Einwohnergemeinde Moosseedorf

Ortsplanungsrevision (OPR) 2015 - 2022

Gemeindebaureglement (GBR)

Moosseedorf, 09. Mai 2022

Genehmigung

Die Revision der baurechtlichen Grundordnung besteht aus

- Zonenplan Siedlung und Landschaft
- **Gemeindebaureglement**
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Anhang zum Erläuterungsbericht

Adrian Strauss

Raumplanung Entwicklung Städtebau

Hallerstrasse 54
3012 Bern

Tel 031 335 10 10
info@straussplan.ch
www.straussplan.ch

Inhalt

Artikel	Seite
1. Einleitung	4
1.1 Geltungsbereich	4
2. Allgemeine Bestimmungen	5
2.1 Baugestaltung	5
2.2 Fachausschuss Gestaltung	5
2.3 Bauweise, Stellung der Bauten	6
2.4 Ausgleich von Planungsvorteilen	6
3. Begriffe und Messweisen	7
Massgebendes Terrain	7
3.1 Massgebendes Terrain	7
Gebäude	7
3.2 Gebäude	7
3.3 Kleinbauten / bewilligungsfreie Bauten	7
3.4 Anbauten	7
3.5 Unterirdische Bauten UIB	7
3.6 Unterniveaubauten UNB	8
3.7 Ebenerdige Bauten und Anlagen	8
Gebäudeteile	9
3.8 Fassadenflucht / Fassadenlinie	9
3.9 Vorspringende Gebäudeteile	10
3.10 Rückspringende Gebäudeteile	10
Längen und Höhen	11
3.11 Gebäudelänge GL	11
3.12 Fassadenhöhe FH	11
3.13 Gebäudehöhenkote GHK	12
Geschosse	12
3.14 Geschosse	12
Abstände	15
3.15 Abstände	15
3.16 Grenzabstand A	15
3.17 Näherbau	16
3.18 Strassenabstand	16
3.19 Gebäudeabstand G	16
3.20 Baulinien	17
3.21 Baubereich	17
Nutzungsziffern	18
3.22 Anrechenbare Grundstücksfläche aGSF	18
3.23 Oberirdische Geschossfläche GF_o	18
3.24 Geschossflächenziffer GFZ_o	19
Weitere Bestimmungen	20
3.25 Gebäude mit Schrägdächern	20
3.26 Aussenantennen	20
3.27 Reklamen und Plakatierung	21
3.28 Autoabstellplätze	22
3.29 Energie, Allgemeine Bestimmungen	22
3.30 Energie, Wärmebedarf	22
3.31 Störfallvorsorge	22

Seite

3.32 Lärmschutz 23
3.33 Nichtionisierende Strahlung 23
3.34 Bauverpflichtung 23

4. Bauzonen 24

4.1 Baupolizeiliche Masse 24
4.2 Dorfkernzone D 26
4.3 Bestandeszone B 27
4.4 Grünzone GR 29
4.5 Landwirtschaftszone LWZ 29
4.6 Bauten auf Bahnareal 29
4.7 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN 29
4.8 Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF 31

5. Zonen mit Planungspflicht 32

5.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) 32

6. Schutzbestimmungen 37

6.1 Ortsbildschutzgebiete 37
6.2 Baudenkmäler 37
6.3 Archäologische Schutzgebiete 37
6.4 Landschaftsschutzgebiete 37
6.5 Naturschutzgebiete 38
6.6 Historische Verkehrswege 38
6.7 Lebensräume 38
6.8 Schädliche Pflanzen 39
6.9 Einzelbäume, Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze 39
6.10 Ersatzmassnahmen 39
6.11 Fliessgewässer / Stehende Gewässer 39
6.12 Freihaltegebiete (Gewässerentwicklungsraum) 40
6.13 Bauen in Gefahrengebieten 41
6.14 Grundwasserschutzzonen 41
6.15 Bauten in Waldesnähe (Loupenacker) 41

7. Schlussbestimmungen 42

7.1 Wiederhandlungen 42
7.2 Inkrafttreten 42
7.3 Aufhebung von Vorschriften 42

8. Genehmigungsvermerke 44

Anhang 47

Anhang A1 Liste der kommunalen Naturschutzobjekte 49
Anhang A2 Richtskizzen Dorfkernzone (D) 51
Anhang A3 Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch 57
Anhang A4 Liste der wichtigsten Erlasse im Bau- und Planungsrecht 61
Anhang A5 Abkürzungen 67

1. Einleitung

1.1

Geltungsbereich

1) Das Gemeindebaureglement (GBR) umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht und gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2) Zwingende Vorschriften des Bundes und des Kantons sind dem GBR übergeordnet.

Kommentare und Hinweise

(keine verbindliche Wirkung)

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

Das kant. Baubewilligungsdekret (BewD) umschreibt, welche Bauvorhaben baubewilligungspflichtig und welche bewilligungsfrei sind. Trotzdem ist es ratsam, auf der Bauverwaltung 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.

Zonenplan Siedlung und Landschaft und GBR sind für alle Grundeigentümer verbindlich.

Der kommunale Richtplan Verkehr ist behördenverbindlich. Er ist öffentlich und kann nach Voranmeldung auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

2. Allgemeine Bestimmungen

2.1 Baugestaltung

1) Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes
- 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 Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung der Gebäude
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes, des Vorgartens und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum hin
- die Aspekte der Sicherheit für Frauen, Männer, Kinder, Alte und Menschen mit Beeinträchtigungen.
- die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

2) Der Gestaltung und Bepflanzung der privaten Grünflächen ist grosse Bedeutung zu schenken. Als Grünfläche gelten natürlich begrünte und oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt und nicht als Abstellfläche dienen.

3) Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

„Gesamtwirkung" bedeutet hier nicht in erster Linie Kompromiss, sondern Blick und Verantwortung für das Ganze.

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 Richtpläne? Gibt es ansässige oder bauwillige Nachbarn?*
- *Was kann das Projekt in dieser Umgebung beitragen? 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, Materialien)?*
- *Welchen Einfluss haben die Aussenräume auf das Gesamtbild? Kann sich das Projekt in die bestehende Umgebungsgestaltung integrieren?*
- *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, evtl. Studienmodelle und die notwendigen Erläuterungen. Es sind nicht nur das eigene Objekt, sondern auch Geländeanschlüsse und Nachbarbauten miteinzubeziehen.

2.2 Fachausschuss Gestaltung

1) Zur Beurteilung von Bauvorhaben die wichtige Fragen der Gestaltung von Gebäuden und Aussenräumen betreffen, setzt der Gemeinderat einen Fachausschuss Gestaltung ein. Dieser hat beratende Funktion und besteht aus drei ausgewiesenen und unabhängigen Fachleuten aus Architektur und Landschaftsarchitektur, wovon mindestens zwei ausserhalb der Gemeinde ansässig sein müssen.

2) Der Fachausschuss formuliert Empfehlungen zuhanden der Gemeindebaubehörde und kann dieser unter anderem in den folgenden Fällen Antrag stellen:

Neben den Fachleuten soll auch eine ortskundige Fachperson ihre Ortskenntnisse und 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.

Wird vor dem Einreichen eines Baugesuchs 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

	- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung - Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten - Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP vor dem Erlass der Überbauungsordnung - Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen - Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten - Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar - Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dachflächen. 3) Ausgenommen sind Bauvorhaben, über die ein Projektwettbewerb nach Ordnung SIA 142 oder ein Studienauftrag nach Ordnung SIA 143 durchgeführt worden ist. 4) Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten. 5) Baugesuchsteller haben die Möglichkeit, vor der Baueingabe eine Beurteilung des Bauvorhabens durch den Fachausschuss Gestaltung vornehmen zu lassen.	*des Fachausschusses nur zur Hälfte den Gesuchstellenden verrechnet werden.*
2.3 Bauweise, Stellung der Bauten	1) Die Stellung der Bauten hat sich nach den orts- resp. Quartierüblichen und vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche für das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägend sind. 2) Soweit nichts anderes bestimmt ist gilt die offene Bauweise, d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. 3) Der Zusammenbau von Gebäuden hat innerhalb der Gebäudelänge gemäss Art. 4.1 zu liegen.	*Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die „ortsüblichen", im weitgehend überbauten Gebiet die „vorherrschenden" Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.* *Dazu gehören z.B.* - *In Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal, Bezug zur Topografie* - *In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse*
2.4 Ausgleich von Planungsvorteilen	Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein Mehrwert, so verfügt die Gemeinde nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme die Mehrwertabgabe gemäss Art. 142 ff. BauG und gemäss dem Reglement vom 5. Dezember 2017 über den Ausgleich von Planungsmehrwerten.	*Art. 5 RPG verpflichtet die Kantone für einen angemessenen Ausgleich von Vor- und Nachteilen zu sorgen. Der Ausgleich von Planungsmehrwerten richtet sich nach den Art. 142 sowie 142a – 142f BauG. Für die Abgabesätze, Fälligkeiten und Zuständigkeiten gelangt das Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwert vom 5. Dez. 2017 zur Anwendung. Die Mehrwerterträge werden einer Spezialfinanzierung zugewiesen und sind für alle Zwecke nach Art. 5 Abs. 1 der RPG, insbesondere für öffentliche steuerfinanzierte Infrastrukturanlagen zu verwenden*

3. Begriffe und Messweisen

Massgebendes Terrain

3.1 Massgebendes Terrain

1) Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

2) Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

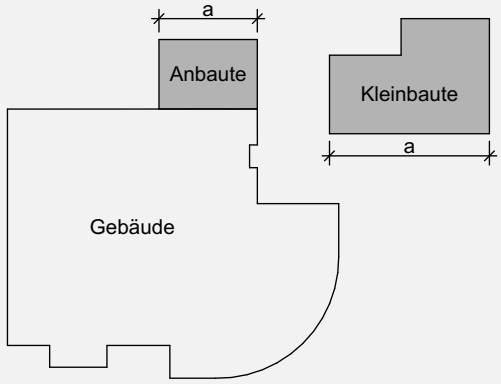
3) Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

Definitionen und Illustrationen der Begriffe richtet sich nach der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

Gebäude

3.2 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdeckung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.



3.3 Kleinbauten / bewilligungsfreie Bauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten und in ihren Dimensionen die in Art. 4.1 Abs. 3 festgelegten Masse nicht überschreiten.

Nebennutzungen sind z. B. Lager- und Abstellräume, Gartenhäuser, Autounterstände, Garagen, Pavillons, Gewächshäuser usw.

vgl. Art. 6 und 7 BewD
übergeordnetes Recht

3.4 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, enthalten nur Nebennutzflächen und überschreiten in ihren Dimensionen die in Art. 4.1 Abs. 3 festgelegten Masse nicht.

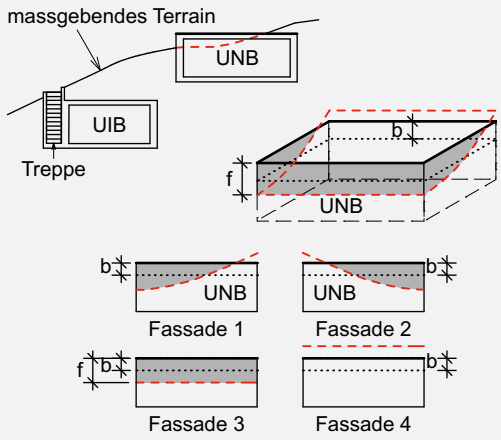
Nebennutzungen sind z. B. Lager- und Abstellräume, Gartenhäuser, Autounterstände usw. Anbauten haben innerhalb der Gebäudelänge gemäss Art. 4.1 zu liegen.

3.5 Unterirdische Bauten UIB

1) Unterirdische Bauten (UIB) sind Gebäude die, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

[2] UIB dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit Näherbaurecht des Nachbarn bis zur Parzellengrenze reichen. Zufahrten haben immer einen Abstand von mind. 1.0 m zur Parzellengrenze zu wahren.

Näherbaurechte sind im Grundbuch einzutragen



Fassadenlinie
Oberkante fertig Boden
UIB Unterirdische Bauten
UNB Unterniveaubauten
Anteil über der Fassadenlinie
f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massg. Terrain und der darüber hinausraugenden UNB-Decke
b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen der UNB

3.6 Unterniveaubauten UNB

[1] Unterniveaubauten (UNB) sind Gebäude, die im Mittel höchstens 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen.

[2] UNB dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit Näherbaurecht des Nachbarn bis zur Parzellengrenze reichen.

Näherbaurechte sind im Grundbuch einzutragen.

3.7 Ebenerdige Bauten und Anlagen

[1] Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Schwimmbecken und dergleichen haben einen Grenzabstand von min. 1.0 m einzuhalten.

[2] Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die entsprechenden Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

Gebäudeteile

3.8

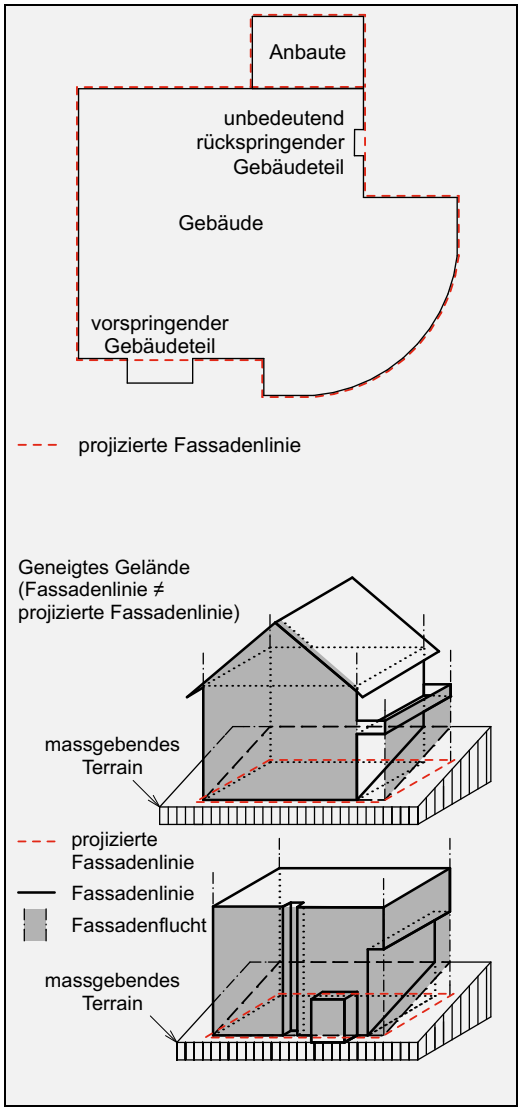
Fassadenflucht / Fassadenlinie

1) Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche eines Gebäudes, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain.

2) Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3) Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

4) Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

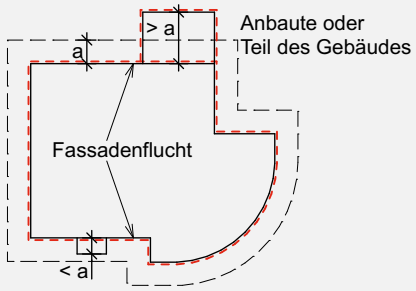


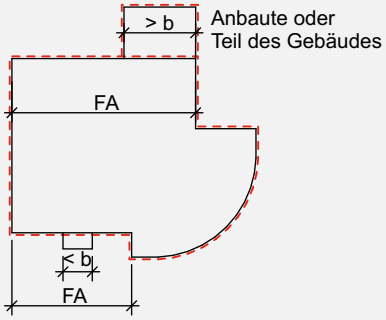
3.9

Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die in Art. 4.1 Abs. 3 festgelegten Masse nicht. Der Dachvorsprung darf nicht innerhalb des Lichtraumprofils liegen und bei Kantonstrassen nicht in den Strassenabstand hineinragen.

Vorspringende Bauteile sind z.B.: Balkone, Eckbalkone, Vortreppen, Erker, Wintergärten. Vorspringende Bauteile dürfen bis zum Boden reichen bzw. abgestützt sein.



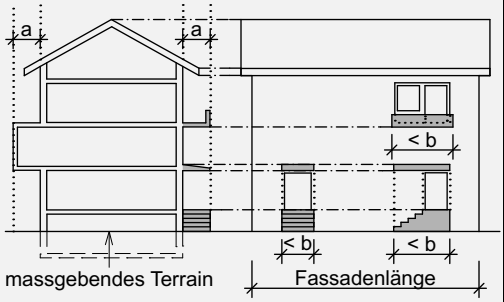


a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile

b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile

FA zugehöriger Fassadenabschnitt

projizierte Fassadenlinie



a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile

b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile

3.10

Rückspringende Gebäudeteile

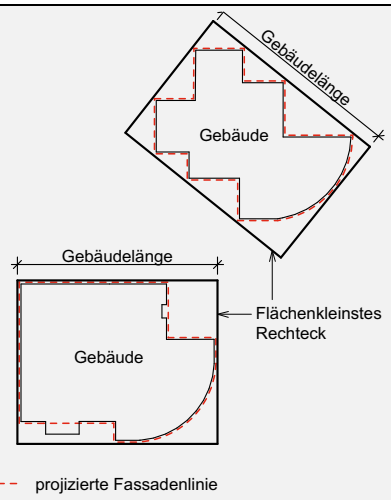
Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückgesetzt. Sie überschreiten die in Art. 4.1 Abs. 3 festgelegten Masse nicht.

Längen und Höhen

3.11

Gebäudelänge GL

Die Gebäudelänge (GL) ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umschliesst.



Gebäudelänge (Art. 3.11)

3.12

Fassadenhöhe FH

1) Bei Gebäuden mit Schrägdächern ist die Fassadenhöhe der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Sie wird traufseitig mit einer FH_{tr} (traufseitige Fassadenhöhe) festgelegt. Die maximale Dachneigung beträgt 45 º.

2) Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Höhe der Gebäude durch die Fassadenhöhe für Talfassaden bestimmt. Diese ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Sie wird bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung resp. bis ok Dachrand gemessen (FH_{tr}).

3) Technisch bedingte Dachaufbauten wie Lifte, Lüftungsanlagen und dgl. bis zu 1.5 m Höhe werden bei Gebäuden mit Schrägdächern und bei Gebäuden mit Flachdächern nicht zur FH gezählt.

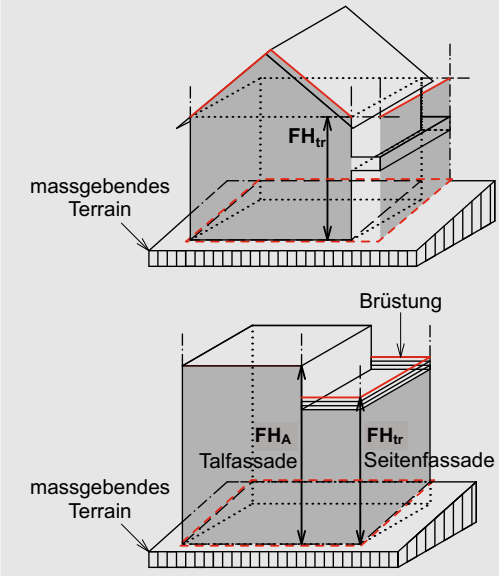
4) Bei Gebäuden mit Pultdächern ist gibelseitig zusätzlich das für Flachdachbauten geltende Mass der Fassadenhöhe (FH_{tr}) einzuhalten.

5) Bei Gebäuden die in ihrer Situation oder in der Höhe gestaffelt sind, wird die FH für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Das Mass der Staffelung richtet sich nach Art. 4.1 Abs. 3.

6) Abgrabungen bis zu einer max. Breite von 5.0 m auf nur einer Fassadenseite werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet. Bei angeböschten Abgrabungen ist die Mittellinie des Trapezes zwischen Boden der

Für die Festlegung der Höhe eines Gebäudes wird anstelle der bisherigen Gebäudehöhe neu die Fassadenhöhe gemäss BMBV festgelegt.

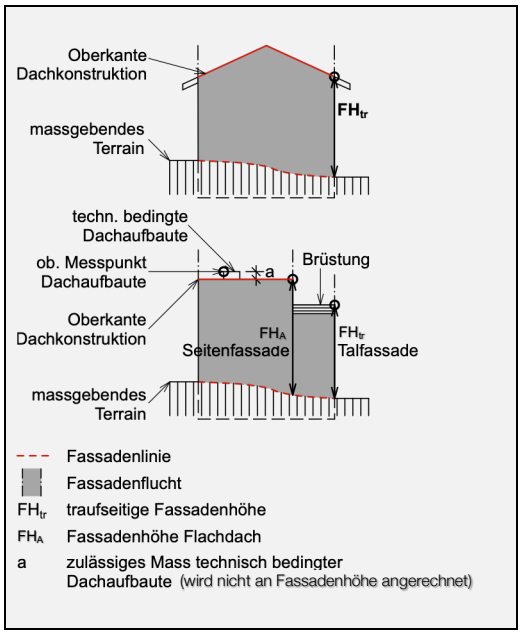
Es gelten die in Art. 4.1 festgelegten Masse.



FH_{tr} traufseitige Fassadenhöhe
FH_A Fassadenhöhe Flachdach (Talfassade)
Fassadenlinie
projizierte Fassadenlinie
Fassadenflucht

Abgrabung und dem massgebenden Terrain verbindlich für die Messung der Abgrabungsbreite. Gemessen wird auf auf dem Boden der Abgrabung. Die Abgrabung ist nur auf einer Fassadenseite zulässig.

7) Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen (innerhalb der anrechenbaren Gebäudegrundfläche oder der Parzelle gemessen), mindestens 10% beträgt. Bei einer Neigung des massgebenden Terrains zwischen 5 % und 10 % ist, mit Ausnahme der Hangseite, eine Mehrhöhe von 0.5 m gestattet.



3.13

Gebäudehöhenkote GHK

In der Dorfkernzone wird pro Baubereich die Höhe eines Gebäudes mit einem oberen Referenzpunkt mittels einer Gebäudehöhenkote (GHK) des höchsten Punktes der Dachkonstruktion in m.ü.M. festgelegt. Über dem mit einer GHK bezeichneten Gebäudeteil sind nur technisch bedingte Dachaufbauten gemäss Art. 3.12 Abs. 3 zugelassen.

Geschosse

3.14

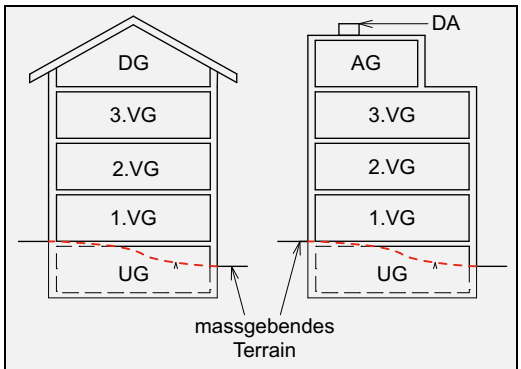
Geschosse

1) Vollgeschosse (VG) sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

2) Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Zahl der VG für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

3) Untergeschosse (UG) sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden VG, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt.

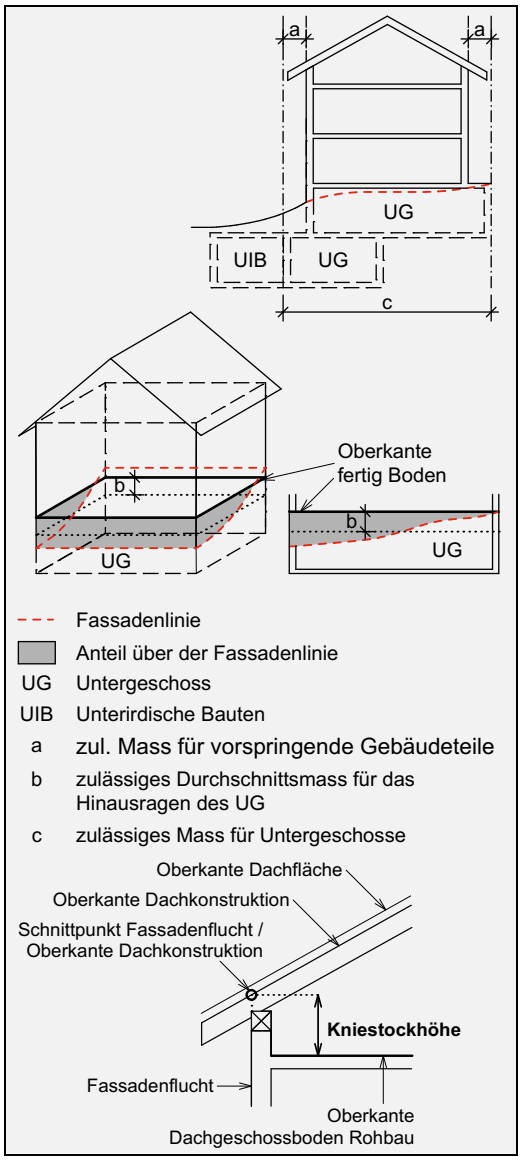
4) Bei Gebäuden mit Schrägdächern sind Dachgeschosse (DG) Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.5 m nicht überschreiten. Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Das Dachgeschoss wird nicht an die Geschosszahl angerechnet.

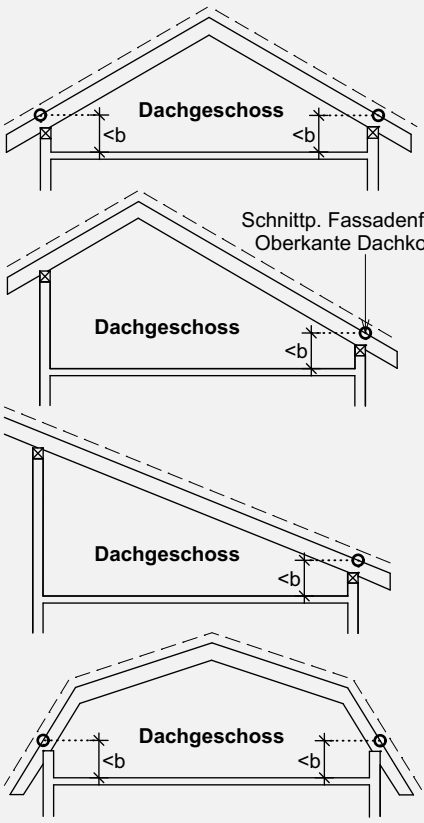


5) Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Attikageschosse (AG) auf dem obersten Vollgeschoss aufgesetzte zusätzliche Geschosse.

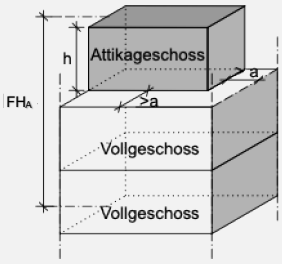
6) Das AG muss wenigstens auf zwei Seiten um mind. 3.0 m gegenüber der Fassadenflucht des darunter liegenden VG zurückversetzt werden. AG werden nicht an die Geschosszahl aber an die Fassadenhöhe des Gebäudes angerechnet.
Die Fassadenhöhe des AG (FH_A) beträgt von Oberkante fertigem Bodes des AG bis zur Oberkante der Dachkonstruktion:
$FH_A = FH_{tr} + 3.5$ m

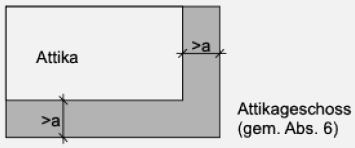
7) Die Anordnung des AG ist im Sinne eines attraktiv gestalteten Geschosses freigestellt, vorausgesetzt dass der Fachausschuss Gestaltung (Art. 2.2) zustimmt und einen Antrag an die Gemeindebaubehörde stellt. Die oberirdische Geschossfläche (GF_o) darf max. 70 % der Geschossfläche (GF) des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen. Auf mind. einer Seite des Gebäudes muss ein Rücksprung von mind. 2.0 m. sichtbar sein.

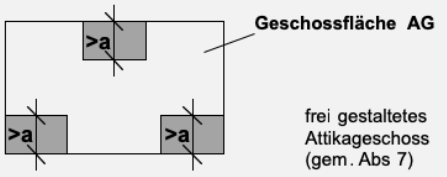




b zulässiges Mass für die Kniestockhöhe von Dachgeschossen







FH_A	Fassadenhöhe Flachdach
h	Geschosshöhe Attika
a	minimaler Rücksprung von der Fassadenflucht

Abstände

3.15 Abstände

1) Bei den Bauabständen von Gebäuden gelten die Bestimmungen des Bundes und des Kantons sowie die kommunale Nutzungsplanung.

2) Die in speziellen kommunalen Planungen festgelegten Masse gehen den Abständen gemäss Grundordnung (Art. 4.1) vor.

3) Unterschreitungen der Abstände sowie der Zusammenbau an der Grenze innerhalb der zulässigen Gebäudelänge sind grundbuchlich zu regeln.

4) Bei der Einräumung von gegenseitigen Näherbaurechten ist kein Gebäudeabstand einzuhalten, wenn die benachbarten Gebäude in ihrer Gesamtheit die zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten. Überschreiten sie die zulässige Gebäudelänge, darf der Gebäudeabstand nicht weniger als 5.0 m betragen.

5) In Ortsbildschutzgebieten kann von den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden, wenn es die Qualität des Dorfbilds erfordert und dies vom Fachausschuss Gestaltung (Art. 2.2) empfohlen wird. Der minimale privatrechtliche Grenzabstand ist einzuhalten.

z.B. eidg. Baulinien, Waldabstände, Strassenabstände, Luftreinhalteverordnung

Wald 30.0 m Abstand gemäss eidg. Waldgesetz. Waldabstände dienen der Sicherheit (umstürzende Bäume) und dem Schutz des Waldes. Sie können unterschritten werden, wenn die Forstorgane dies bewilligen.

3.16 Grenzabstand A

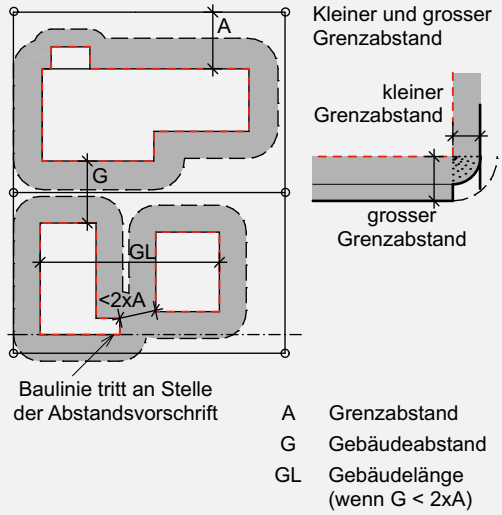
1) Der Grenzabstand (A) bezeichnet die zulässige Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zum zugehörigen Fassadenabschnitt gemessen.

2) Gebäude mit Wohn- und / oder Arbeitsräumen haben mind. auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand (gA) einzuhalten. Dieser darf nicht in Richtung Norden (zwischen Azimut 315° bis 45°) liegen, ist aber sonst durch den Gesuchstellenden selber festzulegen. Der kleine Grenzabstand (kA) bezeichnet die geringste zulässige Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

3) Kleinbauten und Anbauten nach (Art. 3.3 und 3.4) dürfen bis 2.0 m an die Grenze gestellt werden, sofern ihre Fassadenhöhe FH_{tr} max. 3.5 m, FH_{gi} max. 4.5 m und ihre anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m^2 beträgt. Kleinbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Parzellengrenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Parzellengrenze stehendes Gebäude angebaut werden kann.

Reine Ökonomie- und Gewerbebauten haben keinen grossen Grenzabstand einzuhalten.

Bei unregelmässigen Gebäuden oder unklarer Anordnung kann die Baubewilligungsbehörde die Anordnung bestimmen.



Für Bauten mit Hauptnutzungen und anrechenbaren Geschossflächen ist ein Grundbucheintrag zwingend nötig.

	4) Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.	
3.17 Näherbau	1) Die Unterschreitung der reglementarischen Grenzabstände bedarf einer Ausnahmebewilligung. 2) Grundeigentümer (bei Baurechtsverhältnissen der Baurechtsnehmer) können Abweichungen von den reglementarischen Bauabständen zum nachbarlichen Grund mit einem im Grundbuch eingetragenen Näherbaurecht vereinbaren. Sie können den Grenzabstand bis auf Null reduzieren (Grenzanbaurecht). 3) Wird ein einseitiges Näherbaurecht eingeräumt, muss auf dem Nachbargrundstück der Gebäudeabstand eingehalten werden. 4) Die Bestimmungen über Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten bleiben vorbehalten.	
3.18 Strassenabstand	1) Der Strassenabstand wird ab dem Fahrbahnrand gemessen. Für Strassenabstände gilt das übergeordnete Recht. 2) Für Strassenabstände bei Gemeindestrassen gilt als Ergänzung zum übergeordneten Recht: Baulinien in einer Überbauungsordnung oder einem Strassenplan gehen den ordentlichen Strassenabständen vor. 3) Gebäude dürfen nicht in das Strassenlichtraumprofil hineinragen. Ausfahrtsichtbermen müssen eingehalten werden. 4) Garagenvorplätze haben bei Neu- und Ersatzbauten bei rechtwinkliger Ausfahrt eine Tiefe von 6.0 m aufzuweisen. Bei offenen Unterständen genügen die ordentlichen Abstände.	*Der Strassenabstand wird gemäss Strassengesetz ab dem Rand der Fahrbahn gemessen (exkl. Trottoir).* *Die wichtigsten durch das übergeordnete Recht festgelegten Bauabstände sind:* *Abstand von* - *Nationalstrassen (Nationalstrassengesetz Art. 22, rechtsgültige eidg. Baulinie)* - *Kantonsstrassen (Kant. Strassenbaugesetz Art. 63 ff, gemessen vom Fahrbahnrand) 5.0 m* - *Gemeindestrassen (gemessen vom Fahrbahnrand) 3.6 m.* *Strassenabstände werden vorgeschrieben, um bei der Umnutzung oder Erweiterung von Strassen gewisse Spielräume und Platzreserven einzuhalten und um zwischen Strasse und Gebäude einen Zwischenbereich z.B. für Vorgärten, zu gestalten. Die Strassenabstände gehen den normalen Grenzabständen vor.* *Alles was im Strassenabstand zu liegen kommt und nicht durch andere Gesetzesvorschriften geregelt ist, braucht eine Ausnahmebewilligung (auch bewilligungsfreie Bauten).*
3.19 Gebäudeabstand G	1) Der Gebäudeabstand (G) ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen- liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände (A) entsprechen. 2) Auf demselben Grundstück muss kein G eingehalten werden, sofern die zulässige Gebäudelänge (GL) in ihrer Gesamtheit nicht überschritten wird.	

[3] Gebäude sind bei weniger als 5.0 m Gebäudeabstand für die Berechnung der GL zusammen zu rechnen. Klein- und Anbauten müssen gegenüber Nachbargrundstücken keinen G einhalten. Beim Zusammenbau von Kleinbauten darf die anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m^2 aufweisen.

[4] Zwischen Gebäuden, die aufgrund früherer Bestimmungen den A nicht einhalten, reduziert sich der G um das Mass des fehlenden A.

[5] Bei nachträglicher Aussendämmung bleibt für die Messung der jeweiligen Fassadenhöhe die bisherige Dachgestaltung, für die Messung der Bauabstände und der GL sowie für die Berechnung der Nutzungsziffern das bisherige Rohmauerwerk, massgebend.

3.20

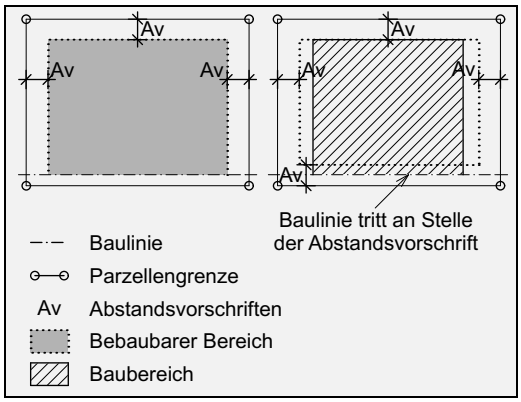
Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

3.21

Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

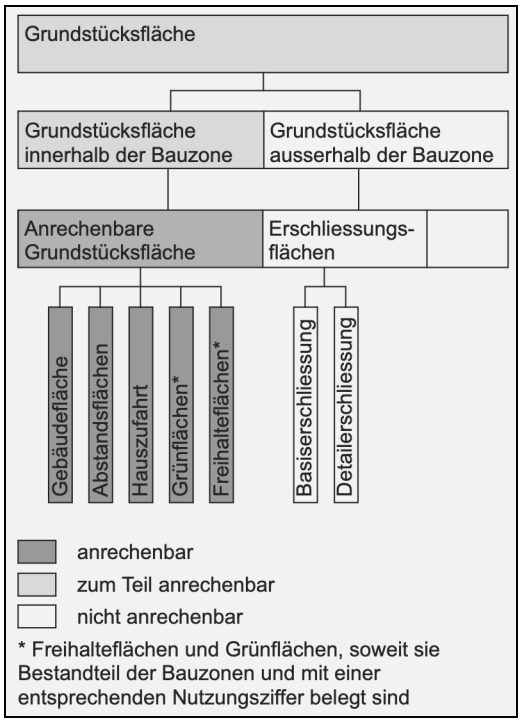


Nutzungsziffern

3.22 Anrechenbare Grundstücksfläche aGSF

1) Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

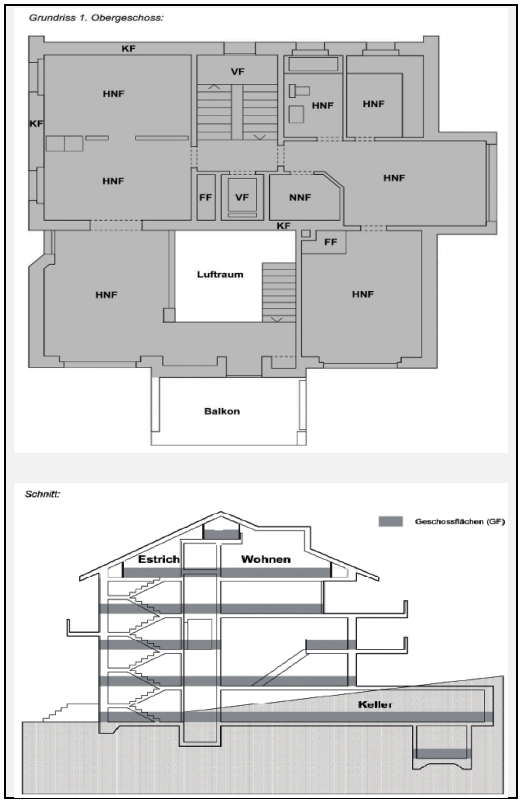
2) Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und der Detailerschliessung, Wald und Gewässer sowie einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstücksteile.



3.23 Oberirdische Geschossfläche Gfo

1) Die oberirdische Geschossfläche (GF_o) im Sinne der Ordnung SIA 416 ist die allseitig umschlossene und überdachte anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) der oberirdischen Vollgeschosse eines Gebäudes inkl. Dach- resp. Attikageschosse, einschliesslich der Konstruktionsflächen. Erschliessungsflächen und verglaste Loggien werden angerechnet.

2) Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GF_o angerechnet, sofern sie im Mittel alle Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain, bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.



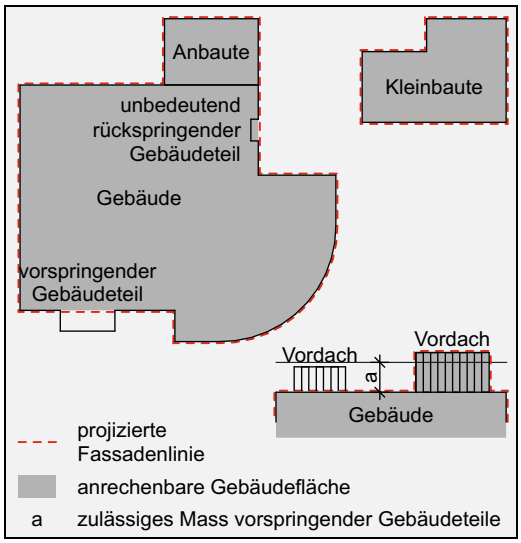
3.24

Geschossflächenziffer GFZ_o

1) Die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZ_o) ist das Verhältnis der Summe aller GF_o zur aGSF.

2) Die Summe aller Gfo besteht aus folgenden Komponenten:
   a) Hauptnutzflächen (HNF)
   b) Nebennutzflächen (NNF)
   c) Verkehrsflächen (VF)
   d) Konstruktionsflächen (KF)
   e) Funktionsflächen (FF)

3) Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe weniger als 1.5 m beträgt.



Weitere Bestimmungen

3.25 Gebäude mit Schrägdächern	[1] Als Schrägdächer gelten Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15° und max. 45°. Als Flachdächer gelten Gebäude mit einer Dachneigung von max. 5°. [2] Bei Gebäuden mit Schrägdächern ist der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum gestattet. [3] Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Lukarnen und dgl. sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig, wenn sie zusammen max. 40 % der Fassadenlänge des obersten VG aufweisen. In den oberen Nutzungsebene über dem Dachboden sind nur Dachflächenfenster und Firstoblichter mit max. 40 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses zulässig. Auf den besonnten Dachseiten gelten die gleichen Vorschriften jedoch mit einer max. Ausdehnung von 50 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses. Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Firstoblichtern mit keinem Teil näher als 1.0 m an eine First-, Kehl- oder Gratlinie heranreichen. Die Trauflinie darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. [4] Bewilligungsfreie Dachaufbauten gemäss Art. 6 BewD werden bei den in Abs. 3 festgelegten Massen nicht angerechnet. [5] In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Bauten darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig. [6] Tonnendächer sind, mit Ausnahme von Kleinbauten, in der Bauzone nicht gestattet.	
3.26 Aussenantennen	[1] Als Aussenantennen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk und ähnlichem dienen. Es handelt sich dabei um Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und vom öffentlichen Raum her als solche optisch wahrgenommen werden können. [2] Antennen sind in erster Linie in den folgenden Bauzonen zu erstellen: - Arbeitszonen (1. Priorität) - Zonen für öffentliche Nutzungen (1. Priorität) - Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (1. Priorität)	

- Mischzonen (2. Priorität)
- Wohnzonen (3. Priorität)
- ZPP in den Bereichen, in denen Arbeitsnutzung zulässig ist oder die einer Arbeitszone entsprechen.
  In Bauzonen von untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Antenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in einer Bauzone übergeordneter Priorität nicht möglich ist.

3) In folgenden Zonen und Gebieten sind Antennen nicht zugelassen:
- im Ortsbildschutzgebiet
- auf schützens- und erhaltenswerten Bauten und in deren massgebenden Umgebung
- in Landschafts- und Naturschutzgebieten
- in Grünzonen
- ZPP in den Gebieten, die einen mit den übrigen in diesem Absatz genannten Zonentypen vergleichbaren Charakter haben.

4) Die Baubewilligungsbehörde kann in Absprache mit einer betroffenen Amtstelle (z.B. Fachberatung, Kant. Denkmalpflege), dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn diese zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar sind und gut in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert werden können.

5) In den übrigen Bauzonen sind Antennen nur ausnahmsweise zulässig, wenn kein Standort in einer Zone gem. Abs. 2 möglich ist. In diesen Fällen ist eine Koordination mit bestehenden Antennen-Standorten zu prüfen. Wenn eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, dann ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

6) In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet. Sie sind möglichst unauffällig zu situieren und zu gestalten.

7) Der Ausbau von Antennen an bestehenden Standorten gemäss den Abs. 2 und 4 ist vorzuziehen.

3.27

Reklamen und Plakatierung

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

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1

	[2] Beleuchtete und bewegte Fremdreklamen sind nicht zugelassen. [3] Für Plakatanschlagestellen ist ein einheitliches Trägersystem zu verwenden.	
3.28 Autoabstellplätze	Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder richtet sich nach Art. 49 ff BauV. Bei Überbauungen von mehr als 15 Wohneinheiten sind mind. 15% der zu erstellenden Abstellplätze als Besucherparkplätze auszuweisen. Unter 15 Wohneinheiten ist mind. ein Besucherparkplatz auszuscheiden und als solchen zu signalisieren. Abstellplätze haben einen Mindestabstand von 1.0 m (siehe Art. 3.6) zur Nachbarparzelle einzuhalten.	*Die Pflicht zum Erstellen von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder ist im Baugesetz (Art. 16 und 17) festgelegt. Die detaillierten Ausführungsbestimmungen sind in Art. 49 ff BauV festgelegt.*
3.29 Energie Allgemeine Bestimmungen	[1] Bei Bau, Betrieb und Rückbau der Gebäude ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten. [2] Die Gestaltung von Gebäuden hat der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie Rechnung zu tragen (Dachgestaltung, Fensteranordnung und – grösse, Wintergarten, usw.). [3] Bei Ersatz bestehender Erzeugungsanlagen für Heizung und Warmwasser ist der Einsatz erneuerbarer Energien zu prüfen.	
3.30 Energie Wärmebedarf	[1] Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der kant. Energiegesetzgebung. [2] Dort, wo die kant. Energiegesetzgebung zusätzliche Vorschriften der Gemeinde nicht ausschliesst, bleiben Vorschriften in Überbauungsordnungen und in Zonen mit Planungspflicht vorbehalten. [3] Werden mehr als 4 Wohnungen gleichzeitig gebaut, so ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Warmwasser zu erstellen. [4] Keine gemeinsame Anlage muss erstellt werden für Vorhaben mit mehr als 4 Wohnungen wenn das Gebäude bereits an ein Fernwärmenetz angeschlossen ist.	
3.31 Störfallvorsorge	Innerhalb der Konsultationsbereiche entlang der SBB-Bahnlinie, der Erdgasleitung, der Nationalstrasse, der Bernstrasse, sowie störfallrelevanten Betriebe dürfen keine empfindlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Kitas, Alters- und Pflegezentren oder Spitäler geplant, erweitert oder errichtet werden.	*Bei Parzelle Nr 561 sind zusätzliche Massnahmen bezüglich Störfallvorsorge zu beachten (siehe spez. "Fachbericht Lärmschutz und Störfallvorsorge" der B+S Ing. AG vom 11. Januar 2022, Anhang A10 Erläuterungsbericht OPR)*

3.32 Lärmschutz	[1] Entlang der SBB-Bahnlinie ist für Wohnhäuser ein Abstand von 5.0 m ab Parzellenrand zur Bahn hin einzuhalten, um die Bestimmungen der Lärmschutzgesetzgebung einzuhalten. Für den Bau von Büros sind keine Vorgaben zum Lärmschutz zu beachten. [2] Bei Parzelle Nr. 951 müssen Wohnhäuser einen Abstand von mind. 25.0 m von der Parzellengrenze einhalten. Falls ein Bauvorhaben näher zur Bahnlinie geplant wird, müssen Lärmschutzmassnahmen berücksichtigt werden.	*siehe spez. "Fachbericht Lärmschutz und Störfallvorsorge" der B+S Ing. AG vom 11. Januar 2022, Anhang A10 Erläuterungsbericht OPR*
3.33 Nichtionisierende Strahlung	[1] Neue Bauzonen dürfen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte eingehalten sind oder mit planerischen und baulichen Massnahmen eingehalten werden können (Art. 16 NISV). Auf neu eingezonten Parzellen und im aufgezonten Bereich von bestehenden Parzellen dürfen innerhalb des Bereiches mit Grenzwertüberschreitungen keine Gebäude mit Räumen mit empfindlicher Nutzung realisiert werden. Als Orte mit empfindlicher Nutzung gelten Räume in Gebäuden, in denen sich Personen während längerer Zeit aufhalten wie Wohnräume, Schlafräume, Altersheime, Arbeitsplätze, Büros. Ebenfalls dürfen auf raumplanungsrechtlichen festgelegten Kinderspielplätzen die Anlagegrenzwerte nicht überschritten werden. [2] Den betroffenen Bauwilligen wird empfohlen zur Bestimmung des zulässigen Bauvolumens von Neubauten vorgängig bei der Bauabteilung Moosseedorf eine Bauvoranfrage einzureichen.	*Entlang der SBB-Bahnlinie sowie der Freileitung SBB sind für Gebäude, in denen sich Personen während längerer Zeit aufhalten, Vorgaben zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung zu beachten.* *Die betroffenen Parzellen und die notwendigen Abstände zu den SBB-Fahrleitungen und SBB-Übertragungsleitungen sind im Fachbericht "NIS Belastung durch SBB-Fahrleitung und SBB-Übertragungsleitung" der ENOTRAC AG (Anhang A11 Erläuterungsbericht OPR) aufgeführt.*
3.34 Bauverpflichtung	Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete gilt eine Bauverpflichtung gemäss Art. 126d BauG. Die bezeichneten Gebiete sind innert einer Frist von 15 Jahren ab Inkrafttreten dieser Ortsplanungsrevision zu überbauen.	*Wird die Bauverpflichtung nicht eingehalten dann ist eine Leistungsabgabe gem. Art. 126d Abs. 4 BauG zu leisten. Die Erträge werden in die Spezialfinanzierung für Mehrwertabgaben aufgenommen.*

4. Bauzonen

4.1

Baupolizeiliche Masse

1) Für die einzelnen Bauzonen gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung und die Lärmempfindlichkeitsstufen. Für alle Zonen gilt nur die offene Bauweise.

Bauzonen legen das Bauen in den einzelnen Baugebieten fest.

Zone	kleiner Grenzabstand (kGA) in m	grosser Grenzabstand (gGA) in m	Fassadenhöhe (FH_{tr}) für Schrägdächer oder Flachdächer ohne Attika in m	Fassadenhöhe (FH_{tr}) für Flachdächer mit Attika in m	Fassadenhöhe (FH_{gi}) für Flachdächer in m	Fassadenhöhe (FH_A) für Attika in m	Gebäudelänge (GL) in m, inkl. Anbauten	Vollgeschosse (VG)	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)	Nutzungs- und Überbauungsgrundsätze
Wohnen W2	4.0	8.0	8.0	9.0		11.5	25.0	2	ES II	- Wohnen - stille Arbeitsnutzung (Gewerbe, Dienstleistungsnutzung) - kein Gastgewerbe - keine kirchlichen Einrichtungen - keine Erotiketablissements - Attikageschosse sind innerhalb der FH_A gestattet. - Für die Parzellen Nrn. 1069 und 1072 «Lenzenholestrasse" gilt eine Mindestdichte GFZo von 0.7.
W2 Aspi	5.0	10.0	-	-	6.5	-	20.0	2	ES II	- Wohnen - stille Arbeitsnutzung (Gewerbe, Dienstleistungsnutzung) - kein Gastgewerbe - keine kirchlichen Einrichtungen - keine Erotiketablissements - Attikageschosse sind nicht gestattet.
Wohnen W3	5.0	10.0	10.5	11.5	-	14.0	30.0	3	ES II	- Wohnen - stille Arbeitsnutzung (Gewerbe, Dienstleistungsnutzung) - kein Gastgewerbe - keine kirchlichen Einrichtungen - keine Erotiketablissements - Attikageschosse sind innerhalb der FH_A gestattet. - Für die im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichneten Gebiete gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV.
Wohnen W4	5.0	10.0	13.5	14.5	-	17.0	35.0	4	ES II	- Wohnen - stille Arbeitsnutzung (Gewerbe, Dienstleistungsnutzung) - kein Gastgewerbe - keine kirchlichen Einrichtungen - keine Erotiketablissements - Attikageschosse sind innerhalb der FH_A gestattet. - Für die im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichneten Gebiete gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV.
Mischzone M2	4.0	8.0	8.0	9.0	-	11.5	30.0	2	ES III	- Wohnen (Anteil Wohnen frei) - Arbeitsnutzung - keine kirchlichen Einrichtungen - keine Erotiketablissements - Attikageschosse sind innerhalb der FH_A gestattet. - Für Parzelle Nr. 169 «Moos» gilt eine Mindestdichte GFZo von 0.7.

Mischzone M3	5.0	10.0	10.5	11.5		14.0	35.0	3	ES III	- Wohnen (Anteil Wohnen frei) - Arbeitsnutzung - keine Erotiketablissements - Attikageschosse sind innerhalb der FH_A gestattet. - Für Parzelle Nr. 951 «Nassegasse/ Sandstrasse» gilt eine Mindestdichte GFZo von 0.7.
Mischzone M4	5.0	10.0	13.5	14.5		17.0	40.0	4	ES III	- Wohnen (Anteil Wohnen frei) - Arbeitsnutzung - Keine Erotiketablissements - Attikageschosse sind innerhalb der FH_A gestattet.
Arbeitszone AZ1	5.0	-	-	-	8.0	-	-	-	ES III	- alle Arbeitsaktivitäten - Innerhalb der jeweiligen Arbeitszone sind keine Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. - Verkaufsnutzung des Detailhandels: AZ2 I GF_o max. 4500 m^2 AZ2 II - AZ2 III GF_o max. 2500 m^2 Es sind nur Wohnungen für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal zugelassen.
Arbeitszone AZ2	5.0	-	-		15.0	-	-	-	AZ2 I ES III AZ2 II ES IV AZ2 III ES III	

2) Bei Aus- und Umbauten innerhalb bestehender Gebäudevolumen gelangen die in Abs. 1) festgelegten baupolizeilichen Masse nicht zur Anwendung, sofern diese überschritten werden. Für bestehende Gebäude welche die festgelegten Masse überschreiten gilt der Besitzstand.

3) Es gelten folgende Masse für

Kleinbauten und Anbauten

- A mind. 2.0 m
  innerhalb desselben Grundstücks kein Gebäudeabstand
- FH_{tr} max. 3.5 m
- FH_{gi} max. 4.5 m
  aGbF max. 60 m^2

Bewilligungsfreie Bauten

- FH_{gi} max. 2.5 m
- aGbF max. 10 m^2

4) Vorspringende offene Gebäudeteile mit den folgenden Maximalmassen werden nicht angerechnet:

- übliche Dachvorsprünge
- zulässiges maximales Mass über die Fassadenflucht 3.0 m
- zulässige Bedeckung des Fassadenanteils (pro Geschoss) 50 %
- zulässiges Mass im grossen Grenzabstand 2.5 m
- zulässiges Mass im kleinen Grenzabstand, Strassenabstand oder über Baubereichsgrenzen 1.5 m

Kleinbauten und Anbauten haben innerhalb desselben Grundstücks keine Gebäudeabstände einzuhalten. Kleinbauten dürfen aber die zulässige anrechenbare Gebäudefläche, Anbauten die Gebäudelänge nicht überschreiten.

A	*Grenzabstand*
FH_{tr}	*Fassadenhöhe traufseitig*
FH_{gi}	*Fassadenhöhe giebelseitig*
aGbF	*anrechenbare Gebäudefläche*

Die Messweise der Bedeckung des Fassadenanteils ist in Art. 3.9 dargestellt.
Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand).
Einseitig verglaste Balkone gelten noch als offene Gebäudeteile.
Übliche Dachvorsprünge dienen dem Schutz der Fassade.

Vorspringende geschlossene Gebäudeteile mit den folgenden Maximalmassen werden nicht angerechnet:

- zulässiges maximales Mass über die Fassadenflucht 1.5 m
- zulässige Bedeckung des Fassadenanteils (pro Geschoss) 20 %
- zulässiges Mass im grossen Grenzabstand 2.5 m
- zulässiges Mass im kleinen Grenzabstand, Strassenabstand oder über Baubereichsgrenzen 1.5 m

5) Rückspringende offene und geschlossene Gebäudeteile

- zulässige Tiefe max. 4.0 m
- zulässige Fläche bezüglich Fassadenanteil pro Geschoss max. 50 %

6) Gestaffelte Gebäude

- Staffelung in der Höhe mind. 1.5 m
- Staffelung in der Situation mind. 2.0 m

7) Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.

4.2

Dorfkernzone D

1) Die Dorfkernzone (D) umfasst den traditionellen Dorfkern von Moosseedorf mit seinen prägenden, weitgehend landwirtschaftlichen, Bauten und Aussenräumen. Diese sind in ihrem Charakter, ihrer Struktur und Gestaltung zu wahren. Bei Neubauten sind für die Lage, Ausdehnung, Höhe und Geschossigkeit der Gebäude die Richtskizzen (siehe Anhang A2) massgebend. Ersatzbauten am bestehenden Gebäudestandort und im bestehenden Volumen sind zugelassen und dürfen um max. 10% vergrössert werden.

2) In der D sind nur Schrägdächer gestattet. Soweit keine spezifischen Regelungen aufgeführt sind gelten die baupolizeilichen Vorschriften der Zone M2 für 2-geschossige Bauten und der Zone M3 für 3-geschossige Bauten.

3) Die D ist eine zwei- bis dreigeschossige Mischzone im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG. Detailhandelsgeschäfte gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche mehr als 500 m^2 beträgt. Nicht zugelassen sind Einrichtungen und

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen.

4) Erotiketablissements sind nicht zugelassen.

5) Über den in den Richtskizzen festgelegten Vollgeschossen und Gebäudehöhenkoten ist kein weiteres Dachgeschoss zugelassen. Es sind nur Vollgeschosse zulässig.

6) Gebäude haben die Struktur, Proportion und Merkmale der traditionellen Bauweise, der Aussenraum- und Strassenraumgestaltung zu berücksichtigen (Gebäudestellung, Firstrichtung, Dachgestaltung, Orientierung der Hauptfassaden und deren Bezug zum Strassenraum, Hauszugänge, Fassadengestaltung und Materialisierung). Die Gebäude sind sorgfältig ins natürliche Terrain einzufügen, mit einem Minimum an Mauern und Steilböschungen.

7) Der Grenzabstand beträgt 4.0 m.

8) Der Innenausbau der bestehenden Gebäude ist gestattet.

9) Der Bereich zwischen Gebäude und Strasse oder Trottoir ist entsprechend dem traditionellen Charakter des Dorfkerns als Vorgarten resp. Vorzone zu gestalten und abzugrenzen, soweit die Gebäude nicht direkt ans Trottoir angrenzen.

10) Alle Baugesuche, mit Ausnahme von Anbauten und geringfügigen Änderungen, sind dem Fachausschuss Gestaltung zur Beurteilung (Art. 2.2) vorzulegen. Bei Baugruppen (Ortsbildschutzgebiete) ist die Kant. Denkmalpflege beizuziehen.

11) Bei wesentlichen Abweichungen vom Bebauungskonzept der Richtskizzen resp. Bei Neuplanungen gilt das Verfahren gemäss BauV Art. 122a.

12) Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

13) Für Parzelle Nr. 109 «Nassegasse» gilt eine Mindestdichte von GFZo von 0.7.

4.3

Bestandeszone B

1) Zweck der Bestandeszone ist die Erhaltung und geringfügige Änderung der bestehenden Baustruktur. Gebäude und Anlagen (Freiräume, Aussenanlagen, Spielflächen und -plätze, Kleintierställe, usw.) sind in ihrem Bestand gesichert. Sie können am bestehenden Standort im Rahmen der bestehenden Nutzung, Geschossigkeit und Fassadenhöhe umgenutzt, geringfügig erweitert, erneuert oder im Rahmen der bestehenden Gebäudevolumen ersetzt werden. Attikageschosse dürfen auf ein Vollgeschoss, Dachgeschosse auf ein

Die Bestandeszone bezweckt die Erhaltung und die massvolle Erweiterung der Gebäudestruktur in bestehenden Siedlungen.

Vollgeschoss eines Gebäudes mit Flachdach, ausgebaut werden.

[2)] Sofern innerhalb des bestehenden Volumens keine geeigneten Raumreserven bestehen, sind einmalige Erweiterungen der einzelnen Gebäude im Umfang von max. 15% der Geschossfläche (GF) zulässig. Umbauten im bestehenden Volumen werden dem maximalen Kontingent nicht angerechnet.
Zusätzliche Gebäudeisolationen gelten nicht als Vergrösserungen des Bauvolumens.
Als Stichtag für die Festlegung des massgebenden Ausgangszustandes gilt das Datum der Inkraftsetzung dieses Gemeindebaureglements.

[3)] Für Gebäudeerweiterungen gilt allseitig ein minimaler Grenz- und Zonenabstand von 4.0 m.

[4)] Sorgfältig gestaltete Ausbauten wie Wintergärten, Balkone, Loggien sind zulässig. Diese werden an die oberirdische Geschossfläche (GF_o) angerechnet. Voraussetzung ist, dass gute gestalterische, wohnhygienische und funktionelle Lösungen für Gebäude und Aussenräume erzielt werden. Grössere Um- und Neubauten sind nur gestützt auf eine Bauzonenänderung möglich.

[5)] Bei Reiheneinfamilienhäusern und Doppelhäusern dürfen, bei Zustimmung der Nachbarn, Erweiterungen von Gebäuden, Anbauten und Kleinbauten sowie vorspringende Gebäudeteile auf die Parzellengrenze gestellt resp. an bestehende Mauern auf der Parzellengrenze angebaut werden.

[6)] Vorspringende Bauteile dürfen über die gesamte Fassadenbreite auf max. 6.0 m Breite erstellt werden.

[7)] Unterirdische Autoeinstellplätze und Kleintierställe sind gestattet.

[8)] Erotiketablissements sind nicht zugelassen.

[9)] Dem Bauvorhaben dürfen keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

[10)] Für die Beurteilung von Bauvorhaben kann der Fachausschuss für Gestaltung beigezogen werden.

[11)] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II, sofern im Zonenplan Siedlung und Landschaft keine ES III speziell bezeichnet ist.

[12)] Bei einem allfälligen Abbruch und Ersatz der Bebauung ist eine ZPP festzulegen.

4.4 Grünzone GR

Die Grünzone gemäss Art. 79 BauG hat zur Aufgabe, Siedlungs- und Verkehrsräume zu gliedern und zu durchgrünen. Es sind nur Bauten und Anlagen gestattet welche für den Zweck der Grünzone nötig sind, welche den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen und sich gut in die Umgebung einfügen:

- Unterirdische Bauten bis zu einer Geschossfläche (GF) von max. 50 m^2
- Oberirdische Bauten mit einer GF_o von max. 30 m^2 und einer FH_{tr} von max. 2.5 m.

4.5 Landwirtschaftszone LWZ

1) In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kant. Rechts.

2) Für landwirtschaftliche Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.

3) Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
(vgl. Art. 43 LSV

4.6 Bauten auf Bahnareal

Für Bahnbetriebsbauten gelten die Regelungen des Eisenbahngesetzes. Für übrige Bauten die der Zone M2.

Für bahnbetriebsfremde Bauten auf Bahnareal gelten die Vorschriften der Zone M2.

4.7 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

1) Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Sie müssen sich sorgfältig in die Umgebung einordnen. Bestehende nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

2) Innerhalb der festgelegten Fassadenhöhen, Strassenabstände und Grenzabstände (allseitig) sind Neu-, Ersatz- und Erweiterungsbauten sowie An- und Kleinbauten gestattet, unter Berücksichtigung typografischer, ortsbildgestalterischer und denkmalpflegerischer Rahmenbedingungen. Für Gebäudeerweiterungen gilt allseitig ein Grenz- und Zonenabstand von 4.0 m.

3) Attikageschosse dürfen als Vollgeschoss ausgebaut werden.

4) In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

In den Zonen für öffentliche Nutzung werden die speziellen Nutzungen für den jeweiligen Verwendungszweck spezifisch definiert.

ZöN E, H, L, M:
Einbezug des Archäologischen Dienstes

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Überbauungsgrundsätze	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
ZöN A Staffel	Schule mit Turnhallen und Aussensportanlagen, Sanitätshilfsstelle	FH_{tr} 13.5 m gA 8.0 m GL 75 m	ES II
ZöN B Längenbühl	Kindergarten, Kindertagesstätte, Spielgruppe	Neu- und/oder Ersatzbauten, Erweiterungen, Kleinbauten und Anbauten sind gestattet.	ES II

			FH_{gi} 7.0 m gA 4.0 m GL 30.0 m	
ZöN C	Altes Schulhaus	Kindergarten, Spielgruppe, Kindertagesstätte, Musikschule, Versammlungslokale	schützenswert (Bauinventar), bleibt in seinem Volumen bestehen FH_{tr} 12.0 m gA 4.0 m GL 25.0 m	ES III
ZöN D	Gemeindehaus	Gemeindeverwaltung, Werkhof und Altmaterialsammelstelle, Feuerwehrmagazin, Zivilschutzanlage, Salzsilo	Neu- und/oder Ersatzbauten, Erweiterungen, Kleinbauten und Anbauten sind gestattet. FH_{tr} 13.0 m gA 4.0 m GL frei	ES III
ZöN E	Kirche	Reformierte Kirche	schützenswert (Bauinventar), bleibt in seinem Volumen bestehen	ES III
ZöN F	Kirchgemeindehaus	Kirchgemeindehaus mit Nebenräumen	Zugang zum Kirchgemeindehaus ab Moosstrasse ist sicherzustellen. FH_{tr} 10.0 m gA 4.0 m	ES II
ZöN G	Friedhof	Friedhof und Aufbahrungshalle	Erweiterung: - Aufbahrungshalle - vermehrt Urnengräber - sorgfältige Einpassung ins Gelände FH_{gi} 4.5 m gA 4.0 m	ES II
ZöN H	Tannackerheim	Werkstatt- und Bürogebäude Tannackerstrasse 7	FH_{tr} 10.0 m gA 6.0 m GL frei	ES III
		Wohnheim Tannackerstrasse 11/13/15	FH_{tr} 7.5 m Gebäude Tannackerstr. 11 talseitig Mehrhöhe 2.0 m gA 4.0 m GL frei	
ZöN I	Sand	Waffenplatz Sand, alte Pferdestallung, alte Sichtbacksteingebäude, Restaurant zum Bären	schützenswert (ISOS und Bauinventar) Armeebauten liegen in der Zuständigkeit der Eidgenossenschaft	ES III
ZöN J	Hofwilstrasse	5 öffentliche Parkplätze	Die 5 öffentlichen Parkplätze dienen der neuen Postagentur Hofwilstrasse 4/ 4a	ES II
ZöN K	Grauholzdenkmal	Denkmal der Schlacht beim Grauholz 1798, Aussichtspunkt	bestehend	ES III
ZöN L	Moosbühl	Öffentliche Natur- und Parkanlage, Spiel- und Aufenthaltsbereich mit kulturell-archäologischen Informations- und Ausstellungseinrichtungen, Kleinbauten, Biodiversitäts- und Revitalisierungsflächen, Fuss- und Veloverbindungen.	Es sind nur sorgfältig gestaltete Kleinbauten gestattet. FH_{gi} 4.5 m gA 3.0 m FH_{tr} 4.5 m GL 25.0 m	ES II
ZöN M	Unterführung Moos	Fussgänger- und Velounterführung	Verbindung für Langsamverkehr von der Sandstrasse zum Unterweg	
ZöN N	Schweizer Fischzentrum Moossee	Nationales Zentrum für Fische, Fischerei und natürliche Gewässer	- Durchführung eines qualitativen Verfahrens für die Gestaltung einer Neuanlage. - Neu-, Ersatz- oder Erweiterungsbauten sind gestattet. - Baupolizeiliche Masse FH_{tr} 7.5 m FH_{gi} 10.5 m gA 2.0 m GL 30.0 m - Fussgängerverbindung ab RBS-Station Moosseedorf resp. Parkplatz Strandbad via Badweg zum Park am See, mit	ES II

		Weiterführung mittels Holzsteg zu Parzelle Nr. 200, mit Anschluss zum Uferweg. - Besucherparkplätze beim Strandbad (ZSF 4), Erweiterung der bestehenden kostenpflichtigen öffentlichen Parkplätze durch Neuanordnung. - Auf dem Burgmattweg sind nur betriebsnotwendige Fahrten gestattet.	

4.8 Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF	Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) sind nur für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.	

Zone	kleiner Grenzabstand (kGA) m	grosser Grenzabstand (gGA) m	Fassadenhöhe (FH_{tr}) für Schrägdächer in m	Fassadenhöhe (FH_{fl}) für Flachdächer in m	Gebäudelänge (GL) m inkl. Anbauten	Vollgeschosse (VG)	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)	Nutzungs- und Überbauungsgrundsätze
ZSF 1 Zone für Sport und Freizeit ZSF, Moosbühl	3.0	3.0	4.5	4.5	25	1	III	- Familiengärten
ZSF 2 Zone für Sport und Freizeit ZSF, Sand	5.0	5.0	10.5	13.5	60	–	III	- In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen «Sand» dürfen Sporthallen (z.B. Unihockey), Spiel- und Sportfelder, offene Spiel- und Freizeitanlagen, zugehörige Kleinbauten 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. Auf eine allfällige militärische Nutzung der Anlagen wird Rücksicht genommen.
ZSF 3 Zone für Sport und Freizeit ZSF, Länzehole / Zilwald	-	-	-	-	-	-	II	- Hundesportplatz - Es sind nur kleine Fahrnisbauten sowie ein Schutzzaun zugelassen.
ZSF 4 Zone für Sport und Freizeit ZSF, Strandbad	-	6.0	5.0	5.0	-	-	II	- Strandbad mit Nebengebäuden - Kinderbecken - Spielplatz - Parkplatz

5. Zonen mit Planungspflicht

5.1

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

1) Zonen mit Planungspflicht (ZPP) bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

2) Das Bauen in einer ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus.

3) Die Gemeindebehörde kann auf den Erlass der UeO gemäss Art. 93 Abs. 1 BauG verzichten.

4) Gestützt auf den Energierichtplan der Gemeinde sind die energetischen Anforderungen im Rahmen der UeO oder im Falle eines Verzichts einer UeO im Verfahren eines Projektwettbewerbs (Ordnung SIA 142) festzulegen.

5) Mit Ausnahme der ZPP 8 Moosmatt gilt für die einzelnen ZPP ein minimaler Grenzabstand von 4.0 m.

6) Für die einzelnen ZPP gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung und die Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze:

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

- *vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,*
- *das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder*
- *mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.*

vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung.

Bezeichnung	Nutzungsart	Vollgeschosse (VG)	Fassadenhöhe (FH_{tr}) m	Nutzungsmass GF_o oder GFZ_o	Planungszweck	Überbauungs- und Erschliessungsgrundsätze	Lärmempfindlichkeitsstufe
ZPP 1 Seerose (Campingplatz)	Campingplatz / M	—		min. 1100 m^2 max. 1950 m^2	Sicherstellung einer der Situation angemessenen Nutzung unter Rücksichtnahme auf das Naturschutzgebiet und die Landwirtschaftszone, sowie die Regelung der Erschliessung und der Umgebungsgestaltung. Weiterbetrieb des Campingplatzes mit Restaurant und Wohngebäude im bisherigen Rahmen.	- Die bestehenden Bauten (Restaurant und Wohngebäude) können abgebrochen und durch Neubauten mit derselben Nutzung ersetzt werden. - Autoabstellplätze dürfen wie folgt erstellt werden: a) Entlang der Seerosenstr. in einem Streifen von 5.0 m b) Im Freien max. 110 Stk. c) In gedeckten Unterständen um einen zentralen Parkplatz gruppiert max. 20 Stk. d) In einer unterirdischen Einstellhalle 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: - Baukörper mit sorgfältig gestalteter Architektur. - Die Gebäude müssen symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von min. 26° a.T. und max. 40° a.T. aufweisen. - Wohnbauten dürfen ausser Satteldächern auch Pultdächer mit einer Neigung von min. 18° a.T. und max. 26° a.T. sowie Flachdächer aufweisen. - Verglaste Gartenterrassen dürfen auch Flachdächer aufweisen. - Einbezug des archäologischen Dienstes - Umgebungsgestaltung:	ES III
		eingeschossige Kleinbauten	3.5 m		Seeabstand min. 15.0m Gebäudelänge max. 22.0 m Gebäudebreite max. 6.0 m		
		Wohngebäude mit 2 Vollgeschosse, ohne zusätzliches Dachgeschoss	6.5 m		Seeabstand min. 15.0 m Gebäudelänge max. 22.0 m Gebäudebreite max. 15.0 m		

						- Das ganze Areal ist naturnah mit einheimischen Büschen und Laubbäumen zu begrünen. - Die Erstellung eines Biotop / Weihers ist möglich. - Über das Areal ist ein öffentlicher Fussweg zum See sicherzustellen. - Erschliessung: - Die Erstellung aller für die bauliche Nutzung nötigen Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.	
ZPP 2 Golfpark Moossee	Golfanlage	2	8.0 m	GF_o min. 4000m² max. 5000m²	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. 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.	- Zulässig sind Golfspielanlagen 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 in ihrer bisher zugeordneten Nutzung umgebaut, neu erstellt und bis 30% erweitert werden. - Blitzschutzunterstände dürfen max. 10.0 m2 anrechenbare Gebäudefläche haben. - Für die Anlage und Gestaltung der Spielflächen gelten die kant. Richtlinien. - Gestaltungsgrundsätze: - 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 Gesamtfläche 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: - Die Zufahrt zum Golfpark soll für den motorisierten Individualverkehr über die Autobahnausfahrt A6/Schönbrunnen und Weiterfahrt über die Lyssstrasse erfolgen. - Die Parkierung für Besucher erfolgt auf einem zentralen Parkplatz mit max. 350 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 Kehrichtentsorgung 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.	ES III
ZPP 3 Bernstrasse	W	4	16.5 m	GFZ_o 1.0 - 1.5	- Sicherstellung einer sorgfältig gestalteten Wohnüberbauung - nur Flachdächer	- Ein Ersatz bestehender Bauten mit Verdichtung ist erwünscht.	ES III
ZPP 4 Längenbühl	W	4	16.5 m	GFZ_o 1.0 - 1.5	- Sicherstellung einer sorgfältig geplanten, dichten Wohnüberbauung - nur Flachdächer	- Ein Ersatz bestehender Bauten mit Verdichtung ist erwünscht. - Durchführung eines qualitativen Verfahrens - Eine terrassierte Bebauung ist gestattet.	ES II

ZPP 5 Garbenweg	W	2	10.5 m	GFZ_o 0.7 - 0.8	Sicherstellung einer guten verdichteten Wohnüberbauung, die dem Übergang zur Landwirtschaftszone gerecht wird.	- 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 über den Garbenweg - Flachdach - Das Bauverbot für Hochbauten im südlichen Bereich von Parzelle Nr. 408 ist zu beachten.	ES II
ZPP 6 Moosbühl	M mind. 80% Wohnanteil	5	16.5 m	GFZ_o 1.0 – 2.0	- Sicherstellung einer sorgfältig gestalteten gemischten Überbauung - nur Bauten mit Flachdächern	- Durchführung eines qualitativen Verfahrens - Attikageschosse über dem 5. Vollgeschoss sind nicht gestattet. - Maximal 1 Untergeschoss auf dem überwiegenden Teil der Bebauungsfläche. Auf Teilflächen sind 2 Untergeschosse zugelassen, sofern der Baugrund unter Berücksichtigung des Grundwassers dies zulässt. - Die Gestaltung von Bauten und Aussenräumen hat Bezug zur angrenzenden ZöN L zu nehmen. - Separate Überbauungen für die Parzellen Nr. 83/ 114 und die Parzelle Nr. 230 sind nicht möglich. Die Überbauung kann in max. zwei Etappen ausgeführt werden. - Eine Grundstücksentwässerung in Richtung Moosbühlstrasse ist verboten. - Für allfällige Pfählungen und Bohrungen sind nur grundwasserschonende und erschütterungsarme Methoden zugelassen (Ist nicht als Verbot von Pfählungen zu interpretieren). Falls solche Massnahmen notwendig werden, sind von der Bauherrschaft auf eigene Kosten an den umliegenden Gebäuden und Infrastrukturanlagen Rissprotokolle, Bestandesaufnahmen und Höhenmessungen an bestehenden Leitungen vorzunehmen. Zudem wird die Bauherrschaft verpflichtet, das Bauprojekt durch einen Geologen aufgrund des geologischen Gutachtens zu begleiten. - Es ist frühzeitig Kontakt mit dem Archäologischen Dienst des Kantons aufzunehmen.	ES III
ZPP 7 Kanalweg	A1	-	10.5 m	GFZ_o 1.0 - 1.5	- Arbeitsnutzung mit Regelung der Erschliessung und Bepflanzung - betriebsnotwendige Wohnungen gemäss Arbeitszone sind gestattet	- Geschossfläche (GFo) Verkauf max. 200 m2 - Entlang der östlichen Zonengrenze gilt ein Grenzabstand von 10.0 m. - Erschliessung für die ZPP nur ab Kanalweg - für LKW gilt bei der Ausfahrt ein Linksabbiegeverbot - Fusswegverbindung entlang östlicher ZPP-Grenze - nur Flachdachbauten - sorgfältiges Umgebungs- und Bepflanzungskonzept (Randbepflanzung)	ES III

ZPP 8 Moosmatt	1) Die ZPP „Moosmatt“ bezweckt die zweckmässige nutzungsplanerische Regelung des weitläufigen Arbeits- und Dienstleistungsgebiets. Die ZPP wird in einzelne Sektoren gegliedert, in denen die spezifischen Randbedingungen festgelegt werden. 2) Für die Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen gilt die Masterplanung „Erweiterung Infrastrukturanlagen Logistik“ (Rollende Planung). 3) Entlang der Aussengrenze des ZPP-Perimeters gilt ein Grenz- und Strassenabstand von 5.0 m. Im Innern der ZPP werden die Grenz-, Strassen- und Gebäudeabstände, soweit nötig, im Rahmen von UeO geregelt. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. 4) Technisch bedingte Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 3.5 m gestattet und werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet sofern sie 5.0 m von der jeweiligen Fassadenflucht zurückversetzt sind. 5) Für die gesamte ZPP gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. 6) Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe gemäss Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten tritt erst bei nutzungserhöhenden Änderungen der einzelnen Überbauungsordnungen in den Sektoren a - i oder bei Erteilung eine Baubewilligung mit Befreiung von der Planungspflicht nach Art. 93 BauG ein. 7) Für die einzelnen Sektoren gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung, Fassadenhöhe und die Erschliessungsgrundsätze:		*- Die Masterplanung im Sinne eines Gesamtkonzepts ist ein übergeordnetes Planungsinstrument und macht im Gegensatz zur baurechtlichen Grundordnung keine parzellenscharfen Aussagen. Die Masterplanung „Erweiterung Infrastrukturanlagen Logistik ist behördenverbindlich.* *- Das maximale Mass der Nutzung ergibt sich aus der anrechenbaren Gebäudefläche des jeweiligen Sektors und der Fassadenhöhe. Die Baufelder werden im jeweiligen Überbauungsplan festgelegt.*
Bezeichnung Sektoren	Nutzung	FH_{tr} (Art. 16) / GHK (Art. 18)	Überbauungs- und Erschliessungsgrundsätze
Sektor a „Moosmatt Nord“	- Geschossfläche (GF_o) Verkauf max. 60'000 m^2 (inkl. Sektor b) - Büro- und Dienstleistungsflächen - Lager-, Logistik- und Gewerbeflächen - betriebsnotwendige Wohnungen - Autowerkstatt, Tankstelle usw. - Parkierung	20.0 m	- Erschliessung PW und LKW ab Industriestrasse im Rahmen des Fahrtenkontingents - Berücksichtigung der Autobahnbaulinie
Sektor b „Moosmatt Mitte“	- Verkaufsnutzung (siehe Sektor a) - Büro- und Dienstleistungsflächen - Lager-, Logistik- und Gewerbeflächen - Parkierung	29.0 m	- Erschliessung ab Sektor a - Berücksichtigung Gewässerräume Seemattgraben - Berücksichtigung der Autobahnbaulinie
Sektor c „SBB“	- SBB-Bahnanlage	-	- LWK-Unterführung zwischen den Sektoren b und d
Sektor d „Moosmatt Süd“	- Büro- und Dienstleistungsflächen - Lager-, Logistik- und Gewerbeflächen - Parkierung	22.0 m	- Erschliessung ab Sektor c - Berücksichtigung der Hochspannungsleitung
Sektor e „Moosbühl Süd“	- Büro- und Dienstleistungsflächen - Lager-, Logistik- und Gewerbeflächen - betriebsnotwendige Wohnungen - Parkierung	22.0 m	- Erschliessung für den südlichen Teil LKW und PW ab Gewerbestrasse - Berücksichtigung Autobahnbaulinien und Gasleitung GVM
Sektor f „Moosbühl Mitte“	- GF_o Verkauf max. 15’000 m^2 - Büro- und Dienstleistungsflächen - Lager-, Logistik- und Gewerbeflächen - betriebsnotwendige Wohnungen - Parkierung	15.0 m	- Erschliessung für LKW ab Gewerbestrasse - Fussgängerverbindung Passerelle zu Sektor b - Berücksichtigung Autobahnbaulinien und Gasleitung GVM
Sektor g „Moosbühl Nord“	- Büro- und Dienstleistungsflächen - Lager-, Logistik- und Gewerbeflächen - betriebsnotwendige Wohnungen - Parkierung	15.0 m	- Erschliessung ab Gewerbestrasse oder arealintern ZPP Nr. 8. - Strassenverbreiterung Gewerbe- und Industriestrasse - Berücksichtigung Autobahnbaulinien und Gasleitung GVM
Sektor h „Moosmatt West“	- Büro- und Dienstleistungsflächen - Lager-, Logistik- und Gewerbeflächen - Parkierung	22.0 m	- Erschliessung via Sektor c und d - Berücksichtigung der Hochspannungsleitung - Fluchtwege möglichst kurz und über Hauseingänge sowie abgewandt von der Bahnlinie anordnen - Luftansaugstellen von Lüftungsgeräten und Klimaanlagen abgewandt von der Bahnlinie möglichst hoch über dem Boden platzieren - keine empfindlichen Einrichtungen wie Kindergärten, Kitas, Pflegezentren, Schulen, usw. im Konsultationsbereich Störfall

Bezeichnung	Nutzungsart	Vollgeschosse (VG)	Fassadenhöhe (FH_{tr}) m	Nutzungsmass GF_o oder GFZ_o	Planungszweck	Überbauungs- und Erschliessungs-grundsätze	Lärmempfind-lichkeitsstufe
ZPP 9 Rondelle	A	3	12 m	-	-	- Nur Flachdachbauten - Keine grellen Farben und Materialien - Leuchtreklamen nicht vom Naturschutzgebiet aus einsehbar. - Bei 3 G ist das oberste Geschoss um 3.0 m zurückzusetzen. - Gebäudelänge max. 100m, Gebäudebreite max. 40m - Strassenabstand gem. Strassengesetz, Baulinien Autobahn - Grenzabstand 6.0 m, Gebäudeabstand 8.0 m - Erschliessung vis-à-vis Zufahrt Strandbad - Auf Nord-, Ost- und Westseite des Gebäudes ist eine flächendeckende Bepflanzung standortheimischer Bäume und Sträucher sicherzustellen.	ES III
ZPP 10 Prodega	A	-	15 m	-	Sicherstellung einer optimalen Nutzung unter Wahrung eines angemessenen Bauabstandes zur Bernstrasse mit Regelung der Erschliessung sowie die Festlegung einer guten Randbepflanzung.	- Es sind einfache, funktionsgerechte Baukörper zu wählen. - Spezielle Baupolizeiliche Masse: Bauabstand zur Bernstrasse mind.10 m Grünflächenziffer GFZ mind. 14 % der Parzellenfläche Grenzabstände mind. 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.	ES III

6. Schutzbestimmungen

6.1 Ortsbildschutzgebiete

1) Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.

2) Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

3) Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einfügen.

4) Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die Kant. Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen.

Grundlage für die Ausscheidung von Ortsbildschutzgebieten bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Moosseedorf bzw. die Schutzbestimmungen des ISOS.

(vgl. Art. 10c BauG)

Die Baugruppen sind deckungsgleich mit den Ortsbildschutzgebieten.

6.2 Baudenkmäler

Das von der Kant. Denkmalpflege des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Das Bauinventar der Gemeinde Moosseedorf (der Kant. Denkmalpflege) ist am 23. April 2001 in Kraft getreten und wird zur Zeit überarbeitet. Es liegt auf der Gemeindeverwaltung Moosseedorf öffentlich zur Einsichtnahme auf.
Es wird zwischen „erhaltenswert“ und „schützenswert“ unterschieden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht nur das Objekt an sich, sondern die ganze Umgebung zur Schutzwürdigkeit beitragen kann.
Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen sind möglich, sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.
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 miteinzubeziehen.

6.3 Archäologische Schutzgebiete

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

2) Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch in Baubewilligungsverfahren, ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

3) Das Gebiet der archäologischen Fundstellen im Moosbühl (Rentierjägerstation: Objekt von nationaler Bedeutung) ist eine Schutzzone nach Kant. Recht.

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

Es gilt Art. 9 Abs. 2, Art. 10, Art. 54, Art. 86 BauG; Art. 13, 13a – 13e und Art. 14 BauV.

6.4 Landschaftsschutzgebiete

1) Das kommunale Landschaftsschutzgebiet bezweckt die Erhaltung einer weiten, offenen und wenig überbauten Kulturlandschaft und soll der Landwirtschaft und dem ökologischen Ausgleich dienen.

2) Neue Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nur zulässig, wenn sie für die landwirtschaftliche Nutzung nötig sind.

vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 9 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.
Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).
Es gilt RPG Art. 16a betr. „Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

	3) Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.	
6.5 Naturschutzgebiete	Für das im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichnete kantonale Naturschutzgebiet „Grosser Moossee“ gilt der entsprechende Schutzbeschluss.	*Das kantonale Naturschutzgebiet Grosser Moossee ist als Hinweis dargestellt (Schutzbeschluss vom 9. April 2009).* *Schutzplan „Grosser Moossee“, Beschluss der Volkswirtschaftsdirektion vom 9. April 2009*
6.6 Historische Verkehrswege	1) Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft als Hinweis bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit Substanz sind in ihrem Verlauf mitsamt ihren Bestandteilen wie Aussenräume, Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitenden Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten. 2) Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	*Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.* *Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.* *Für weitergehende Informationen vgl. auch Via Storia, Kapellenstrasse 5, 3012 Bern*
6.7 Lebensräume	Für die im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichneten oder innerhalb der Schutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften: Gewässerraum (inkl. Uferbereiche) - Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten - Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Es ist nur eine extensive Land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung gestattet. Ufervegetation und Ufergehölze - Ufervegetation und Ufergehölze dürfen nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltsmassnahmen. Ruderalstandort - Der Ruderalstandort mit seiner Umgebung ist ein wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Ziel ist die Erhaltung und Aufwerten des Magerstandorts. - In einem Abstand von 6.0 m dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.	*vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 41c Abs. 3 und 4 GschV, Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Art. 7 Abs. 5 DZV; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG* *vgl. Anhang A1, Ufergehölze U1-U3* *vgl. Anhang A1, Ruderalstandorte RS1*

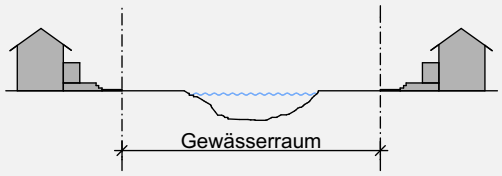
6.8 Schädliche Pflanzen	Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Art. 29 a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911) sind anwendbar.	
6.9 Einzelbäume, Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze	1) Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichneten Einzelbäume sind aus landschaftlichen und ökologischen Gründen geschützt. 2) Mit Zustimmung des Gemeinderats kann das Fällen von geschützten Einzelbäumen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse nicht überwiegt oder wenn diese für Mensch, Tier oder Eigentum eine Gefährdung darstellen. 3) Hecken und Ufergehölze sind durch übergeornetes Recht geschützt. Es gelten die Bestimmungen von Bund und Kanton.	*Einzelbäume:* *Die geschützten Einzelbäume prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets mit und dienen dem ökologischen Ausgleich.* *Hecken, Ufergehölze:* *Hecken und Ufergehölze sind wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere und dienen dem ökologischen Ausgleich.* *Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1985* *Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1956* *Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991* *Kant. Naturschutzgesetz vom 15. September 1992* *Kant. Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 und die dazugehörigen Richtlinien.* *Vgl. Anhang A1: Einzelbäume B1-B23, Hecken H1-H11, Ufergehölze U1-U3*
6.10 Ersatzmassnahmen	1) Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden so hat der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. 2) Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	*vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.* *vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG.* *Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).*
6.11 Fliessgewässer / Stehende Gewässer	1) Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen: - Die natürliche Funktion der Gewässer - Schutz vor Hochwasser - Gewässernutzung 2) Der Gewässerraum für die Fliessgewässer und den Moossee ist im Zonenplan Siedlung und Landschaft als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt. Für die übrigen eingedolten Fliessgewässer gilt Art. 39 Wasserbauverordnung (WBV). 3) Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen –	*vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum vom 30. März 2015 (rev. 15. Juli 2017)* *Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG* *Vgl. Art. 11 BauG* *Vgl. Art 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG.* *Zuständig für den Entscheid, ob dich überbaut* - *im Planerlassverfahren das AGR* - *im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht*

bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

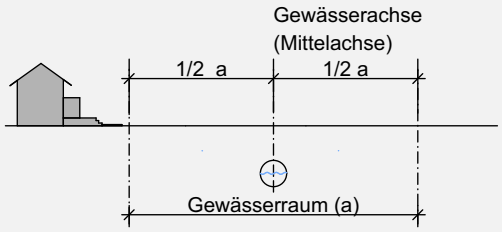
4) Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern und für das Waldgebiet.

5) Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichneten Gebiete gelten als "dicht überbaut" im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV.

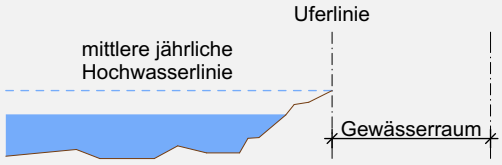
6) Beim Moosmattbach sind entlang der Gewerbestrasse auf den Parzellen Nr. 282, 299 und 791 Bodenveränderungen nur innerhalb eines Bereichs von 3.0 m, ab Fahrbahnrand gemessen, gestattet.
Beim Strandbad sind für den Moosmattbach Bodenveränderungen nur innerhalb eines Bereichs von 3.0 m, ab Parkplatzgelände gemessen, gestattet.
Bodeneingriffe sind auf das nötige Minimum zu beschränken.



Gewässerraum bei Fliessgewässern, flächige Darstellung



Messweise bei eingedolten Fliessgewässern



Gewässerraum bei stehenden Gewässern

Für Gemeinden, welche im Sinne des Bundesrechts Teile des Gewässerraums in der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen als "dicht überbaute Gebiete" festlegen (Art. 5b Abs. 3 WBG), entfällt im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens die Beurteilung "dicht überbaut" durch das AGR (Amtsbericht).
Art. 39 WBV ist zu berücksichtigen, auch wenn teilweise auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet wird.
Es ist der Spezialbericht zur OPR zu den Gewässerräumen zu beachten.

6.12

Freihaltegebiete (Gewässerentwicklungsraum)

In den Freihaltegebieten (Gewässerentwicklungsraum) gelten folgende Bestimmungen:

a) Die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen ist untersagt

b) Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff. Wasserbaugesetz (WBG) bewilligt werden

c) Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 Baugesetz (BauG)

d) Als bauliche Massnahmen sind weiter zugelassen:

- Land und forstwirtschaftliche Erschliessungswege

Die Ausscheidung der Freihaltegebiete dient längerfristig der Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasserschutz- und/oder Gewässerrevitalisierungsmassnahmen. Wo ein Freihaltegebiet ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

- Einrichtungen zur Bodenent- und bewässerung.

6.13 Bauen in Gefahrengebieten

1) Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
2) Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
3) Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
4) Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher („rote Gefahrengebiete“), mittlerer („blaue Gefahrengebiete“), geringer („gelbe Gefahrengebiete“) und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.
Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Siedlung und Landschaft verbindlich eingetragen.
Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:
- *Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)*
- *Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)*

Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

6.14 Grundwasserschutzzonen

Für Bauvorhaben in Grundwasserschutzzonen gelten die Bestimmungen des kant. Gewässerschutzgesetzes und der kant. Gewässerschutzverordnung.

Kant. Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 Art. 11.
Kant. Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 Art. 26.

6.15 Bauten in Waldesnähe (Loupenacker)

1) Im Waldabstandsbereich von 30.0 m dürfen nur Materialien, Geräte und Werkzeuge die keine wassergefährdenden Stoffe oder Flüssigkeiten enthalten, eingelagert werden. Das Erstellen einer Ausstellung für Produkte der Gewerbebetriebe ist zulässig.
2) Das Terrain im Waldabstandsbereich von 11.0 m darf nicht mit einem festen Belag versehen werden und sollte mit Gras bewachsen sein. (Magerwiese, Schottergras u.ä., kein Rasen). Fusswege und Sitzplätze können mit Kiesbelag o.ä. versehen werden.

Im Kanton Bern liegt der Mindestabstand, der zwischen den Bauten sowie Anlagen und dem Waldrand einzuhalten ist, bei 30.0 m. Liegen besondere Verhältnisse vor, kann der gesetzliche Mindestabstand durch die Festlegung einer Wald-Baulinie unterschritten werden. Diese müssen auf einer rechtskräftigen Waldgrenze basieren und werden von den Gemeinden, der Regionalkonferenz oder dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in der Nutzungsplanung ausgeschieden.

7. Schlussbestimmungen

7.1 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

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.

7.2 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Gemeindebaureglement mit den Anhängen A1-A3, sowie dem Zonenplan Siedlung und Landschaft tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Vgl. Art. 110 BauV

Vorschriften und Pläne der Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1). Die Genehmigung ist unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekannt zu machen, sobald sie rechtskräftig geworden ist (Abs. 1a). Die Publikation darf erst nach Rechtskraft der Planung erfolgen (Art. 110 Abs. 1a BauV).

7.3 Aufhebung von Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden, mit Ausnahme der im Zonenplan bezeichneten Gebiete «Landwirtschaftszone gemäss Zonenplan 2008» in den Teilgebieten der Parzellen Nrn. 220 und 371, aufgehoben:

a) der Zonenplan vom 02.04.2008;
b) der Zonenplan Naturgefahren vom 08.07.2011;
c) das Baureglement vom 02.04.2008;
d) die folgenden ZueO:
   - ZueO Nr. 3 „Staffel“, genehmigt am 17.06.1971
   - ZueO Nr. 6 „Moosgass“, genehmigt am 04.06.1982
   - ZueO Nr. 8 „Moosbühl“ (Teil B), genehmigt am 09.02.1984
   - ZueO Nr. 12 „Aeschfeld“, genehmigt am 15.05.1985
   - ZueO Nr. 13 „Loupenacher“, genehmigt am 18.10.1989
   - ZueO Nr. 14 „Gerbistall“, genehmigt am 18.12.1992
   - ZueO Nr. 30 „Lochacker“, genehmigt am 08.07.2011
e) die folgenden UeO:
   - UeO Nr. 15 „Lindenweg“, genehmigt am 24.02.1993
   - UeO Nr. 16 „Obere Lenzenhohle (Teil B)“, genehmigt am 02.04.1993
   - UeO Nr. 17 „Obere Moosgasse“, genehmigt am 16.03.1994
   - UeO Nr. 18 „Badweg“, genehmigt am 05.09.1994

- UeO Nr. 19 „Meisenweg“, genehmigt am 11.05.1994
- UeO Nr. 21 „Sandstrasse (Teil A)“, genehmigt am 17.12.1996
- UeO Nr. 23 „Nassegasse“, genehmigt am 18.09.2000
- UeO Nr. 26 „Schulhausstrasse“, genehmigt am 21.06.2002
- UeO Nr. 27 „Garbenweg“, genehmigt am 14.06.2007
- UeO Nr. 28 „Aeschmatte (Spinne)“, genehmigt am 01.09.2006
- UeO Nr. 32 „Sandstrasse (Bereich Ost)“, genehmigt am 06.09.2012
- UeO Nr. 33 „Stägmatt (Teilgebiete Ost und West“, genehmigt am 29.11.2011
- UeO Nr. 34 „Sandstrasse (Bereich Mitte)“, genehmigt am 07.08.2014
- UeO Nr. 35 „Garbenweg (Teil B)“, genehmigt am 06.02.2015

Zudem werden alle die mit den oben aufgelisteten und im Zusammenhang stehenden bis anhin erfolgten Änderungen und alle dem vorliegenden Gemeindebaureglement widersprechenden Grundordnungen, soweit sie nicht aufgelistet sind, auch aufgehoben.

8. Genehmigungsvermerke Ortsplanungsrevision (OPR) 2015 - 2022

Mitwirkung vom	16. März 2018 bis 16. April 2018
1. Vorprüfung vom	1. April 2019
2. Vorprüfung vom	29. November 2019
3. Vorprüfung vom	21. September 2020
Publikation im Amtsanzeiger vom	23. und 30. Oktober 2020/ 12. und 19. Februar 2021/ 25. März und 1. April 2022
Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern	21. Oktober 2020/ 20. Februar 2021/ 23. März 2022
Publikation Art. 122 Abs. 8 BauV im Amtsanzeiger vom	17 Juni und 24. Juni 2022
1. Öffentliche Auflage vom	23. Oktober bis 23. November 2020
Einspracheverhandlungen am	27. November bis 03. Dezember 2020/ 18. Mai 2022
2. Öffentliche Auflage vom	12. Februar bis 15. März 2021
3. Öffentliche Auflage vom	25. März bis 25. April 2022
erledigte Einsprachen	9
unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am	7. Dez. 2020 und 29. März 2021/ 9. Mai 2022	
Beschlossen an der Urnenabstimmung vom	31. Januar 2021	
Namens der Einwohnergemeinde	Der Präsident	Der Sekretär
	Stefan Meier	Peter Scholl
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt	Leiter Verwaltung	
Moosseedorf, den 24. Mai 2022		
	Peter Scholl	

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

Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das kantonale Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) am

Genehmigungsvermerke Schweizer Fischzentrum Moossee ZöN N

Mitwirkung vom	16. März 2018 bis 16. April 2018
Vorprüfung vom	21. September 2020
Publikation im Amtsanzeiger vom	30. April 2021/ 7. Mai 2021
Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern	28. April 2021
Öffentliche Auflage vom	30. April bis 31. Mai 2021
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Stimmrechtsbeschwerde	1 (zurückgezogen)

Beschlossen durch den Gemeinderat am 29. März 2021

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 24. Juni 2021

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident	Der Sekretär
Stefan Meier	Peter Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Moosseedorf, den 24. Mai 2022

Leiter Verwaltung

Peter Scholl

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

Anhang

Anhang A1	Liste der kommunalen Naturschutzobjekte	49
Anhang A2	Richtskizzen Dorfkernzone (D)	51
Anhang A3	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch	57
Anhang A4	Liste der wichtigsten Erlasse in Bau- und Planungsrecht	61
Anhang A5	Abkürzungen	67

Anhang A1 Liste der kommunalen Naturschutzobjekte

Ufergehölze (Art. 6.7 und 6.9)

U1	Ufergehölz entlang Seematt-grabe	1	Stägmatt (Kanalweg)	543
U2	Ufergehölz entlang Urtenen	3	Stägmatt (nördlicher Badweg)	2039
U3	Ufergehölz entlang Scheid-gräbli	1	Stägmatt (östlicher Badweg)	2040

Ruderalstandort (Art. 6.7)

Objekt Nr.	Bezeichnung / Standort	Parzellen Nr.
RS1	Tannachere	60

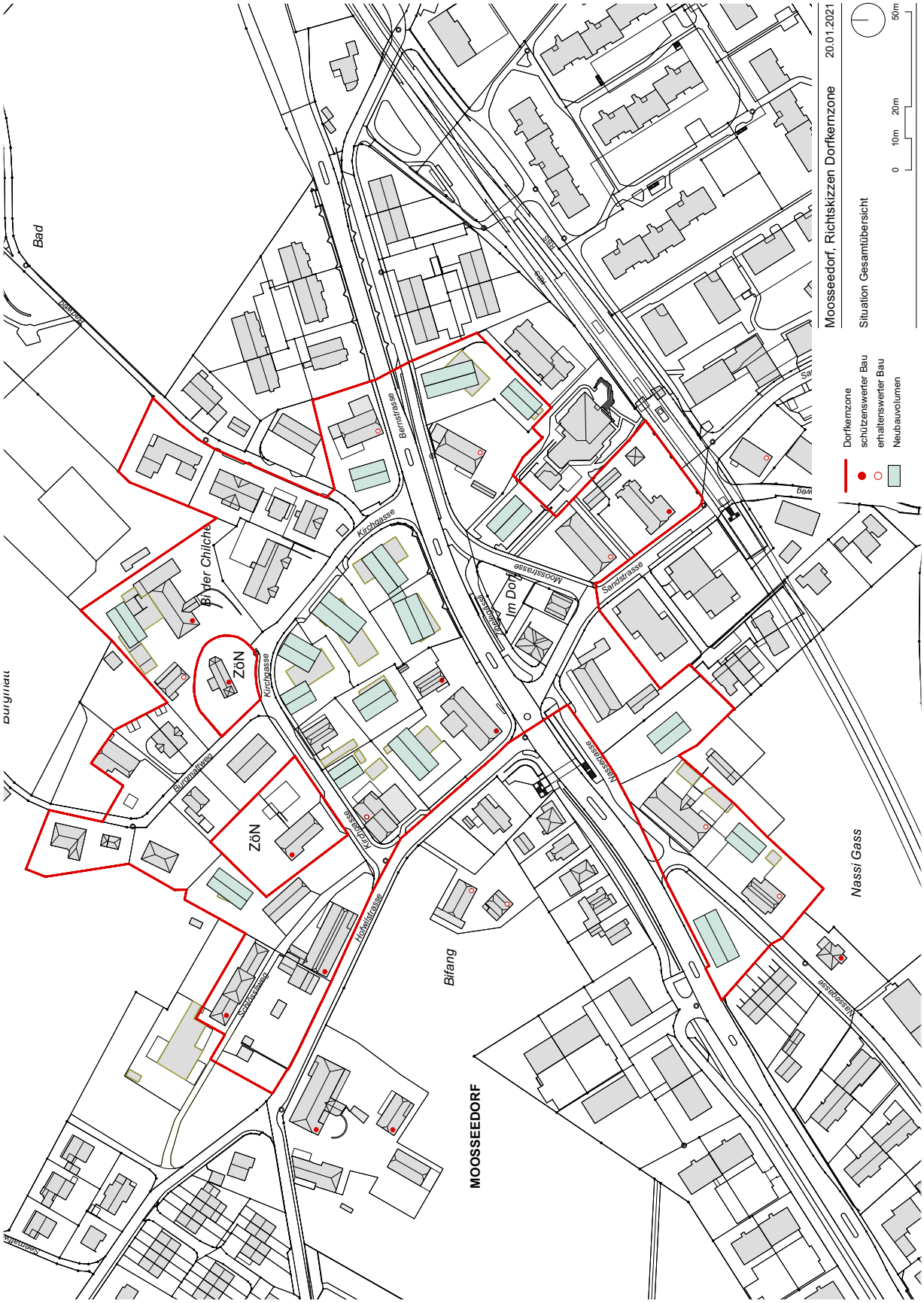
Einzelbäume (Art. 6.9)

Objekt Nr.	Bezeichnung	Anzahl	Standort	Parzellen Nr.
B1	Eiche	1	Seerosenstrasse (Campingplatz Seerose)	265
B2	Bergahorn	1	Seerosenstrasse (Campingplatz Seerose)	265
B3	Buche	1	Seerosenstrasse (Campingplatz Seerose)	1165
B4	Linde	1	Bifang (Fellenbergweg)	14
B5	Linde	1	Bifang (Hofwilstrasse)	155
B6	Linde	1	Bifang (Hofwilstrasse)	155
B7	Linde	1	Schlössliweg-Hofwilstrasse	371
B8	Nussbaum	1	Kirchgasse	13
B9	Nussbaum	1	Kirchgasse	455
B10	Linde	1	Kirchgasse	362
B11	Buche	1	Seedorffeldstrasse	658
B12	Hagebuche	1	Bifang	557
B13	Platane	1	Kirchgasse-Badweg	31, 243
B14	Bergahorn	1	Sandstrasse	406
B15	Bergahorn	1	Sandstrasse	406
B16	Linde	1	Sandstrasse (Max-Bill-Platz)	822
B17	Nussbaum	1	Lindenweg	52
B18	Rosskastanie	1	Tannackerstrasse	282
B19	Spitzahorn	1	Tannackerstrasse	454
B20	Spitzahorn	1	Tannackerstrasse	282
B21	Spitzahorn	1	Tannackerstrasse	454
B22	Schwarzerle	1	Tannackerstrasse	60
B23	Linde	1	Tannackerstrasse	96

Hecken und Feldgehölze (Art. 6.9)

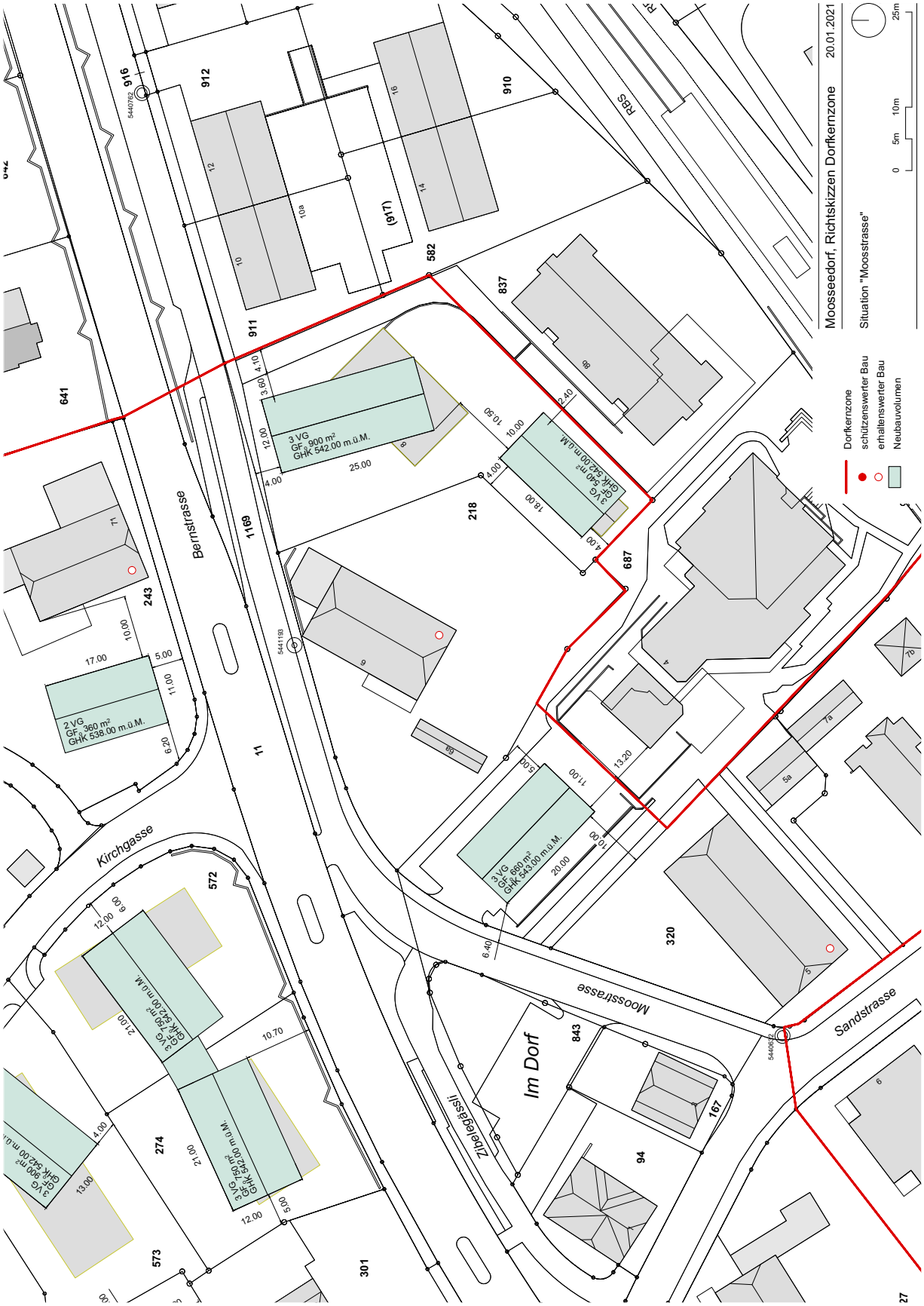
Objekt Nr.	Bezeichnung	Anzahl	Standort	Parzellen Nr.
H1	Hochhecke im Kulturland	1	Aspi (Aspiackerweg – Mattenweg – Seerosenstrasse)	157
H2	Hochhecke entlang Eisenbahn	1	Loupenacher (SBB-Böschung)	928
H3	Hochhecke im Kulturland	1	Chrützacher (Dammweg – Beundenweg)	148.01
H4	Niederhecke im Kulturland	1	Zil (Lenzenhohlestrasse – Sandstrasse)	42, 130
H5	Hochhecke entlang Autobahn	1	Moos (Sandstrasse, Autobahn-Böschung A1)	500
H6	Hochhecke entlang Autobahn	1	Moos (Gewerbestrasse, Autobahn-Böschung A1)	500
H7	Hochhecke entlang Autobahn	1	Moos (Kasernenweg, Autobahn-Böschung A1)	500
H8	Hochhecke entlang Autobahn	1	Moos (Kasernenweg, Autobahn-Böschung A1)	500
H9	Hochhecke entlang Autobahn	1	Moosmatt (Autobahn-Böschung A1)	500
H10	Hochhecke im Siedlungsgebiet entlang Parzellengrenze	1	Zil (Lenzenhohlestrasse-Sandstrasse)	238 / 593 / 606
H11	Hecke/ Feldgehölz	1	Waffenplatz Sand	1

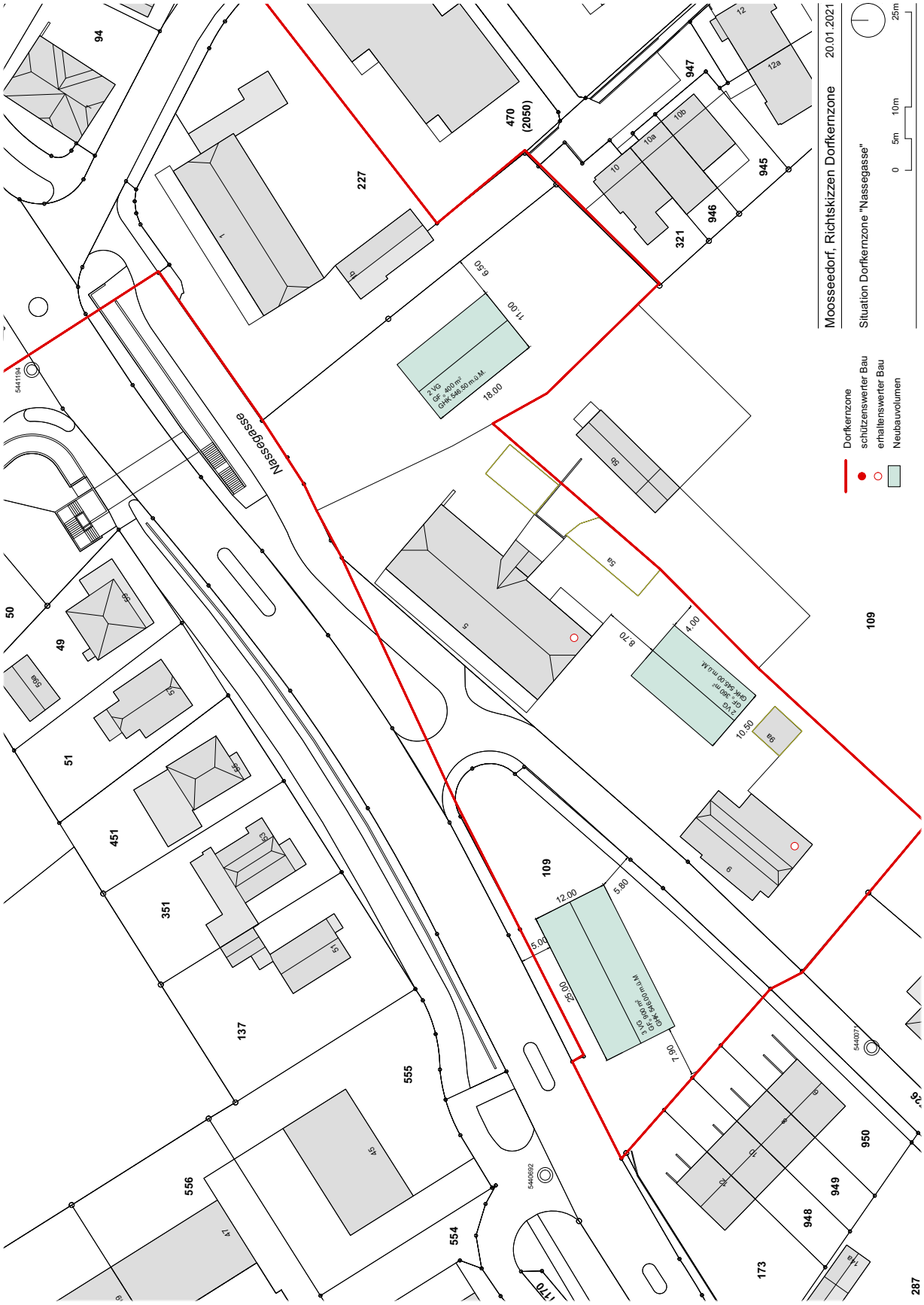
Anhang A2 Richtskizzen Dorfkernzone (D)



Moosseedorf, Richtskizzen Dorfkernzone
20.01.2021
Situation "Kirchgasse"
0 5m 10m 25m
Dorfkernzone
schützenswerter Bau
erhaltenswerter Bau
Neubauvolumen
Kirchgasse
Zibelegässli
ZöN
2 VG GF 360 m² GHK 538.00 m.ü.M.
3 VG GF 750 m² GHK 542.00 m.ü.M.
3 VG GF 900 m² GHK 542.00 m.ü.M.
2 VG GF 400 m² GHK 540.00 m.ü.M.
2 VG GF 290 m² GHK 540.00 m.ü.M.
2 VG GF 430 m² GHK 541.00 m.ü.M.
2 VG GF 540 m² GHK 541.00 m.ü.M.
2 VG GF 280 m² GHK 541.50 m.ü.M.

Moosseedorf, Richtskizzen Dorfkernzone
03.02.2021
Situation "bi der Chilche"
0 5m 10m 25m
Dorfkernzone
schützenswerter Bau
erhaltenswerter Bau
Neubauvolumen
Bi der Chilche
ZöN
ZöN
Kirchgasse
Kirchgasse
Burgmattweg
(934)
259
38
31
192
166
214
229
216
961
962
941
248
2 VG GF 400 m² GHK 537.00 m.ü.M.
2 VG GF 400 m² GHK 540.00 m.ü.M.
2 VG GF 290 m² GHK 540.00 m.ü.M.
2 VG GF 280 m² GHK 541.50 m.ü.M.
2 VG GF 400 m² GHK 540.50 m.ü.M.


Moosseedorf, Richtskizzen Dorfkernzone 20.01.2021
Situation "Moosstrasse"
0 5m 10m 25m
Dorfkernzone
schützenswerter Bau
erhaltenswerter Bau
Neubauvolumen
Bernstrasse
Kirchgasse
Moosstrasse
Sandstrasse
Im Dorf
Zibelegässli
RBS
3 VG GF 900 m² GHK 542.00 m.ü.M.
2 VG GF 360 m² GHK 538.00 m.ü.M.
3 VG GF 660 m² GHK 543.00 m.ü.M.
3 VG GF 720 m² GHK 542.00 m.ü.M.
3 VG GF 540 m² GHK 542.00 m.ü.M.
3 VG GF 600 m² GHK 542.00 m.ü.M.


Moosseedorf, Richtskizzen Dorfkernzone
20.01.2021
Situation Dorfkernzone "Nassegasse"
0 5m 10m 25m
Dorfkernzone
schützenswerter Bau
erhaltenswerter Bau
Neubauvolumen
Nassegasse
2 VG
GF = 400 m²
GHK 546.50 m.ü.M.
2 VG
GF = 360 m²
GHK 545.00 m.ü.M.
3 VG
GF = 900 m²
GHK 546.00 m.ü.M.
94
227
470
(2050)
947
945
946
321
109
50
49
51
451
351
137
555
556
554
950
949
948
173
287

Anhang A3 Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (ZGB), Art. 79 ff (vom 01.01.2016)

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 1.2 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.0 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise. Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit sie nicht nach Gesetz oder Reglementen einem anderen Gemeindeorgan obliegen.

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 6.0 m einzuhalten.

3) Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der 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 2.0 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.0 m und ihre Grundfläche 60 m^2 nicht übersteigen.

Art. 79b

3. Vorspringende Bauteile

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.2 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 3.0 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 1.2 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 mitzubenützen, 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 Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 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 1.2 m überragen.

Art. 79i
B Eigentum

1) Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, 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 1.2 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 3.0 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:

a) 5.0 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;

b) 3.0 m für hochstämmige Obstbäume;

c) 1.0 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.0 m zurückgeschnitten werden;
d) 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.0 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.

Anhang A4 Liste der wichtigsten Erlasse im Bau- und Planungsrecht

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen.
Stand 01. April 2017

A BAU- UND PLANUNGSRECHT

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Bundesgesetz über Geoinformation vom 5. Oktober 2007 (Geoinformationsgesetz, GeoIG, SR 510.62)
- Kantonales Geoinformationsgesetz vom 8. Juni 2015 (KGeoIG, BSG 215.341)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Bish. Artikel 93 bis 98 der BauV (Auszug, BSG 721.1 alt)
- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV, BSG 721.3)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder vom 27. Oktober 2010 (OLKV, BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRN, BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (Zweitwohnungsgesetz, ZWG, SR 702)
- Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZWV, SR 702.1)

B STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (NSG, SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 7. November 2007 (NSV, SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (WEG, BSG 732.181)
- Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11)
- Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (EBV, SR 742.141.1)

- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Bundesgesetz über die Luftfahrt vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Eisenbahnanlagen vom 2. Februar 2000 (VPVE, SR 742.142.1)
- Bundesgesetz über die Luftfahrt vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

C WASSER

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Wasserversorgungsverordnung vom 17. Oktober 2001 (WVV, BSG 752.321.1)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)
- Gesetz über See- und Flussufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flussufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)

D ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN

- Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KEnG, BSG 741.1)
- Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2010 (KEnV, BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (EleG, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA, SR 734.25)
- Bundesgesetz über Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Brenn- oder Treibstoffe vom 4. Oktober 1963 (RLG, SR 746.1)

E UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 14. Oktober 2009 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen vom 22. Juni 2005 (VeVA, SR 814.610)

- Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen vom 4. Dezember 2015 (VVEA, SR 814.600)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.610)
- Gesetz über die Abfälle vom 18. Juni 2003 (AbfG, BSG 822.1)
- Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (AbfV, BSG 822.111)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (LHG, BSG 823.1)
- Verordnung zur Reinhaltung der Luft vom 25. Juni 2008 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (BGLE, SR 742.144)
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV, SR 814.710)
- Verordnung über den Umgang von Organismen in der Umwelt vom 10. September 2008 (FrSV SR 814.911)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (JWG, BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (BGF, SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 29. März 2017 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (SR 451.32)
- Verordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (WZVV; SR 922.32).
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz vom 14. April 2010 (VIVS; SR 451.13)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

F LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (LwG, SR 910.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

G GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (HGG, BSG 930.1)
- Verordnung vom 24. Januar 2007 über Handel und Gewerbe (HGV, BSG 930.11)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (SR 822.11)
- Gesetz über die Arbeit, Betriebe und Anlagen vom 4. November 1992 (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung über die Arbeit, Betriebe und Anlagen vom 19. Mai 1993 (ABAV, BSG 832.011)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Arbeitsgesetzgebung vom 31. August 2016 (EV ArG, BSG 832.011

H FEUERPOLIZEI

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gebäudeversicherungsgesetz vom 9. Juni 2010 (GVG, BSG 873.11)
- Gebäudeversicherungsverordnung vom 27. Oktober 2010 (GVV, BSG 873.111)

I NACHBARRECHT UND PRIVATES BAURECHT

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911 (EG ZGB, BSG 211.1)

K MILITÄR, ZIVILSCHUTZ

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 5. Dezember 2008 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG, SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)
- Kantonales Bevölkerungsschutz- und Zivilschutzgesetz vom 19. März 2014 (KBZG, BSG 521.1)
- Kantonale Verordnung über den Zivilschutz vom 03. Dezember 2014 (KZSV, BSG 521.11)

L GEMEINDEWESEN

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)
- Gesetz vom 25. November 2004 zur Förderung von Gemeindezusammenschlüssen (GFG, BSG 170.12)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über die Regionalkonferenzen (RKV, BSG 170.211)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über das Geschäftsreglement für die Regionalkonferenzen (RKGV, BSG 170.212)
- Bundesgesetz über Regionalpolitik vom 6. Oktober 2006 (SR 901.0)

M VERFAHREN, RECHTSPFLEGE

- Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Verordnung über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonaler Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 8. November 2006 (SR, 173.110.47)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG, SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)
- Gesetz über den Finanz- und Lastenausgleich vom 27. November 2000 (FILAG, BSG 631.1)
- Verordnung über den Finanz- und Lastenausgleich vom 22. August 2001 (FILAV, BSG 631.111)

Anhang A5 Abkürzungen

A	Grenzabstand
AG	Attikageschoss
AZ	Arbeitszone
aGbF	anrechenbare Gebäudefläche
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche
AHOP	Arbeitshilfen für die Ortsplanung
B	Bestandeszone
BauG	Baugesetz des Kantons Bern
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern
BewD	Baubewilligungsdekret
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden
D	Dorfkernzone
DA	Dachaufbau
DG	Dachgeschoss
DZV	Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
FF	Funktionsfläche
FFF	Fruchtfolgefläche
FH	Fassadenhöhe
FH_A	Fassadenhöhe Attika
FH_{tr}	Fassadenhöhe traufseitig
FH_{gi}	Fassadenhöhe giebelseitig
FiG	Fischereigesetz des Kantons Bern
FrSV	Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt
HNF	Hauptnutzfläche
G	Gebäudeabstand
gA	grosser Grenzabstand
GBR	Gemeindebaureglement
GEAK	Gebäudeenergieausweis der Kantone
GF_o	oberirdische Geschossfläche
GFZ_o	oberirdische Geschossflächenziffer
GFZ	Geschossflächenziffer
GH	Gesamthöhe
GHK	Gebäudehöhenkote
GL	Gebäudelänge
GSchG	Gewässerschutzgesetz
GSchV	Gewässerschutzverordnung
GR	Grünzone
GZ	Geschosszahl
HNF	Hauptnutzfläche
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

kA	kleiner Grenzabstand
KF	Konstruktionsfläche
KEnG	Kant. Energiegesetz
KoG	Koordinationsgesetz
L	Lebensräume
LSV	Lärmschutzverordnung
LWZ	Landwirtschaftszone
M	Mischzone
MFH	Mehrfamilienhäuser
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
NNF	Nebennutzflächen
NSchG	Naturschutzgesetz des Kantons Bern
NSchV	Naturschutzverordnung des Kantons Bern
ok	oberkant
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RPV	Raumplanungsverordnung
SG	Strassengesetz
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SSV	Signalisationsverordnung
UeO	Überbauungsordnung
UIB	Unterirdische Bauten
UNB	Unterniveaubauten
UG	Untergeschoss
VF	Verkehrsfläche
VG	Vollgeschoss
W	Wohnzone
WBG	Wasserbaugesetz
WBV	Wasserbauverordnung
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
ZUeO	Zone mit bestehender UeO