandlung am keine.....
 - Rechtsverwahrungen: keine
 - Erledigte Einsprachen: keine
 - Unerledigte Einsprachen: keine

MEINERAT MOOSSEEDORF
 Der Präsident:  Der Sekretär: 

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 1.9.03.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
 Moosseedorf, den 6.11.03 der Gemeindeschreiber 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
 Bern, den 14. Nov. 2003

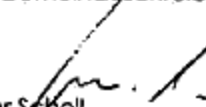


Die Gemeindeversammlung vom 20. Oktober 2003 nahm dieses Reglement an.

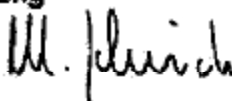
Der Gemeindepräsident:


 Peter Bill

Der Gemeindeschreiber:


 Peter Scholl

GENEHMIGT durch das Amt für
 Gemeinden und Raumordnung
 am: 17. Dez. 2003



Auflagezeugnis

Der Gemeindeschreiber hat dieses Reglement vom 19. September 2003 bis 20. Oktober 2003 (dreissig Tage vor der beschlussfassenden Versammlung) in der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt. Er gab die Auflage im Amtsanzeiger Nr. 38 vom 19. September 2003 sowie im Amtsanzeiger Nr. 42 vom 17. Oktober 2003 bekannt.

Moosseedorf, 27. Oktober 2003

Die Gemeindeschreiber:


 Peter Scholl

GENEHMIGUNGSVERMERKE

8. Änderung: Änderungen in Artikel 5, 6, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19 und 25 Anhang 1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) wird ersetzt durch neuen Anhang 1 „Zonen mit Überbauungsordnung“ (ZUeO) und „Zonen mit Planungspflicht“ (ZPP)

Öffentliche Mitwirkung mit Mitwirkungsversammlung vom 10. November 2004, und Mitwirkungsaufgabe vom 29. Oktober 2004 bis 29. November 2004

Kantonale Vorprüfung vom 24. April 2006

1. öffentliche Auflage der Zonenplan- und Baureglementsänderung

Publikation im Amtsblatt vom 13. September 2006

im Amtsanzeiger vom 8. September 2006

Öffentliche Auflage vom 8. September 2006 bis am 13. Oktober 2006

Einspracheverhandlungen: keine Erledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 1 Unerledigte Einsprachen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20. November 2006

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 1. Dezember 2006

~~2. öffentliche Auflage der Baureglementsänderung~~

1. geringfügige Baureglementsänderung

nach der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2006 mit der beschlossenen Ergänzung in Artikel 5 mit zusätzlichem Absatz 7 „Minergie“:

Publikation im Amtsanzeiger vom 8. Dezember 2006

Öffentliche Auflage vom 8. Dezember 2006 bis am 8. Januar 2007

Einsprachen: 0 Erledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0 Unerledigte Einsprachen: 0

Namens der Einwohnergemeinde:

GEMEINDERAT MOOSSEEDORF

Der Präsident: Der Sekretär:



Peter Bill


Peter Schöll

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Moosseedorf, 20. Nov. 2007

Der Gemeindeschreiber:


Peter Schöll

**2. geringfügige Baureglementsänderung nach Artikel 122 Absatz 5 BauV
nach der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2006**

Mit Änderungen in Art. 1, 3, 11, 17, 19, 27, Anhang 1 Art. A und B in den ZPP Nr. 3, 5, 6, 8, 12, 13, 14, und 18

Publikation im Amtsanzeiger	vom	25. Mai 2007		
Publikation im Amtsblatt	vom	23. Mai 2007		
Öffentliche Auflage	vom	23. Mai bis 25. Juni 2007		
Einsprachen:	0		Erledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0		Unerledigte Einsprachen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat **21. Mai 2007**

Namens der Einwohnergemeinde:

GEMEINDERAT MOOSSEEDORF

Der Präsident: Der Sekretär:



Peter Bill

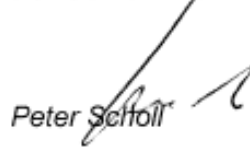


Peter Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Moosseedorf, **20. Nov. 2007**.....

Der Gemeindeschreiber:



Peter Scholl

**3. geringfügige Baureglementsänderung nach Artikel 122 Absatz 1 BauV
nach der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2006**

Mit Änderungen im Anhang Punkt 5.1 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang und 5.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden am Hang: HZ Höhenzuschlag 1.0 m

Beschlossen durch den Gemeinderat **12. November 2007**

Namens der Einwohnergemeinde:

GEMEINDERAT MOOSSEEDORF

Der Präsident: Der Sekretär:



Peter Bill

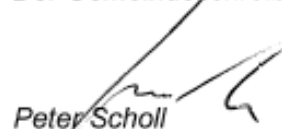


Peter Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Moosseedorf, **20. Nov. 2007**.....

Der Gemeindeschreiber:



Peter Scholl

~~Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am:~~

GENEHMIGT mit Änderungen
gem. Verfügung vom

- 2. APR. 2008



3302 Moosseedorf, 19. November 2007 Im

Amt für Gemeinden und Raumordnung:

4. Geringfügige Baureglementsänderung gemäss Artikel 122 Absatz 5 BauV
(nach der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2006)

Mit Änderungen im Anhang 1 Artikel B, Zonen mit Planungspflicht in ZPP Nr. 18 „Lochackerweg“ in der Spalte Planungszweck

Publikation im Amtsanzeiger	vom	22. August 2008		
Publikation im Amtsblatt	vom	20. August 2008		
Öffentliche Auflage	vom	20. August bis 22. September 2008		
Einsprachen	0		Erledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0		Unerledigte Einsprachen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat

11. August 2008

Namens der Einwohnergemeinde

GEMEINDERAT MOOSSEEDORF

Der Präsident

Der Sekretär


Peter Bill


Peter Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Moosseedorf, 2. Dezember 2008

Der Gemeindeschreiber


Peter Scholl

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am

- 5. DEZ. 2008



**5. Geringfügige Baureglementsänderung gemäss Artikel 122 Absatz 1-3 Ba IV
(nach der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2006)**

Mit Änderung im Anhang 1 Artikel B, Zonen mit Planungspflicht in der ZPP Nr. 15 „Stäger“
öffentliches Teilgebiet in der Spalte Grundsätze / Bemerkungen

Die zustimmenden Grundeigentümer der Parzellen:

Parz. Nr.	Eigentümer	Ort / Datum	Unterschriften
61	Erbengemeinschaft Kurt Friedli-Züst, p.A. Friedli GU AG Zentrumsplatz 4 3322 Urtenen-Schönbühl	Urtenen, 25.5.09	K. Friedli
164	Erbengemeinschaft Jakob Morgenthaler p.A. Rudolf Morgenthaler Brüh 2 3412 Heimiswil	Moosseedorf 19.05.09	J. Morgenthaler F. Morgenthaler K. Bigler M. Kellers

Beschlossen durch den Gemeinderat

4. Mai 2009

Namens der Einwohnergemeinde

GEMEINDERAT MOOSSEEDORF

Der Präsident

Der Sekretär

Peter Bilz

Peter Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Moosseedorf, 27.5.2009

Der Leiter Verwaltung

Peter Scholl

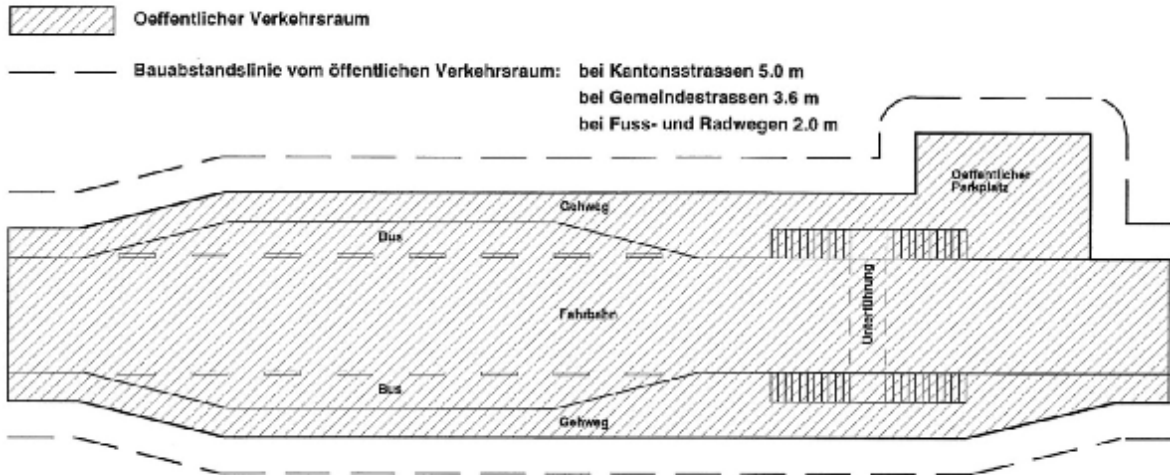
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am

12. Juni 2009

J. Wiedner

Anhang 2 grafische Darstellung der Baupolzeimasse

1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum



Regel:

Der Bauabstand wird von der bestehenden oder in rechtsgültigen Plänen festgelegten effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraums gemessen.

Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

2. Gebäudelänge und Gebäudebreite

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

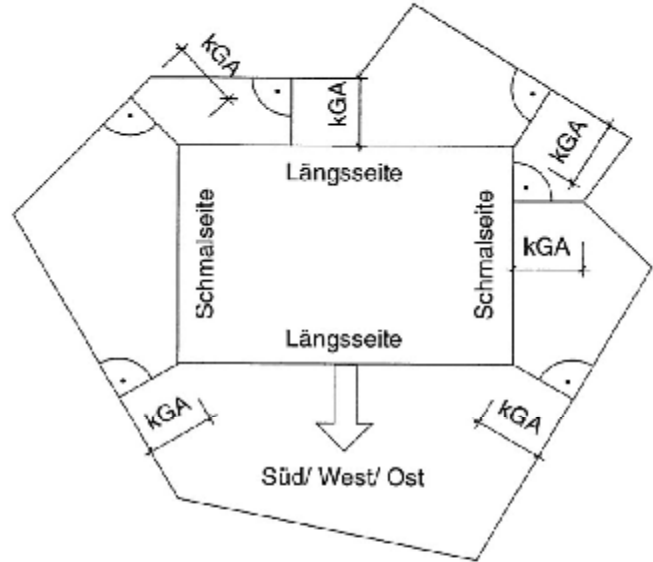
flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck



3. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

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

kGA = kleiner Grenzabstand

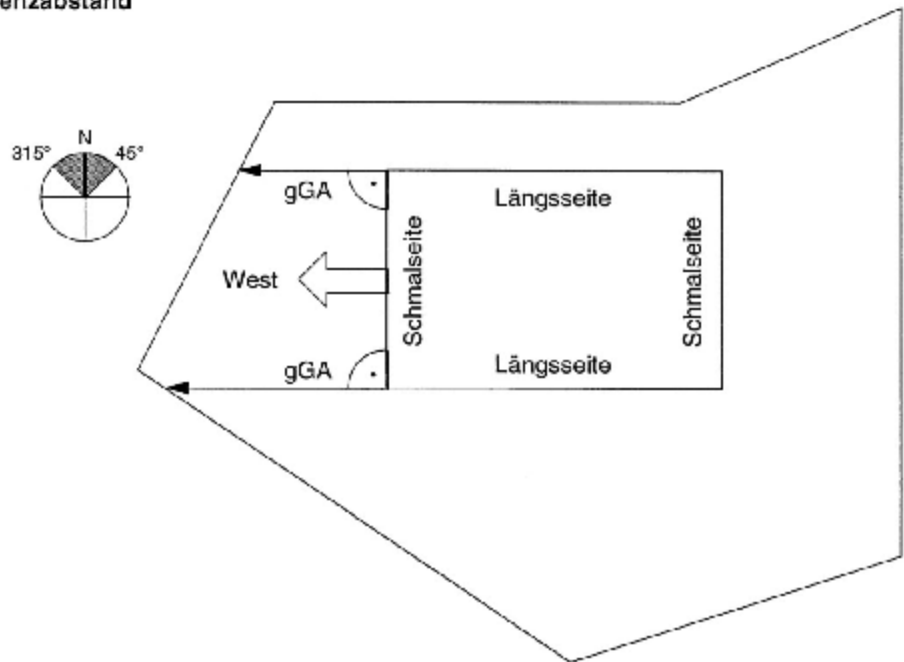


Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

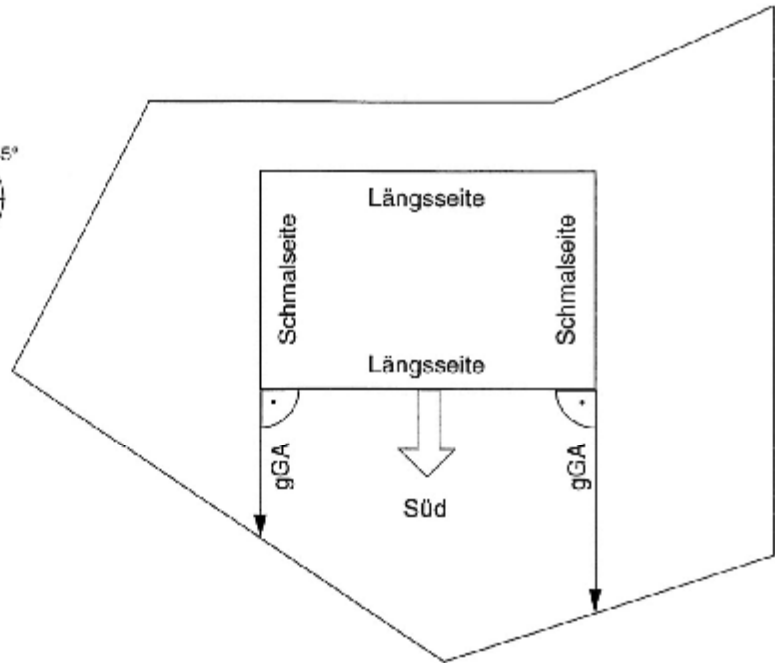
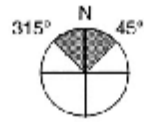
Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden zwischen Azimut 315° - 45° liegen, ist aber sonst durch die Bauherrschaft festzulegen.

Mögliche Varianten:

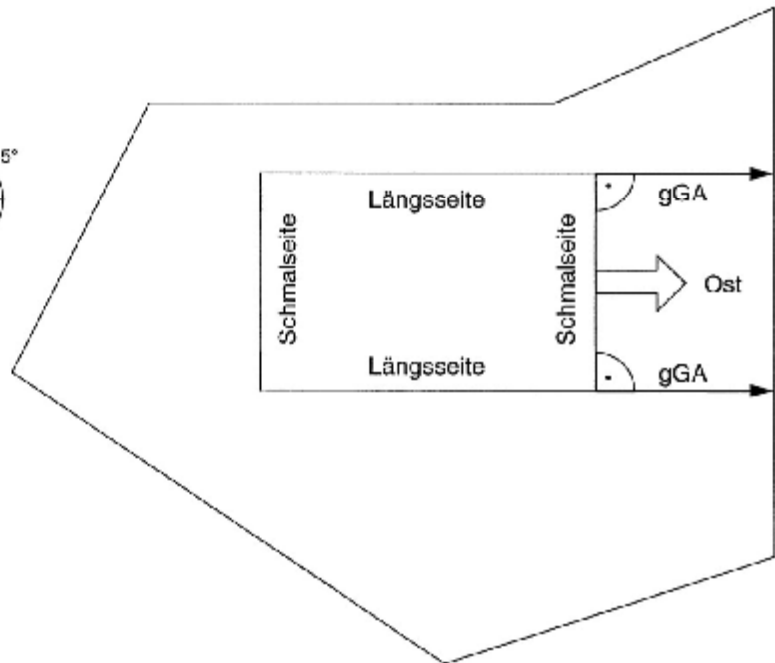
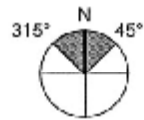
gGA = grosser Grenzabstand



gGA = grosser Grenzabstand

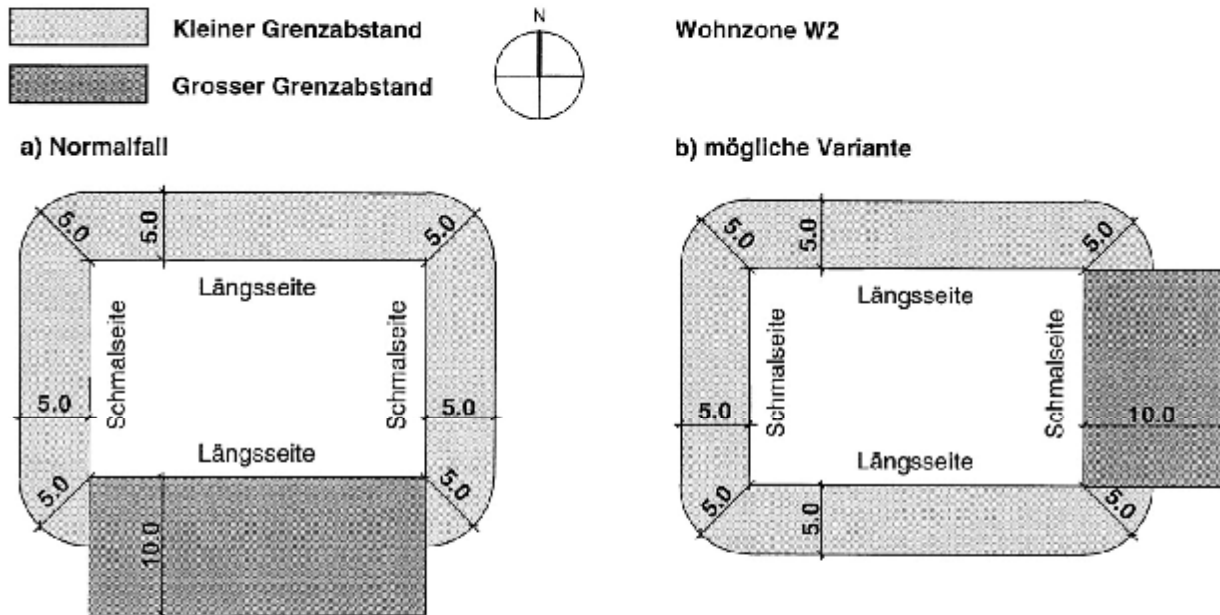


gGA = grosser Grenzabstand



4. Grenz- und Gebäudeabstände

4.1 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 eingetragen. 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).

4.2 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten Grundrissen

Regeln:

- Die nachstehenden Regeln sind nur anwendbar, soweit das abgewinkelte oder gestaffelte Gebäude oder die gestaffelte Gebäudegruppe gleichzeitig bewilligt und in einem Zuge erstellt werden.
- Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze hin 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 Grundriss-Rücksprünge (baufreie Flächen) sind.
- Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt in den reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstand hineinragen.
- Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand und allfälliger Zuschlag) an die Nachbargrenze heranreichen.

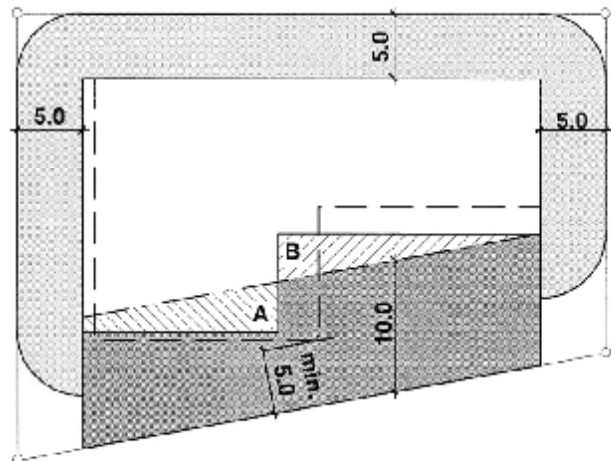
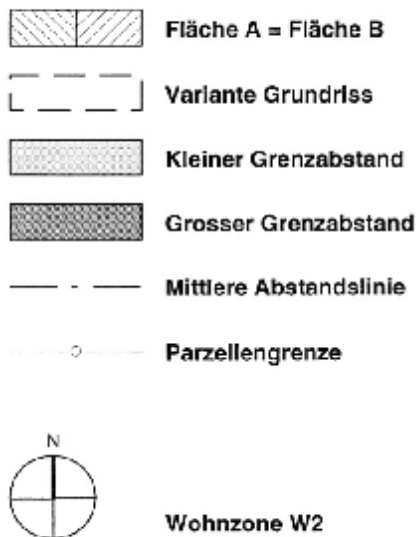
Beispiele:

A Winkelbau

B Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss

C Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss

Beispiel A: Winkelbau

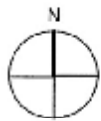


Bemerkungen: Die Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze. Die Flächen A und B müssen gleich gross sein. Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes errechnet. Der Gebäudeteil A könnte 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).

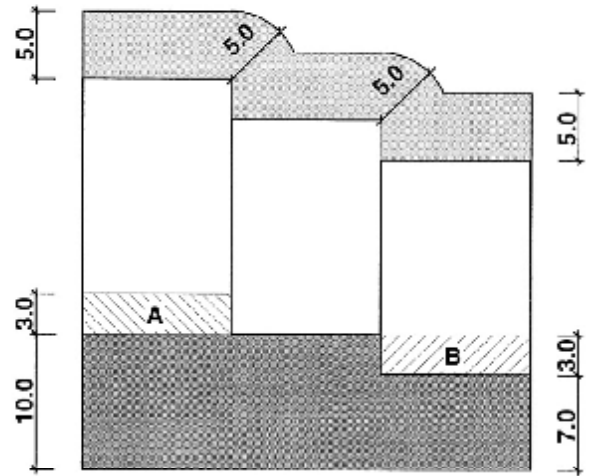
Beispiel B: Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss

a) Nördlicher und südlicher Grenzabstand

-  Fläche A = Fläche B
-  Kleiner Grenzabstand
-  Grosser Grenzabstand

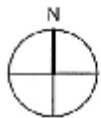


Wohnzone W2

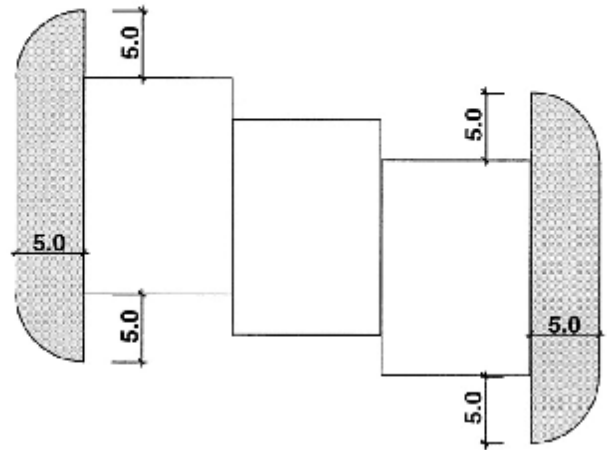


b) Seitlicher Grenzabstand

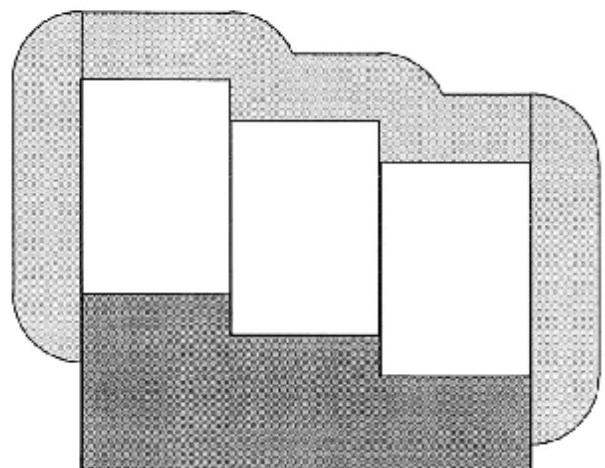
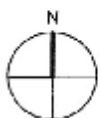
-  Seitlicher Grenzabstand



Wohnzone W2

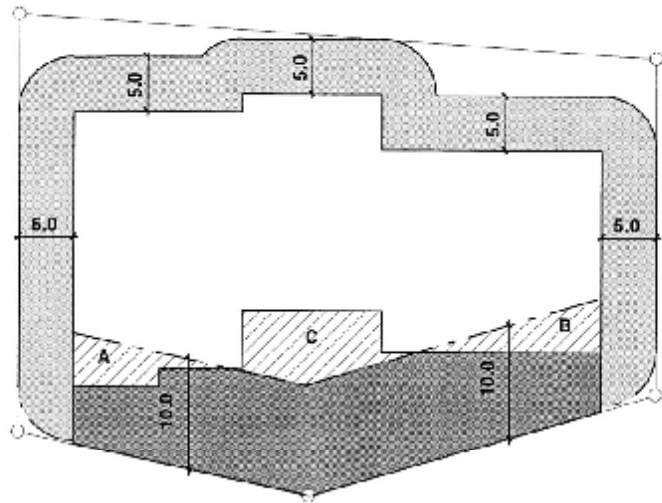


c) Zusammenzug



Beispiel C: Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss

-  Fläche A + B = Fläche C
-  Kleiner Grenzabstand
-  Grosser Grenzabstand
-  Mittlere Abstandslinie
-  Parzellengrenze

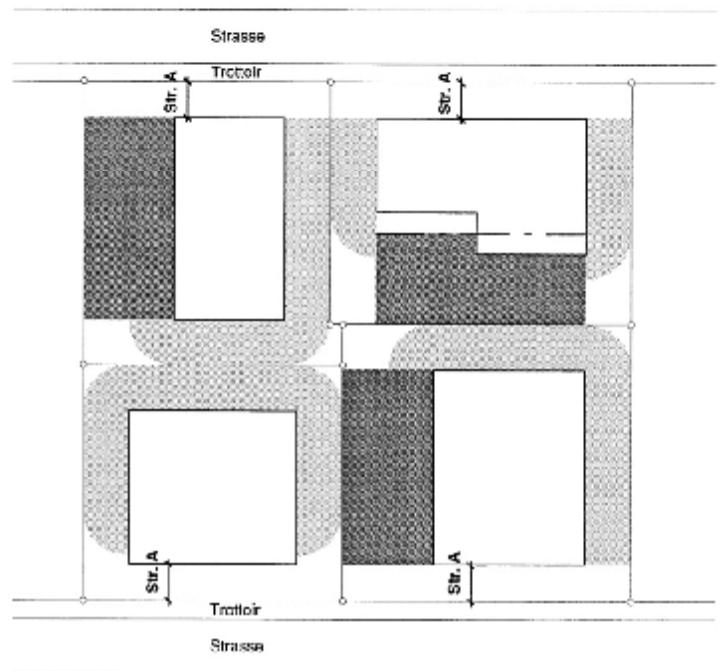


Wohnzone W2

4.3 Gebäudeabstand

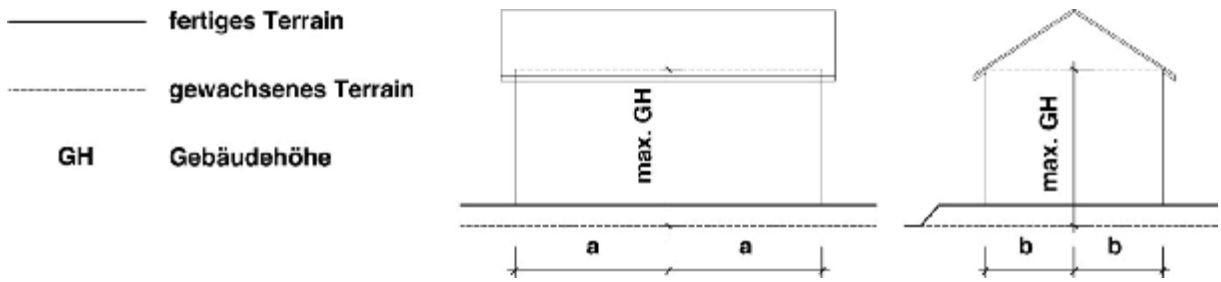
Die Gebäudeabstände sind eingehalten, wenn die Flächen der Grenzabstände an keiner Stelle die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken.

-  Kleiner Grenzabstand
-  Grosser Grenzabstand
-  Mittlere Abstandslinie
- Str. A  Strassenabstand

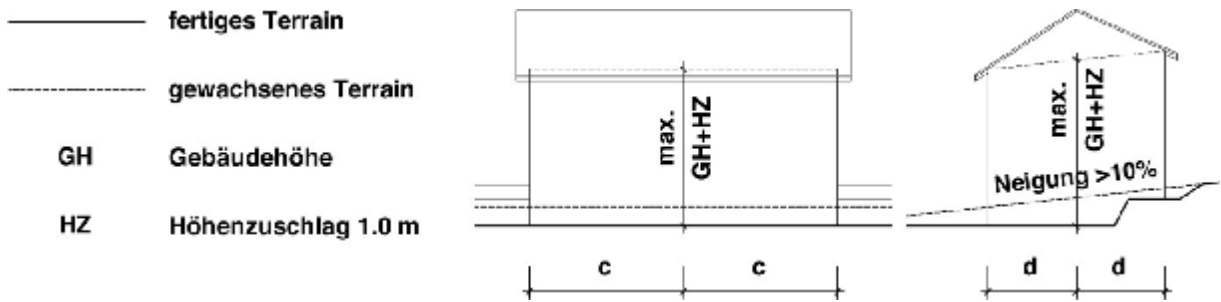


Wohnzone W2

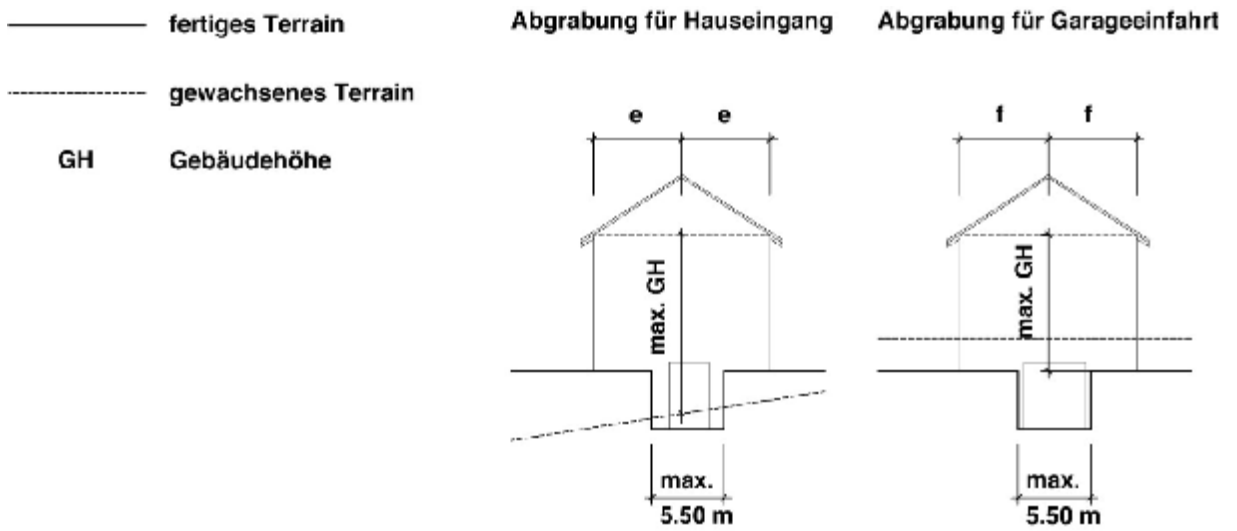
5. Gebäudehöhe



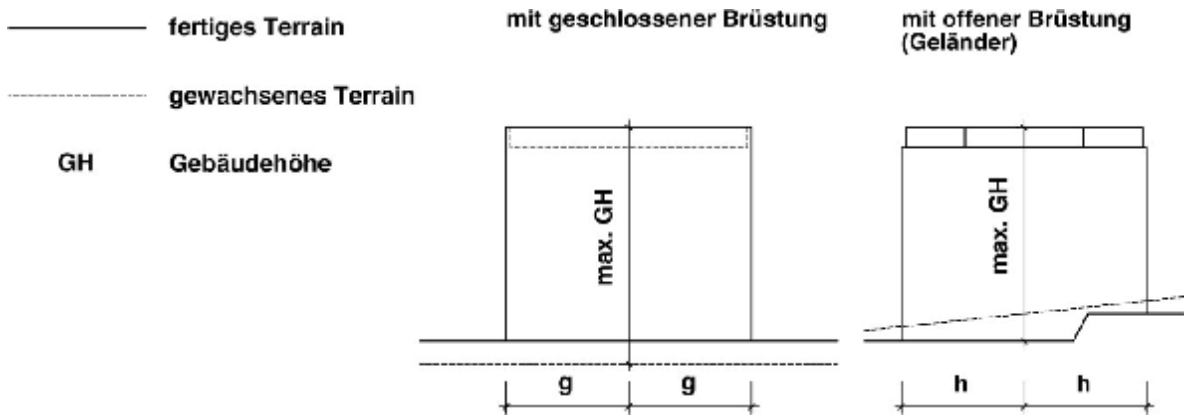
5.1 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



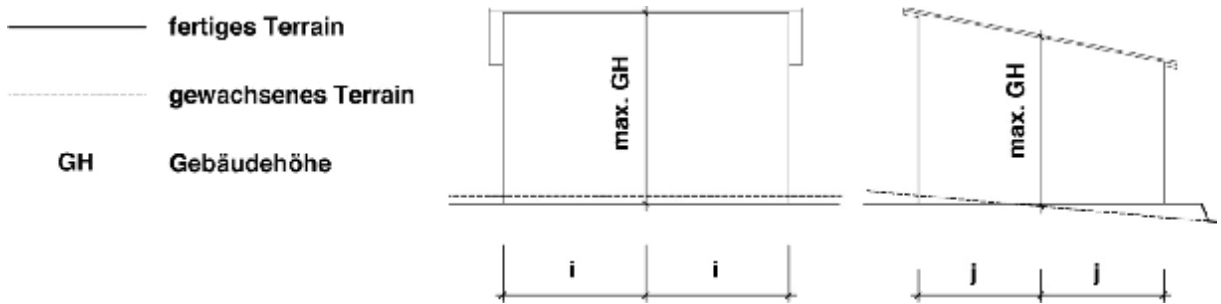
5. Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen



5.3 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach

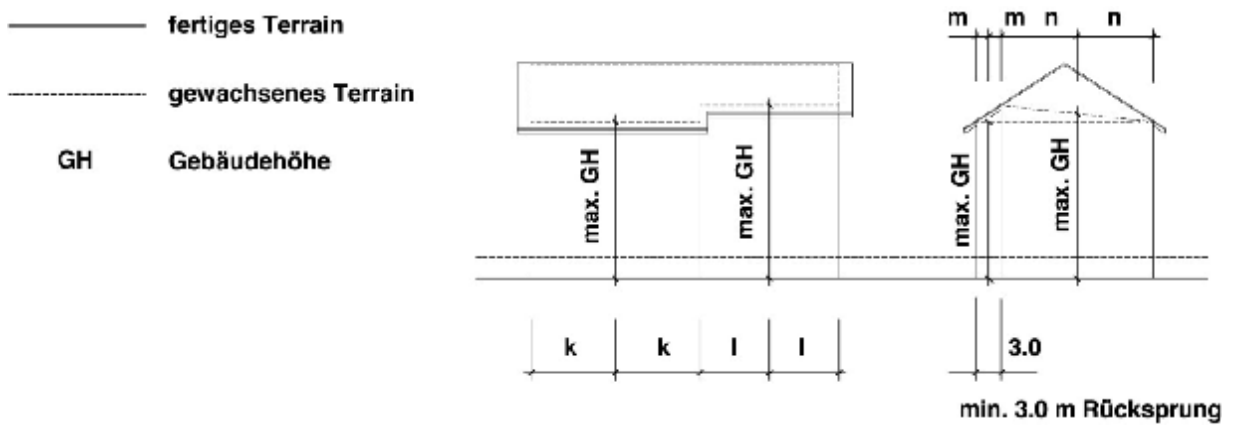


5.4 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach

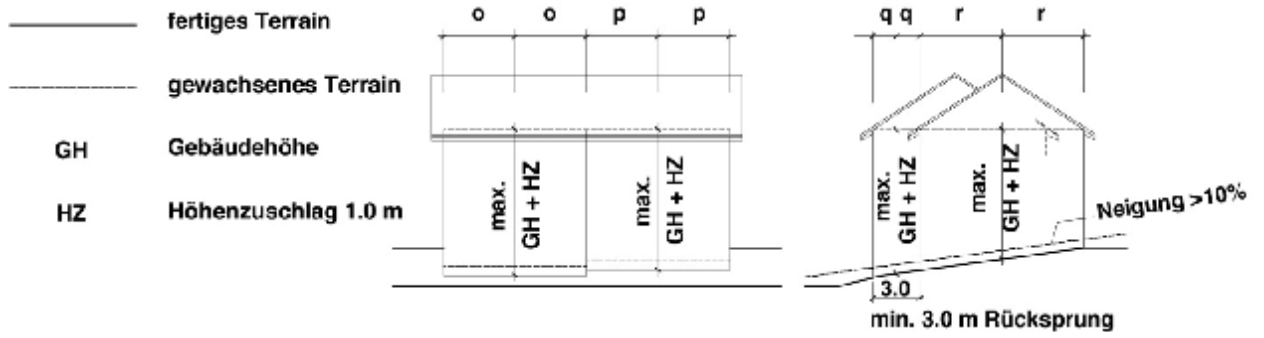


5.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

in der Ebene

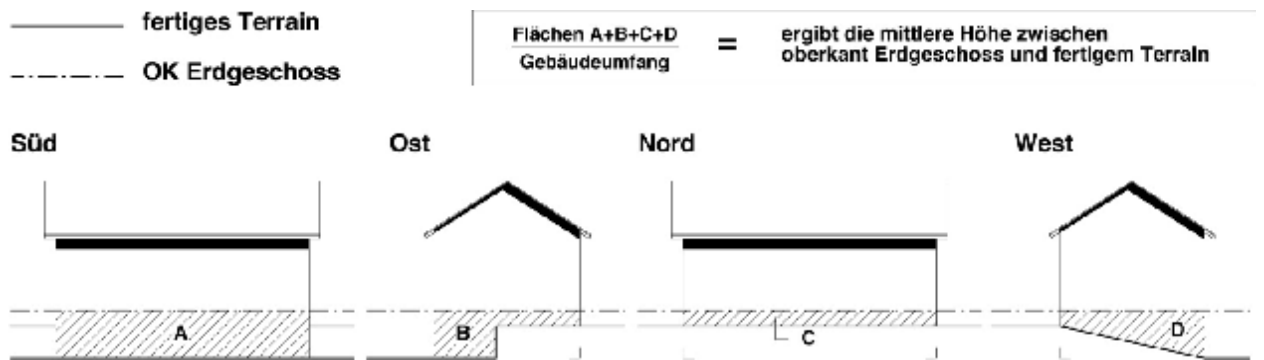


am Hang



6. Geschosszahl

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche nicht mehr als 5.50 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.



Anhang 3 Einführungsgesetz zum ZGB, ART. 79 ff

Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches

- Art. 79**
C. Nachbarrecht
I. Bauten und Pflanzungen
1. Grenzabstände
- ¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
- ² Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.
- ³ Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an die Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.
- Art. 79a**
2. An- und Nebenbauten
- Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.
- Art. 79b**
3. Vorspringende Bauteile
- Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.
- Art. 79c**
4. Abort- und Düngergruben
- ¹ Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.
- ² Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.
- Art. 79d**
5. Hofstattrecht
- ¹ Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.
- ² Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.
- Art. 79e**
6. Brandmauern
a Pflicht
- Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.
- Art. 79f**
b Mitbenützung
- ¹ Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.
- ² Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
- ³ Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.
- Art. 79g**
c Erhöhung
- Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauern auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Art. 79 f Abs. 2 einzukaufen.
- Art. 79h**
7. Stützmauern und Böschungen
a Pflicht zur Errichtung; Ausführung
- ¹ Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
- ² Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
- ³ Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.
- Art. 79i**
¹ Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks,

- b* Eigentum dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
- ² Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.
- Art. 79k**
8. Einfriedungen
- ¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
- ² Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.
- ³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.
- Art. 79l**
9. Bäume und Sträucher
- ¹ Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:
5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
3 m für hochstämmige Obstbäume;
1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.
- ² Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.
- ³ Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.
- Art. 79m**
10. Entzug von Licht und Sonne
- ¹ Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.
- ² Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.
- Art. 79n**
11. Benützung von Mauern an der Grenze
- An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen
- Art. 79o**
12. Betreten des nachbarlichen Grundes
- Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.