

GENEHMIGUNG

## **Einwohnergemeinde Grossaffoltern**

### **Baurechtliche Grundordnung**

---

---

#### Baureglement (BR)

Die baurechtliche Grundordnung  
besteht aus:

- Zonenplan
- Baureglement

Nachgeführt bis April 2014

**Auftraggeber:**

Einwohnergemeinde Grossaffoltern

**Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

**Bearbeitung:**

Richard Trachsel, Fürsprecher  
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH / MAS ETH

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>A Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>5</b>
<b>B Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung</b>	<b>6</b>
B1 Baubewilligung/Bauentscheid	6
B2 Erschliessung	6
B3 Umgebungsgestaltung	7
<b>C Baupolizeiliche Vorschriften</b>	<b>8</b>
C1 Bauweise	8
C2 Mass der Nutzung, Bestimmungsweise	8
C3 Bauabstände	8
C4 Baugestaltung	12
C5 Gesundheit	16
<b>D Zonen- und Gebietsvorschriften</b>	<b>17</b>
D1 Bedeutung	17
D2 Bauzone	17
D3 Landwirtschaftszone	22
D4 Schutzgebiete und Schutzobjekte	22
<b>E Verfahrensvorschriften</b>	<b>28</b>
E1 Bau- und Ausnahmbewilligungsverfahren	28
E2 Planerlassverfahren	29
<b>F Straf-, Schluss- und Übergangsbestimmungen</b>	<b>30</b>
<b>Anhang A Vorschriften für Zonen mit Planungspflicht (ZPP)</b>	<b>31</b>
<b>Anhang B Grafische Darstellungen</b>	<b>37</b>
1. Darstellungen zum Baureglement	37
2. Darstellungen zum Kantonalen Strassenbaugesetz	47
3. Darstellungen zu den nachbarrechtlichen Bestimmungen des Zivilrechts	48
<b>Anhang C Zusammenstellung der eidg. und kant. Erlasse</b>	<b>51</b>

## Abkürzungen

a.T	alte Teilung (360°)
BauG	kant. Baugesetz
BauV	kant. Bauverordnung
BewD	kant. Baubewilligungsdekret
BR	Baureglement der Gemeinde Grossaffoltern
EGzZGB	kant. Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
EnG	kant. Energiegesetz
EnV	kant. Energieverordnung
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
LRV	eidg. Luftreinhalteverordnung
LSV	eidg. Lärmschutzverordnung
RPG	eidg. Raumplanungsgesetz
SBG	kant. Strassenbaugesetz
SFG	kant. See- und Flussufergesetz
StoV	eidg. Stoffverordnung
USG	eidg. Umweltschutzgesetz
Vo	Verordnung
WBG	kant. Wasserbaugesetz
ZGB	Zivilgesetzbuch
ZPP	Zone mit Planungspflicht

## A Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Geltungsbereich

<sup>1</sup> Das Baureglement (BR) mit Anhang A und B bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Zonenplan Landschaft die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

<sup>2</sup> Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

<sup>3</sup> Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

### Art. 2

Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse, bleiben vorbehalten (siehe Übersicht im Anhang C).

### Art. 3

Verhältnis zum Privatrecht

<sup>1</sup> Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZZGB) zu beachten (insbesondere Art. 79 ff EGZZGB).

<sup>2</sup> Die Vorschriften des BR sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

### Art. 4

Besitzstandsgarantie

<sup>1</sup> Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 BauG; Art. 63 Abs. 4 SBG, Art. 90 BauV).

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die in Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte (siehe Kapitel D).

## **B Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung**

### **B1 Baubewilligung/Bauentscheid**

#### **Art. 5**

Baubewilligungs-  
pflicht/Baubeginn

Die Baubewilligungspflicht und der Baubeginn richten sich nach der kantonalen Baugesetzgebung, insbesondere Art. 4 ff BewD sowie nach Art. 24 dieses Reglementes.

#### **Art. 6**

Baubewilligung; Vo-  
raussetzung der Er-  
teilung

<sup>1</sup> Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.

<sup>2</sup> Insbesondere müssen sie

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b) den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo) entsprechen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, 12 ff Bau V);
- d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauV) verfügen;
- e) allfällige besondere Bauvorschriften und andere Vorschriften berücksichtigen.

<sup>3</sup> Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das kantonale Recht massgebend (Art. 26 ff BauG, Art. 81 ff BauG [Art 4 RPG], Art. 66 SBG, Art. 6 SFG etc.).

### **B2 Erschliessung**

#### **Art. 7**

Pflicht zum Erlass  
einer Überbauungs-  
ordnung für Detail-  
erschliessungsanlagen

<sup>1</sup> Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung.

<sup>2</sup> Die Gemeindebaubehörde kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung (insbesondere artentsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen) tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

## **B3 Umgebungsgestaltung**

### **Art. 8**

Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt (Vorstellungen siehe Art. 46 Abs. 3).

<sup>2</sup> Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und Hecken enthalten.

### **Art. 9**

Terrainveränderungen, Stützmauern

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung, Staffelung usw. so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass sich eine gute Einordnung ins Siedlungs-, Strassen- und Landschaftsbild ergibt.

<sup>2</sup> Terrainaufschüttungen dürfen in Gelände mit Neigung bis 10 % höchstens 1.0 m und in steilerem Gelände höchstens 1.5 m betragen (siehe Anhang B Ziff. 1). Die Baubewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen (beispielsweise Grundwasser, Höhenkote Kanalisationsleitung oder Immissionen) bei guter Einpassung ins Gelände höhere Aufschüttungen zulassen

<sup>3</sup> Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen im ganzen Gemeindegebiet die Höhe von 1.5 m nicht übersteigen und sind in natürlichen Materialien auszuführen. Ausgenommen sind Strassenbauten in schwierigem Gelände, Unterführungen, Brücken oder ähnliche Bauten und Anlagen.

<sup>4</sup> Mehrere Stützmauern übereinander sind nur gestattet, wenn es die Terrainverhältnisse zwingend erfordern oder wenn sich dadurch eine bessere Umgebungsgestaltung ergibt.

<sup>5</sup> Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

## **C Baupolizeiliche Vorschriften**

### **C1 Bauweise**

#### **Art. 10**

Offene Bauweise

<sup>1</sup> Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

### **C2 Mass der Nutzung, Bestimmungsweise**

#### **Art. 11**

Ausnützungsziffer,  
Überbauungsziffer

<sup>1</sup> Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 42. Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung der Bauverordnung (Art. 93 BauV). Bei der für die Berechnung der Ausnützungsziffer anrechenbaren Landfläche muss die Gewässerfläche eines renaturierten Gewässers nicht in Abzug gebracht werden.

<sup>2</sup> Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Teil der anrechenbaren Landfläche mit oberirdischen Gebäuden (An- und Nebenbauten eingeschlossen) belegt werden darf. Für den Begriff der Überbauungsziffer gilt die Begriffsbestimmung der Bauverordnung (Art. 96 BauV).

### **C3 Bauabstände**

#### **Art. 12**

Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien

<sup>1</sup> Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.

<sup>2</sup> Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

#### **Art. 13**

Bauabstand von öffentlichen Strassen

Für die Strassenabstände gelten die Vorschriften des kantonalen Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen (Art. 63 SBG).



#### **Art. 14**

Bauabstand von  
öffentlichen  
Gewässern

<sup>1</sup> Zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer gilt entlang der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen ein Bauabstand von 7.0 m ab der Mittelwasserlinie und bei eingedolten Gewässern 7.0 m ab Leitungsachse. Entlang des Lyssbachs gilt ein Bauabstand von 11.0 m ab Mittelwasserlinie. Von der Ufervegetation ist in jedem Fall mindestens ein Abstand von 3.0 m einzuhalten.

<sup>2</sup> Innerhalb des Bauabstandes gilt ein Bauverbot. Es dürfen weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen errichtet werden. Ergänzend gilt Art. 48 WBG.

<sup>3</sup> Eine Ausnahme vom Bauverbot kann gewährt werden für standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht sowie für Vorhaben gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG, sofern die Ufervegetation und der 3.0 m breite Pufferstreifen nicht tangiert werden.

<sup>4</sup> Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

#### **Art. 14a**

Bauabstand vom  
Wald

Der Waldabstand richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung. Über Ausnahmen entscheidet die Waldabteilung. Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt ein Mindestabstand zum Wald von 5.0 m.

#### **Art. 15**

Bauabstände gegen-  
über nachbarlichem  
Grund; Allgemeines

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 42 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge zu wahren.

<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude oder Gebäudeteile ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

<sup>3</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des (bewohnten) Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 15 % länger als die andern und bei Ost-West Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Gemeindebaubehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

<sup>4</sup> Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

<sup>5</sup> Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstands aus gemessen (siehe Anhang). Einzelne Gebäudeteile dürfen dabei höchstens bis zum kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

### **Art. 16**

Mehrlängen- und  
Mehrbreitenzuschlag

<sup>1</sup> In den Wohnzonen erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 15.0 m lang oder über 12.0 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/4 der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

<sup>2</sup> Für den Zuschlag werden Bauten, welche abstandsmässig privilegiert sind, wie unbewohnte An- und Nebenbauten, nicht mitgerechnet.

### **Art. 17**

Bauabstände für An-  
und Nebenbauten

<sup>1</sup> Für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dergleichen, deren mittlere Gebäudehöhe 3.0 m und ihre Grundfläche 40 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 4.0 m.

<sup>2</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten dürfen bis 2.0 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 3.0 m und ihre Grundfläche 40 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

### **Art. 18**

Bauabstände für un-  
terirdische Bauten

<sup>1</sup> Unterirdische Bauten, Bauteile und Anlagen dürfen – Privatrecht gemäss Art. 3 vorbehalten – direkt an die Grenze gebaut werden.

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.2 m überragen und höchstens eine Fassade frei gelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Weder freigelegte Fassade noch Zugang und Zufahrt dürfen innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen.

### **Art. 19**

Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen

Den Boden nicht oder nicht mehr als 1.2 m überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze Schwimmbecken und dergleichen haben keinen Grenzabstand einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

### **Art. 20**

Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile

<sup>1</sup> Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG) oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden. Mittels Ausnahmegewilligung darf der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EGZZGB) nicht unterschritten werden.

<sup>2</sup> Durch das Einräumen von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand um höchstens 50 % des nach Art. 22 zu berechnenden Abstandes unterschritten werden.

### **Art. 21**

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

<sup>1</sup> Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte) dürfen höchstens 1.2 m in den Grenzabstand hineinragen, müssen aber mindestens einen Abstand von 1.0 m zur Grenze einhalten.

<sup>2</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

### **Art. 22**

Gebäudeabstand

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

<sup>2</sup> Für unbewohnte An- und Nebenbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben. Für bewohnte An- und Nebenbauten beträgt der Gebäudeabstand bei Einräumung von Näherbaurechten mindestens 4.0 m.

<sup>3</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden

Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

## **C4 Baugestaltung**

### **Art. 23**

Baugestaltung

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung sowie dem Orts- und Landschaftsbild so zu gestalten, dass eine gute Eigen- und Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Bei der Beurteilung ist besonders auf folgende Kriterien einzugehen:

- Bauten:  
Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes, Gliederung der Aussenflächen, Fassaden, Gebäudesockel, Dachrand, Dachfläche, Material und Farbe
- Aussenräume:  
Form und Proportion, Gliederung der Zufahrten, Plätze, Aufenthalts- und Spielbereiche, Gärten, Bepflanzung, Terraingestaltung.

<sup>3</sup> Bei Bauten am Siedlungsrand müssen Bepflanzung und Terraingestaltung Landschaft und Siedlung sorgfältig verbinden.

### **Art. 24**

Ortsbildschutz

<sup>1</sup> Der Ortsbildschutz bezweckt das Erhalten, Pflegen und Weiterentwickeln der historisch und kulturell wertvollen Siedlungsteile, Bausubstanzen und Freiräume und das massvolle und überlegte Einpassen von neuen, zeitgemässen Elementen.

<sup>2</sup> Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10a ff BauG sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen und im Zonenplan als Hinweise dargestellt. Archäologische Objekte gemäss Art. 10 Abs 1e BauG, schützenswerte Objekte sowie erhaltenswerte Objekte, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit «K» (K-Objekte) gekennzeichnet.

<sup>3</sup> Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters sowie im Zusammenhang mit K-Objekten sind sämtliche Veränderungen wie Fassaden- und Dachrenovierungen an Gebäuden, Neugestaltungen von Hof- und Vorplätzen, wesentliche Änderungen von Baumbeständen und Gartenanlagen bewilligungspflichtig. Veränderungen sowie neue Bauten und Anlagen müssen sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. An die Gestaltung werden strengere Anforderungen gestellt.

<sup>4</sup> Die Baubewilligungsbehörde der Gemeinde zieht zur Beurteilung von Vorhaben im Ortsbildschutzperimeter eine Fachinstanz bei (z.B. Bauberater Berner Heimatschutz oder kantonale Denkmalpflege). Betreffen Planungen oder Bewilligungsverfahren K-Objekte, ist zwingend die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

<sup>5</sup> Es wird empfohlen, für Vorhaben im Ortsbildschutzperimeter frühzeitig eine Bauvoranfrage einzureichen.

#### **Art. 25**

Gebäuelänge

<sup>1</sup> Die Gesamtlänge der Gebäude- oder Gebäudegruppen ohne unbewohnte An- und Nebenbauten ist auf die in Art. 42 genannten Masse beschränkt.

<sup>2</sup> Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vergleiche Anhang B Ziff. 1).

#### **Art. 26**

Gebäudehöhe, gestaffelte Höhen

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden oder tieferliegenden fertigen Terrain (siehe Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis Oberkant offene oder geschlossene Brüstung. In der W2 wird bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkant Flachdach gemessen, wobei die zusätzliche Brüstung maximal 1.1 m betragen darf.<sup>1</sup> Bei Pultdächern kann auf der besonnten Längsseite ein Zuschlag von 2.5 m beansprucht werden, wobei die Gebäudehöhe der Seitenfassaden nicht gemessen wird. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.0 m pro Fassadenseite beträgt, und Giebelfelder werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

---

<sup>1</sup> Fassung vom 28. Mai 2010

<sup>2</sup> Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 42) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist auf der Talseite eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

<sup>3</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

<sup>4</sup> Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung resp. Flachdach [W2]<sup>2</sup>) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen. Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung, beziehungsweise ein Vor- oder Rücksprung, von wenigstens 1.0 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

### **Art. 27**

Geschosse (ober-  
und unterirdisch)

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

<sup>2</sup> Der Keller zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 0.6 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5.0 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

<sup>3</sup> Das Dachgeschoss zählt als anrechenbares Geschoss, wenn die Kniewand mehr als 1.2 m misst.

### **Art. 28**

Gebäudestellung,  
Firstrichtung

<sup>1</sup> Neubauten sind längs Strassen parallel oder rechtwinklig zu stellen.

<sup>2</sup> An Hängen sind die Gebäude bei offener Bauweise parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

<sup>3</sup> Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.

---

<sup>2</sup> Fassung vom 28. Mai 2010

<sup>4</sup> Wo es architektonisch oder durch das Ortsbild begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Gemeindebaubehörde eine andere Gebäudestellung oder Firstrichtung gestatten.

### **Art. 29**

Dachausbau      Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig, sofern die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) eingehalten sind.

### **Art. 30**

Dachgestaltung      <sup>1</sup> Dachformen und -materialien müssen von ruhiger Wirkung sein und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild einordnen. Dachaufbauten und -einschnitte müssen sich zudem so in die Dachfläche einfügen, dass sie mit Gebäudevolumen und Fassadengliederung harmonisieren.

<sup>2</sup> Vorbehältlich Abs. 3 sind die Dachformen frei. Bei Sattel- und Walmdächern auf Hauptgebäuden ist eine Dachneigung zwischen 25° (a.T) und 45° (a.T) für die Hauptdachflächen erlaubt.

<sup>3</sup> In der Wohnzone W1 sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Bei der Festlegung der Firstrichtung sind die umliegenden Bauten zu berücksichtigen.

### **Art. 31**

Dachaufbauten,  
Dachfenster, Dach-  
einschnitte usw.      <sup>1</sup> Lukarnen, Dachfenster und Dacheinschnitte sind gestattet. Sie dürfen zusammen mit allfälligen Quergiebeln maximal 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.

<sup>2</sup> Dachaufbauten (ausgenommen Quergiebel, Kreuzfirste und Dachflächenfenster) und Dacheinschnitte müssen traufseitig mindestens 0.8 m von der Dachtraufe, giebelseitig mindestens 0.6 m von der Fassadenflucht zurückversetzt werden und dürfen nicht näher als 0.6 m an eine First- oder Gratlinie heranreichen. Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden.

<sup>3</sup> Die Glasflächen von Dachflächenfenstern dürfen maximal 1.0 m<sup>2</sup> gross sein. Die Rahmen sind in der Farbe des Daches zu halten.

<sup>4</sup> Glaselemente als Eindeckung und Lichtbänder sind gestattet, sofern sie nicht den übergeordneten Bestimmungen der Art. 23 und 24 widersprechen.

### Artikel 31a

Attikageschoss

<sup>1</sup> Auf Flachdachbauten darf ein Attikageschoss erstellt werden. Die Fassade der Attika darf, von Oberkant Flachdach bis Oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.0 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe (Art. 42) nicht mitgezählt.

<sup>2</sup> Das Attikageschoss ist unter Vorbehalt von Abs. 3 allseitig um wenigstens 1.5 m von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückzunehmen. In diesen Bereich dürfen keine vorspringenden Bauteile wie Dachvorsprünge, Pergolen etc. hineinragen. Erlaubt sind vorspringende Treppenhäuser und Liftanlagen.

<sup>3</sup> Das Attika darf auf einer Seite auf die Fassade des darunter liegenden Geschosses hinaus gebaut werden, jedoch nicht auf der Seite, auf der der grosse Grenzabstand zur Anwendung kommt und nur auf der Hälfte der darunter liegenden Fassade. Die Fläche des Attikageschosses darf dabei die nach Abs. 2 mögliche Fläche nicht übersteigen (vgl. Anhang B Ziff. 1).

<sup>4</sup> Auf der Attika sind nur technisch notwendige Dachaufbauten gestattet, wie Kamine (Heizung und Lüftung), Oberlichter oder Liftbauten bis 1.5 m über Oberkant Attika.

### Art. 32

Energiegewinnende  
Massnahmen auf  
Dachflächen

Energiegewinnende Massnahmen auf Dachflächen sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes (gute Gesamtwirkung mit Ort, First, Traufe usw.) nicht wesentlich beeinträchtigen und soweit möglich in die Dachkonstruktion integriert werden.

### Art. 33

Gestaltung von An-  
und Nebenbauten

Unbewohnte An- und Nebenbauten haben sich dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie müssen mit diesem zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.

## C5 Gesundheit

### Art. 34

Gesundheit

<sup>1</sup> Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.

<sup>2</sup> Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in den Zonenvorschriften dieses Reglementes festgelegt.



<sup>3</sup> Es wird auf die gesundheitspolizeilichen Bestimmungen von Art. 62 ff BauV verwiesen.

## **D Zonen- und Gebietsvorschriften**

### **D1 Bedeutung**

#### **Art. 35**

Gesundheit

<sup>1</sup> Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung, respektive der Nutzungsbeschränkungen.

<sup>2</sup> Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.

### **D2 Bauzone**

#### **Art. 36**

Wohnzonen (W1 und W2)

<sup>1</sup> Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

<sup>3</sup> Zugelassen sind landwirtschaftliche und kleine gewerbliche Nutzungen, welche das gesunde und angenehme Wohnen nicht stören.

<sup>4</sup> Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 42.

#### **Art. 37**

Dorfzone (D2)

<sup>1</sup> In der Dorfzone sind Wohnbauten sowie Bauten für herkömmliche Landwirtschafts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

<sup>3</sup> Untersagt sind die Neuanlage und Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben, sowie Industrie- und reine Lagerbauten.

<sup>4</sup> Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 42.

### **Art. 38**

- Arbeitszone (A)
- <sup>1</sup> Die Arbeitszone ist Industrie- und Gewerbebauten sowie den dazugehörigen Büros vorbehalten.
- <sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe IV (Art. 43 LSV).
- <sup>3</sup> Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygiene-tragbare Verhältnisse gesorgt ist.
- <sup>4</sup> 25 % der nicht mit Hochbauten überbauten Landfläche sind als begrünte Fläche zu gestalten. Die Hälfte davon ist als zusammenhängende Fläche anzulegen. Begrünte Autoabstellplätze (Rasengittersteine, begrünter Kiesplatz usw.) werden zu 50 % angerechnet.
- <sup>5</sup> Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 42.

### **Art. 39**

- Hofstattzone (H)
- <sup>1</sup> Die Hofstattzone bezeichnet Flächen (wie grössere, siedlungsinterne Grünräume, Hofumschwung), welche von einer Überbauung freigehalten werden. Die vorhandenen Hochstammobstbäume sind zu erhalten, respektive durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- <sup>2</sup> Tierhaltung, Weidgang, Gärten sowie für diese Zwecke bestimmte Bauten und Anlagen mit maximalem Ausmass von 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer maximalen Gebäudehöhe von 2.8 m sind zugelassen. Der Zusammenbau ist nicht gestattet.

### **Art. 39a**

- Gartenbauzone (GBZ)
- <sup>1</sup> Die Gartenbauzone ist bestimmt für eine gartenbauliche Nutzung, insbesondere für die Aufzucht und Haltung von Pflanzen. Zulässig ist der Verkauf von Pflanzen und Gartenartikeln.
- <sup>2</sup> Innerhalb der Gartenbauzone gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).
- <sup>3</sup> Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 42.

### **Art. 39b**

Weilerzone

<sup>1</sup> Die Weilerzone bezweckt die massvolle Nutzung bestehender Bauvolumen. Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsbildprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren. Veränderungen im Aussenraum haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich der Landwirtschaftszone gilt auch in der Weilerzone. Zonenkonforme neue Bauten und Anlagen sind in der Weilerzone zulässig. Standortgebundene Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 24 RPG.

<sup>3</sup> Zugelassen sind Wohnnutzungen, Nutzungen im Sinne der Stützpunktfunktion des Weilers sowie nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen. Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude und sonstige Nebenbauten können umgenutzt werden, wenn das Gebäude für die Aufnahme der neuen Nutzung geeignet ist.

<sup>4</sup> Bestehende Hauptgebäude können unter Wahrung des Volumens aus- und umgebaut werden. Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig. Erweiterungen von Hauptgebäuden sind einmalig im Umfang von 30% der bestehenden Bruttogeschossfläche gestattet, sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind. Die seit der Rechtsänderung vom 1. Juli 1972 erfolgten Hauptgebäudeerweiterungen werden an die maximal zulässige Erweiterung angerechnet. An- und Nebenbauten für Nebennutzungen sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

<sup>5</sup> Falls Obstbäume, Hofstätten, standortheimische Bäume und Sträucher gerodet werden müssen, sind diese zu ersetzen.

<sup>6</sup> Im Übrigen gelten die baupolizeilichen Masse der Landwirtschaftszone sowie die in der Landwirtschaftszone zulässigen Geruchs- und Lärmemissionen (Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV).

### **Art. 40**

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Vor dem Erlass dürfen nur Bauvorhaben bewilligt werden, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen. Vorbehalten bleibt Art. 93 BauG.

<sup>2</sup> Die Kosten für das Ausarbeiten von Überbauungsordnungen können den beteiligten Grundeigentümern ganz oder teilweise überbunden werden. Massgebend ist Art. 138 BauG.

<sup>3</sup> Der Planungszweck, Art und Mass der Nutzung sowie die Grundsätze der Gestaltung und Erschliessung für die einzelnen Zonen mit Planungspflicht sind in besonderen Vorschriften im Anhang A aufgeführt.

<sup>4</sup> Weiter gelten folgende Vorschriften des früheren Rechts (SBV = Sonderbauvorschriften):

- Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV «Reuenberg» vom 19.07.1984.
- Überbauungsordnung «Bärenparzelle» vom 27.09.1991

#### **Art. 41**

Zonen für öffentliche Nutzungen

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

<sup>2</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen (Bezeichnung; Zweckbestimmung; Grundzüge von Überbauung und Gestaltung):

A) Parkplatz Bahnstation Suberg (ES III)

Einpassung in SBB-Anlage, Überbauung nach den baupolizeilichen Massen der Arbeitszone.

B) Schulanlage Suberg (ES III)

Überbauung bestehend; für Erweiterungen gelten die Gestaltungsvorschriften von Art. 23 und die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone.

C) Schulanlage Ammerzwil (ES III)

Überbauung bestehend; für Erweiterungen gelten die Gestaltungsvorschriften von Art. 23 und die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone.

D) Werkhof, Notschlachtlokal, Sonderabfallsammlung (ES IV)

Überbauung bestehend; für Erweiterungen gelten die Gestaltungsvorschriften von Art. 23 und die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone.

E) Schulanlage Grossaffolten (ES III)

Im westlichen Bereich Ergänzung Werkhof möglich, Überbauung bestehend; für Erweiterungen gelten die Gestaltungsvorschriften von Art. 32 und die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone.

F) Friedhof

Erlaubt ist eine Erweiterung des bestehenden Friedhofes durch zusätzliche Gräberfelder und wenn nötig kleinen Zweckbauten.

G) Schulanlage Vorimholz mit Buswendeschlaufe (ES III)  
 Überbauung bestehend; für Erweiterungen gelten die Gestaltungsvorschriften von Art. 23 und die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone.

H) Kirche, Pfarrhaus (ES III)  
 Überbauung bestehend. Sämtliche Veränderungen an Gebäuden und Anlagen (inklusive Baumbestand und Bepflanzung) sind bewilligungspflichtig. Für Änderungen ist die Zustimmung der kant. Denkmalpflege einzuholen.

**Art. 42**

Baupolizeiliche Masse	<sup>1</sup> Bauzone	kGA****	gGA****	GH	GL	G	AZ
	Wohnzone W1	4.0 m	9.0 m	4.5 m	18.0 m	1	0.30
	Wohnzone W2	4.0 m	8.0 m	6.0 m	24.0 m	2	0.45
	Dorfzone	4.0 m	8.0 m	7.5 m	30.0 m	2	0.55
	Gartenbauzone	*	*	6.0 m	–	2	–
	Arbeitszone	**	**	13 m / 8 m***	–	–	–

\* halbe Gebäudehöhe

\*\* halbe Gebäudehöhe, gegenüber Wohn- und Dorfzonen ganze Gebäudehöhe

\*\*\* generell gilt in der Arbeitszone eine max. GH von 13.0 m. In der Arbeitszone Chalthebrünnen gilt eine solche von 8.0 m.

\*\*\*\* die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge richten sich nach Art. 16

Legende:

kGA	kleiner Grenzabstand	gGA	grosser Grenzabstand
GH	Gebäudehöhe	GL	Gebäudelänge
G	Geschosszahl	AZ	Ausnützungsziffer

<sup>2</sup> Landwirtschaftszone

- Wohnbauten und nichtlandwirtschaftliche Bauten wie Wohnzone W2;
- Ökonomiebauten wie Arbeitszone;
- für Hochsilobauten gelten eine Grundfläche von höchstens 30 m<sup>2</sup>, eine maximale Höhe von 15.0 m (gemessen vom gewachsenen Terrain bis zum höchsten Dachpunkt), ein Grenzabstand von 3.0 m sowie gegenüber Gebäuden auf Nachbarparzellen ein Gebäudeabstand von 6.0 m.

**Art. 43**

Siedlungserneuerung und Nachverdichtung

<sup>1</sup> Hauptgebäude, die vor Inkrafttreten dieses Reglements in der Bauzone erstellt worden sind, dürfen innerhalb des vorhandenen Gebäudevolumens ungeachtet der Ausnützungsziffer vollständig ausgebaut und umgenutzt werden, sofern keine schützenswerten privaten oder öffentlichen Interessen, insbesondere solche des RPG, beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben jedoch insbesondere die Bestimmungen über die Baugestaltung von Art. 23 f sowie der Vorschriften der BauV über Aufenthaltsbereiche, Spielflächen, Abstellräume (Art. 42 ff BauV), Abstellplätze für Fahrzeuge (Art. 49 ff BauV) und der Gesundheit (Art. 62 ff BauV).

### **D3 Landwirtschaftszone**

#### **Art. 44**

Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

<sup>2</sup> Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG und des BauG (Art. 80 ff).

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone sind lage- und gestaltungsmässig in die Landschaft so zu integrieren, dass das Landschaftsbild und der Erholungswert der Landschaft weitgehend erhalten bleibt. Bauten und Anlagen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (Bäume und Sträucher) in die offene Landschaft einzubinden.

<sup>4</sup> In der Landwirtschaftszone sind im Weiteren untersagt:

- Ablagerungs- und Deponiestellen
- Abbau von Bodenmaterial

<sup>5</sup> Es wird empfohlen für Vorhaben in der Landwirtschaftszone eine Bauvoranfrage bezüglich Nutzung, Lage und Gestaltung einzureichen.

### **D4 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

#### **Art. 45a**

allgemeine Bestimmungen

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Schutzgebiete bezwecken die Schonung der Lebensgrundlagen Boden und Wasser, die Erhaltung von Lebensräumen für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt, sowie die Schaffung eines Ausgleiches zu den Intensivnutzflächen.

<sup>2</sup> In den Schutzgebieten sind untersagt:

- Das Erstellen von Bauten und Anlagen jeglicher Art, ausgenommen standortgebundene Zweckbauten und Anlagen bis maximal 40 m<sup>2</sup> Grundrissfläche.
- Das Erstellen von Drainagen, Gräben, Bewässerungsanlagen, die den Wasserhaushalt dauernd verändern.
- Das Verändern des Geländes durch Abgrabungen, Auffüllungen oder Humusierung.

<sup>3</sup> In den Schutzgebieten gelten die nachfolgenden Nutzungsbeschränkungen:

- Das Deponieren von Abfällen jeglicher Art, wie Feldrückstände, Altgras, Unkraut, etc.
- Das Zwischenlagern von Feldfrüchten, Humus oder Mist.
- Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden.
- Das Beschädigen, Abbrennen und Ausreuten der Vegetationsdecke.
- Das Einpflanzen standortfremder und exotischer Gehölze und Stauden.
- Die Anlage von Baum- und Pflanzschulen.
- Das Aufforsten in den bezeichneten Gebieten.

Vorbehalten bleiben die zielgerichtete Nutzung und Pflege sowie zusätzliche Gestaltungen zur Verbesserung der landschaftlichen und ökologischen Qualität der Gebiete. hierzu können Nutzungs- und Pflegeverträge zwischen der Einwohnergemeinde Grossaffoltern und den Bewirtschaftern abgeschlossen werden.

<sup>4</sup> Mindererträge, die den Bewirtschaftern aus den Nutzungsbeschränkungen erwachsen, können entschädigt werden. Dazu sind entsprechende Nutzungsverträge zwischen der Einwohnergemeinde und den Betroffenen abzuschliessen.

Als Minderertrag gilt die Differenz zwischen dem mittleren Ertrag einer standort- und betriebsangepassten Nutzung (z.B. Fruchtfolge über 5 bis 6 Jahre) und demjenigen der festgelegten, extensiven Nutzung.

Für die Bemessung der Entschädigung sind die Gelände- und Bodenbeschaffenheit und das Mass der Nutzungsbeschränkung bestimmend.

Über die Entschädigung und deren Umfang entscheidet der Gemeinderat.

<sup>5</sup> Nachweisbarer Mehraufwand, der den Bewirtschaftern aus den Nutzungsbeschränkungen entsteht, kann abgegolten werden. Dazu sind entsprechende Nutzungs- und Pflegeverträge zwischen der Einwohnergemeinde und den Betroffenen abzuschliessen.

Als Mehraufwand gilt der über das Mass der üblichen land-, forst- und wasserwirtschaftlichen Tätigkeit hinausgehende Material-, Maschinen- und Personaleinsatz.

Über die Entschädigung und deren Umfang entscheidet der Gemeinderat.

### **Art. 45b**

Unterhalt, Pflege und  
Kontrolle

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zur Erhaltung und zum zielgemässen Unterhalt der Schutzgebiete.

<sup>2</sup> Er regelt ferner die Kontrolle zur Einhaltung der Schutzgebiets- und Vertragsbestimmungen.

### **Art. 45c**

Fliessgewässer

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft ausgeschiedenen Schutzgebiete umfassen die Wasserläufe in ihrer gesamten Länge und natürlichen Ausbildung von Sohle und Ufer bis zur Höchsthochwasserlinie, Ufervegetation und Bestockung sowie angrenzende Schonstreifen. Sie bezwecken die Schonung der Oberflächengewässer, einen hohen Selbstreinigungsgrad und den zweckmässigen Schutz vor Erosion.

<sup>2</sup> Laufbegradigungen, -verkürzungen, Sohlenabsenkungen, das Einbringen von hohen Sohlenabstürzen, der Einbau von Staustufen sowie die starke Veränderung von Sohlen- und Uferstrukturen (Kolke, Schnellen etc.) sind untersagt.

Vorbehalten bleiben Verbauungen an Standorten mit erhöhter Gefährdung von Leben, Gebäuden, Strassen und Brücken.

### **Art. 45d**

Hecken, Feld- und  
Ufergehölze

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Schutzgebiete umfassen Bestockungen wie Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Baumbestände. Sie sind geschützt und dürfen weder gerodet noch anderswie zum Absterben gebracht werden. Sie bezwecken im speziellen eine lokale Verbesserung des Kleinklimas, das Sichern von Böschungen gegen Erosion und eine Bereicherung des Landschaftsbildes.

<sup>2</sup> Die Bestockung aus möglichst vielen standortheimischen Gehölzarten ist zu erhalten. Bei längeren Hecken sind einzelne unbestockte, grasige Lücken offenzuhalten. Eine Beweidung der Gehölze ist nicht zulässig.

Bei direkt an die Landwirtschaftszone angrenzenden Hecken sind Schonstreifen von hinreichender Breite auszuscheiden. Über deren Umfang, Abgrenzung und Nutzung sowie über die Pflege der Gehölzstreifen entscheiden die vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien.



### **Art. 45e**

Naturwiesen

<sup>1</sup> Die bezeichneten Schutzgebiete umfassen die als Dauergrünland genutzten, artenreichen Wiesen trockener oder feucht-nasser Standorte sowie magere Böschungen. Sie bezwecken über die allgemeinen Schutzziele hinaus die Erhaltung überlieferter, standortangepasster Bewirtschaftungsformen und das Erhalten selten gewordener, lokaler Lebensräume.

<sup>2</sup> Untersagt sind:

- Das Ausbringen von Kunstdünger, Klärschlamm und Gülle.
- Das Umbrechen der Narbe und das Einsäen von artenarmen Grasmischungen und Kunstwiesen.
- Das Abflämmen.

Für die zugelassene Bewirtschaftung gelten die vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien. Für Gehölze und Einzelbäume in diesem Schutzgebietstyp gelten die Bestimmungen in Art. 45g.

### **Art. 45f**

Gruben und Rohbodenflächen

Die Schutzgebiete in den bezeichneten aufgelassenen Bodenabbaustellen bezwecken die Erhaltung seltener Lebensräume feuchter bis trockener Mager- und Pionierstandorte (z.B. für Reptilien, Amphibien, Insekten etc.). Ziel ist das Bewahren der besonderen Standortverhältnisse (mehrheitlich gut besonnte, offene und magere Rohböden mit lückiger Vegetation und Kleingewässern).

### **Art. 45g**

Geschützte Bäume,  
Fällbewilligung

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Bäume sind wegen ihrer vollausgebildeten Krone, ihrem ökologischen Wert sowie ihrer Bedeutung im Landschafts-, Orts- und Strassenbild geschützt.

<sup>2</sup> Geschützte Bäume dürfen nur mit Bewilligung der Gemeinde gefällt werden (z.B. aus zwingenden Gründen der Sicherheit, Krankheit, Wohnhygiene). Dem Gesuch zur Erteilung einer Fällbewilligung sind Vorschläge für eine gleichwertige Ersatzpflanzung beizulegen.

<sup>3</sup> Die weiteren im Richtplan Landschaft bezeichneten, schützenswerten und erhaltenswerten Naturobjekte dürfen ersetzt werden, wenn dadurch der ökologische und/oder landschaftsästhetische Wert nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

<sup>4</sup> Die Gemeinde kann die Eigentümer in geeigneter Weise beim Unterhalt der im Zonenplan und im Richtplan Landschaft bezeichneten Naturobjekte unterstützen.

#### **Art. 45h**

Archäologische  
Schutzgebiete

<sup>1</sup> Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereiche der im Zonenplan Landschaft aufgeführten archäologischen Schutzgebiete ist durch die Baubewilligungsbehörde bereits im Bewilligungsverfahren der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

<sup>2</sup> Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

#### **Art. 45i**

geschützte histori-  
sche Verkehrswege

Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Schutzobjekte historischer Verkehrswege sind in ihrer Gestalt zu erhalten, insbesondere die bestehende Wegoberfläche, die Böschungen und der begleitende Baumbestand. Bauliche Merkmale wie Mauern oder historische Randsteine sind instand zu halten.

#### **Art. 45j**

Zuständigkeit der  
Baukommission

<sup>1</sup> Sie bearbeitet zuhanden des Gemeinderates die speziellen landschaftschützerischen und ökologischen Fragen in Zusammenarbeit mit der Gruppe Landschaft und stellt Antrag an den Gemeinderat.

<sup>2</sup> Sie stellt Antrag an den Gemeinderat bezüglich Beizug von Spezialisten (wie Ökologe, Experten usw.) sowie bei bewilligungspflichtiger Veränderung (Auffüllungen, Abgrabungen, Entwässerungen, Bauten, Anlagen usw.) an geschützten Flächen und Naturobjekten.

<sup>3</sup> Ihr obliegen im Weiteren:

- a) Der Vollzug und die Koordination der verbindlichen, landschaftspflegerischen Massnahmen.
- b) Die Sicherstellung der Finanzierung (Subventionsgesuche, Budget, Ausschüttung der Beiträge usw.).
- c) Die Umsetzung des Landschaftsrichtplanes.
- d) Die Erarbeitung und Prüfung von Möglichkeiten zur Verbesserung der Siedlungsökologie.

### **Art. 45k**

Ausrichtung von Beiträgen zum Schutz und zur Gestaltung von Ortsbild und Landschaft

<sup>1</sup> Der Gemeinderat schliesst zulasten der Jahresrechnung mit den interessierten Grundeigentümern/Bewirtschaftern Verträge für die Ausrichtung von Beiträgen zum Schutz und zur Gestaltung von Ortsbild und Landschaft ab.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat regelt in Richtlinien die Voraussetzungen, Prioritäten und Beitragsleistungen gestützt auf die baurechtliche Grundordnung, den Richtplan Landschaft und das Bauinventar.

### **Art. 45l**

Gefahrengebiete

<sup>1</sup> In den Gefahrengebieten ist nur eine eingeschränkte bauliche Nutzung möglich. Die Festlegung der Baumöglichkeiten erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die Beurteilung der konkreten Gefahrensituation (Zuweisung zu einem Gefahrengebiet bzw. zu einer Gefahrenstufe). Die bekannten roten und blauen Gefahrengebiete sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen.

<sup>2</sup> Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung («rotes Gefahrengebiet», Verbotsbereich) dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

<sup>3</sup> Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung («blaues Gefahrengebiet») sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

<sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Abs. 3 sinngemäss.

<sup>5</sup> Baugesuche in bekannten und vermuteten Gefahrengebieten sind den kantonalen Fachstellen zur Stellungnahme zu unterbreiten. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

## E Verfahrensvorschriften

### E1 Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren

#### Art. 46

Baueingabe, Besondere Anforderungen

<sup>1</sup> Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

<sup>2</sup> Der Umgebungsgestaltungsplan ist im Massstab 1:100, bei grösseren Bauvorhaben im Massstab 1:200 auszuführen. Er umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke.

<sup>3</sup> Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Auskunft über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über

- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen.
- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Grünflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten.
- Lage und Gestaltung der vorgesehenen Aufschüttungen, Stützmauern, Einfriedungen und dergleichen.
- Lage und Art der vorgesehenen oder vorgeschriebenen Bäume, Büsche, Hecken und dergleichen.

<sup>4</sup> Wo Grund zur Annahme besteht, dass die massgebenden Lärmbelastungsgrenzwerte überschritten werden könnten, kann die Gemeindebehörde ein Lärmgutachten verlangen.

#### Art. 47

Zuständigkeiten des Gemeinderates

<sup>1</sup> Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

<sup>2</sup> Er beschliesst insbesondere:

- a) über Baubewilligungen im vereinfachten Baubewilligungsverfahren mit Ausnahme gesuchten und über Ausnahme gesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist (Art. 102 BauV);
- b) über das Erheben von Einsprachen, insbesondere von Planungseinsprachen.

## Art. 48

Zuständigkeiten der  
Baukommission

Der Baukommission obliegen:

- a) die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 und 18 BewD);
- b) die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 19 ff BewD);
- c) die Durchführung der Einspracheverhandlungen (Art. 27 BewD);
- d) die Einholung der Ausnahmeentscheide im kleinen Baubewilligungsverfahren (Art. 8 Abs 2 BewD; Art. 27 und 84 BauG; Art. 102 und 103 BauV);
- e) die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 28 BewD);
- f) die Einholung der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen im kleinen Baubewilligungsverfahren (Art. 29 BewD);
- g) die Antragstellung an den Gemeinderat, soweit sie nicht für den Entscheid selbst zuständig ist (vereinfachte Baubewilligungsverfahren ohne Ausnahmewilligungen).

## E2 Planerlassverfahren

### Art. 49

Zuständigkeit des  
Gemeinderates

<sup>1</sup> Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan obliegen.

<sup>2</sup> Er entscheidet insbesondere über:

- den Erlass von Planungszonen;
- die Erhebung von Planungseinsprachen;
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 93 BauG betreffen;
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen;
- geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV.

## **Art. 50**

Zuständigkeit der  
Baukommission

Der Baukommission obliegen:

- a) die Beratung des Gemeinderates in Planungsangelegenheiten;
- b) die Ausführung, respektive die Begleitung der beschlossenen Planungen;
- c) die Durchführung des Informations- und Mitwirkungsverfahrens entsprechend den Bestimmungen der Baugesetzgebung und dieses Reglementes;
- d) die Durchführung des Vorprüfungsverfahrens;
- e) die Durchführung des Auflageverfahrens sowie der Einspracheverhandlungen;
- f) die Antragstellung an den Gemeinderat bezüglich der unerledigten Einsprachen.

## **F Straf-, Schluss- und Übergangsbestimmungen**

### **Art. 51**

Widerhandlungen

<sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses BR, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, 108 BauV, 56 BewD, 85 SBG).

<sup>2</sup> Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 58 Gemeindegesetz (GG) mit folgenden Strafen bedroht:

- Busse von max. Fr. 1'000.– für Verstösse gegen vom Stimmbürger beschlossene Vorschriften;
- Busse von max. Fr. 300.– für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften.

### **Art. 52**

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

<sup>2</sup> Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger zu publizieren.

## Anhang A Vorschriften für Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

### ZPP a «Holleracker-Feld»

Planungszweck	<p>Durch planerische Massnahmen und gestalterische Vorkehren soll</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– der Trenngürtel zwischen den beiden Ortsteilen Grossaffoltern und Vorimholz tatsächlich und optisch verstärkt und gesichert</li><li>– der Dorfrand als Übergang zur offenen Landschaft gestaltet</li><li>– und mit der Landreserve sparsam umgegangen werden (verdichtete Bauweise).</li></ul> <p>Durchführung von Grenzbereinigungen / Landumlegungen Erstellen von gemeinschaftlichen Anlagen für Heizung, Zivilschutz, Abstellplätze, Spielplätze usw.</p>
Art der Nutzung	<p>Der ganze Bereich ist als reine Wohnzone W2 mit Gemeinschaftsanlagen zu nutzen.</p> <p>Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).</p>
Mass der Nutzung	<p>Die Ausnützungsziffer (AZ) beträgt minimal 0.35 und maximal 0.5.</p> <p>Für Wohnbauten ist eine zweigeschossige Bauweise zwingend.</p>
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"><li>– Durchsicht und Aussicht auf die Alpen sind innerhalb der Überbauung zu gewährleisten.</li><li>– Die interne Erschliessung darf keinen durchgehenden Motorfahrzeugverkehr erlauben. Für Fussgänger muss sie durchlässig sein.</li><li>– Für die Bewohner sind sowohl gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume wie geschützte Bereiche der Privatsphäre zu gestalten.</li><li>– An die Strasse Vorimholz - Feldgut dürfen nur Fussgängerverbindungen angeschlossen werden.</li></ul>
Hinweise	<p>Gemeindeeigenes Land muss in erster Linie für Erschliessungs- und Gestaltungsbedürfnisse eingesetzt werden. Die Erschliessung muss etappenweise vollzogen werden können.</p>

### ZPP b «Lehn-Moosmatt»

Planungszweck	<p>Durch planerische Massnahmen, gestalterische Vorkehren und reglementarische Bestimmungen soll(en):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– ein auf die spezifischen wirtschaftlichen Bedürfnisse der Gemeinde und ihrer Bevölkerung passendes Gewerbegebiet geschaffen werden. Auf Arbeitsplatzvermehrung, Diversifikation und Bereitstellung von Raum für bestehende, einheimische Betriebe mit ungenügenden Platz- bzw. ungünstigen Standortverhältnissen soll besonders geachtet werden;</li><li>– mit der Gewerbelandreserve sparsam umgegangen werden (mindestens zweigeschossige Bauweise);</li><li>– das Entstehen von Überbauungen in der Form «Gewerbehof» gefördert werden.</li><li>– die Verkehrsverhältnisse auf, ab der und zur Hauptstrasse für den Orts- und Zubringerverkehr aller Kategorien mit besonderer Beachtung des Radfahrers sicher und umweltschonend gestaltet werden.</li></ul>
Art der Nutzung	<p>Arbeitszone gemäss Art. 38. Bestehende reine Wohnbauten können unter Wahrung des Bauvolumens über den reinen Unterhalt hinaus zur Verbesserung der Wohnverhältnisse auch ausgebaut werden. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe IV (Art. 43 LSV).</p>
Mass der Nutzung	<p>Die Überbauungsziffer und die Grünflächenziffer betragen 60 % bzw. 15 % der Grundstücksfläche.</p>
Nutzungs- und Gestaltungsgrundsätze	<p>Reine Zwischenlagerhallen ohne direkten Handels- und Kundenverkehr sind nicht zugelassen. Ausnahmen sind zulässig für Betriebe, die ihre Fabrikations- und Büroabteilungen anderswo in der Gemeinde führen, sowie für bereits in der Gemeinde ansässige Betriebe, die nur Einstell- oder Lagerhallen brauchen.</p> <p>Die Überbauung hat in der Regel mindestens zweigeschossig zu erfolgen. Erdgeschossige Anlagen sind für Betriebszweige zu reservieren, die aus fabrikationstechnischen, umschlagstechnischen oder statischen Gründen die ebenerdige Lage bedingen. Rein erdgeschossige Anlagen sollen die Ausnahme sein. Büro- und Wohnräume sind in Obergeschossen, Lager in Unterkellerungen anzuordnen.</p> <p>Lagerplätze, Motorfahrzeugabstellflächen und Ähnliches sind örtlich so anzulegen, dass Einblicke von Bahn und Staatsstrasse aus durch Hochbauten unterbunden werden.</p>



### **ZPP e «Gewerbezone Vorimholz»**

Planungszweck	Gewährleisten einer rationellen Überbauung und Erschliessung mit Etappierungsmöglichkeiten, unter Berücksichtigung der empfindlichen Ortsrand- und Ortseingangssituation.								
Art der Nutzung	<p>Gewerbe und Dienstleistungen. Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV Art. 43.</p> <p>Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygiene-tragbare Verhältnisse gesorgt wird.</p> <p>Bei dreigeschossiger Bauweise kann das oberste Vollgeschoss und das Dachgeschoss ohne Nachweis der Standortgebundenheit voll für Wohnzwecke genutzt werden, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygiene-tragbare Verhältnisse gesorgt wird und der Nachweis der erforderlichen Freiräume für Aufenthalt und Spiel erbracht werden kann.</p>								
Mass der Nutzung	<table><tr><td>– Überbauungsziffer:</td><td>50 %</td></tr><tr><td>– Grünflächenziffer:</td><td>20 %</td></tr><tr><td>– Gebäudehöhe:</td><td>10.0 m</td></tr><tr><td>– Gebäudelänge:</td><td>40.0 m</td></tr></table>	– Überbauungsziffer:	50 %	– Grünflächenziffer:	20 %	– Gebäudehöhe:	10.0 m	– Gebäudelänge:	40.0 m
– Überbauungsziffer:	50 %								
– Grünflächenziffer:	20 %								
– Gebäudehöhe:	10.0 m								
– Gebäudelänge:	40.0 m								
Gestaltungsgrundsätze	Die Überbauung ist bezüglich Stellung und Volumen der Bauten sorgfältig in die bestehende Siedlungsstruktur einzupassen. Busstation und Strassenraum sind in die gestalterischen Massnahmen einzubeziehen. Der neue Ortsrand soll möglichst natürlich erscheinen, indem das Grün in die Arbeitszone hineingreift.								

### **ZPP g «Sägerei-Areal»**

Planungszweck	Die Zone bezweckt die Festlegung der Erschliessung, der Gestaltung der Aussenräume sowie der Bauten.
Art der Nutzung	<p>Für die Art der Nutzung gelten die Bestimmungen der Dorfzone. Die perimeterinternen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei.</p> <p>Eine gewerbliche Nutzung muss im Rahmen der Planung an einen sinnvollen Standort zugeteilt werden. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).</p>

Mass der Nutzung Die AZ von 0.45 darf für  
a) spezielle Wohnbauformen (z.B. behindertengerechte Wohnungen, Alterswohnungen) mit entsprechendem Anteil an Gemeinschaftsräumen und ergänzendem Dienstleistungsangebot (z.B. Therapie- und Gruppenräume, Arztpraxis)  
b) sowie für Bauten mit Minergiestandard um maximal 0.15 überschritten werden.

Gestaltungsgrundsätze Von Suberg kommend darf der Blick auf die Kirche und von Ammerzwil her der Ausblick in Richtung Friedhof nicht restlos verstellt werden. Es ist auf einen fließenden Übergang von den stehenden zu den liegenden Baukörpern zu achten. Flach- und Pultdächer sind zulässig. Der Gebäudestellung in der Strassengabelung ist besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung des Strassenraumes ist in das Konzept des Tiefbauamts einzupassen. Der Schmidebach ist zu öffnen und dessen Gestaltung mit dem Gemeindeverband Lyssbach und dem Kreisoberingenieur III abzusprechen.

Beibezug von Fachinstanzen Die Überbauungsordnung entsteht in engem Kontakt und in rollender Planung mit den durch die Gemeinde genannten Fachinstanzen (z.B. Heimatschutz, kant. Fachinstanzen).

Die Überbauungsordnung kann auch aus einem Wettbewerb, einer Parallelprojektierung einem Studienauftrag usw. hervorgehen.

### **ZPP h «Stygacher»**

Planungszweck Die ZPP bezweckt eine rationell erschlossene Wohnüberbauung mit Baulandumlegung.

Art und Mass der Nutzung Es gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.

Grundsätze der Gestaltung und Erschliessung Die Bauten sind in Bezug auf Dach- und Fassadengestaltung sowie Farbgebung aufeinander abzustimmen. Die Dachformen sind frei.

Die neue Erschliessungsstrasse ist verkehrsberuhigt und mit einer Baumbepflanzung zu gestalten. Entlang der Grenze zur Parzelle Nr. 540 ist zur Gestaltung des Siedlungsrandes eine angemessene Bepflanzung sicherzustellen.

Weitere Bestimmungen Die Überbauungsordnung dient als Grundlage für die Baulandumlegung. Die Erschliessungskosten sind bei der Landzuteilung prozentual zu berücksichtigen.

### **ZPP i «Hauert, Grossaffoltern»**

Planungszweck	<p>Die Zone mit Planungspflicht bezweckt ein Gesamtkonzept für</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– die Nutzungsänderung auf dem im Zonenplan bezeichneten Teil der Parzelle Nr. 996 und Parzelle Nr. 1891 sowie</li><li>– die Einpassung neuer Bauten und Anlagen der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung in eine schützenswerte Gebäudegruppe und einen empfindlichen Ortsrand.</li></ul>
Art und Mass der Nutzung	<p>Auf Parzelle Nr. 996 werden die entsprechenden Gebäude (bestehendes Bauernhaus, Wagenschopf usw.) weiterhin landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Der Wohnstock (Gebäude Nr. 183a) kann als Verwaltungsgebäude dienen und darf stilgerecht umgebaut oder erweitert werden.</p> <p>Der auf Parzelle Nr. 1891 bestehende schützenswerte Hauptbau (alte Gemeindeschreiberei) kann vollständig mit Dienstleistung und Wohnen genutzt werden. Bei einem Bauvorhaben ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig beizuziehen.</p> <p>An geeigneter Stelle dürfen zudem Büros, Labors, Treibhäuser und Gärten errichtet werden sowie die nötige Anzahl (Besucher-) Parkplätze.</p> <p>Die Erstellung neuer und reiner Wohnbauten ist hingegen ausgeschlossen. Die maximale Geschosshöhe beträgt 2, die Gebäudelänge maximal 20.0 m.</p>
Gestaltungsgrundsätze	<p>Art. 23 (Baugestaltung) und 24 (Ortsbildschutz) gelten sinngemäss. Allfällige Neubauten müssen sich (insbesondere von der Hauptstrasse und aus südlicher Richtung gesehen) in jeder Beziehung möglichst unauffällig in die bestehende Gebäudegruppe einordnen.</p> <p>Der Aussenraum ist hofstattähnlich zu belassen oder entsprechend neu zu bestocken.</p>

## **Genehmigungsvermerke Gesamtrevision**

1. Mitwirkung vom	14. November – 13. Dezember 2005
2. Mitwirkung vom	11. August – 8. September 2006
Vorprüfung vom	9. Juli 2007
Publikation im Amtsanzeiger vom	17. und 24. August 2007
Publikation im Amtsblatt vom	22. und 29. August 2007
Öffentliche Auflage vom	20. August – 19. September 2007
Einspracheverhandlungen am	2. Oktober 2007
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 8. Oktober 2007

Beschlossen durch die Einwohner-  
gemeinde am 30. November 2007

Präsidentin  
sig. Elisabeth Ryser

Sekretärin  
sig. Franziska Däppen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Grossaffoltern,

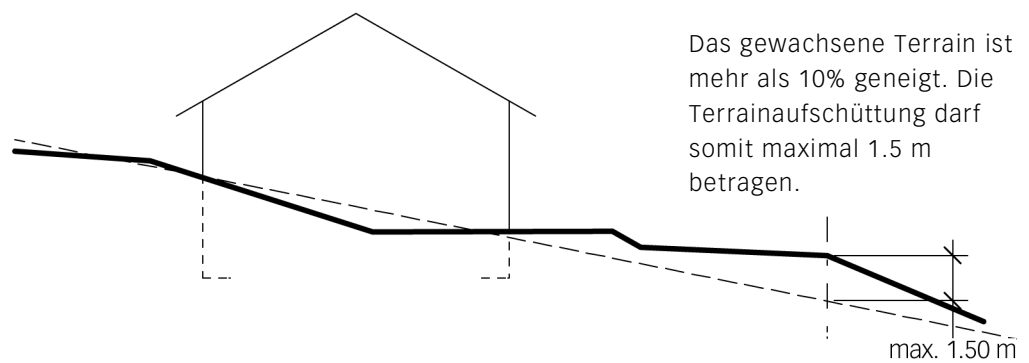
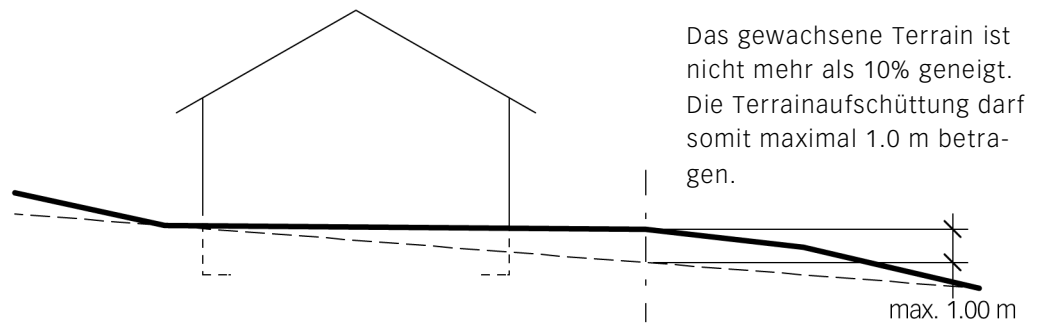
Gemeindeschreiberin  
sig. Franziska Däppen

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

## Anhang B Grafische Darstellungen

### 1. Darstellungen zum Baureglement

#### a) Terrinaufschüttungen (Art. 9 Abs. 2 BR)



----- gewachsenes Terrain  
———— neues Terrain

## b) Messweise Abstände und Höhe

### Allgemeines

Grundsätze

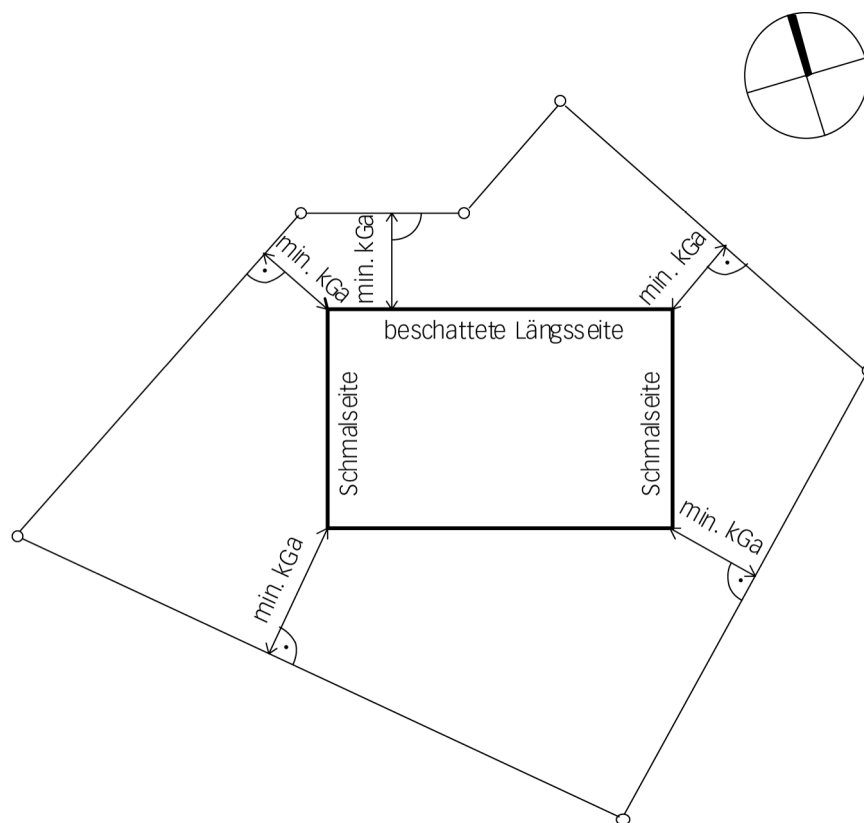
- Das BR (insbesondere die grafischen Darstellungen) bestimmt grundsätzlich die Messweisen.
- Sind einzelne Fragen nicht beantwortet, darf das Kreisschreiben B Nr. 2 der kantonalen Baudirektion als Auslegehilfe beigezogen werden.

### Grenzabstand (Art. 15 BR)

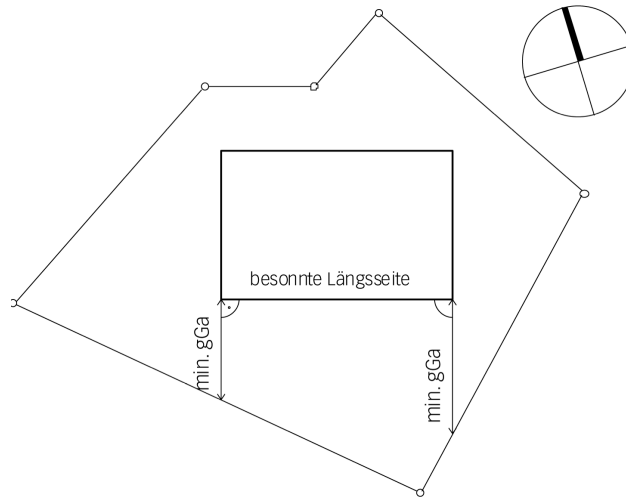
Grundsätze

- Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.
- Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.
- Der kleine Grenzabstand ist auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite einzuhalten. Der grosse Grenzabstand ist auf der besonnten Längsseite einzuhalten.

### Kleiner Grenzabstand

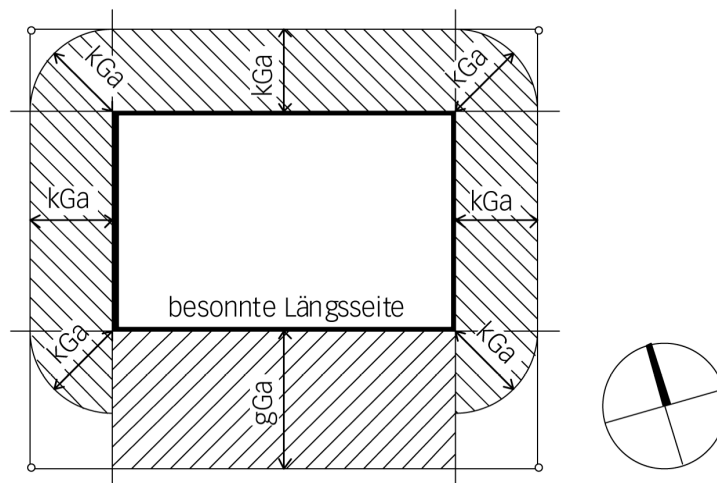


## Grosser Grenzabstand



Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, kann die Baupolizeibehörde auf Antrag des Baugesuchstellers anordnen, wo der grosse Grenzabstand zu messen ist (BR Artikel 15 Abs. 3).

Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die minimal erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen.



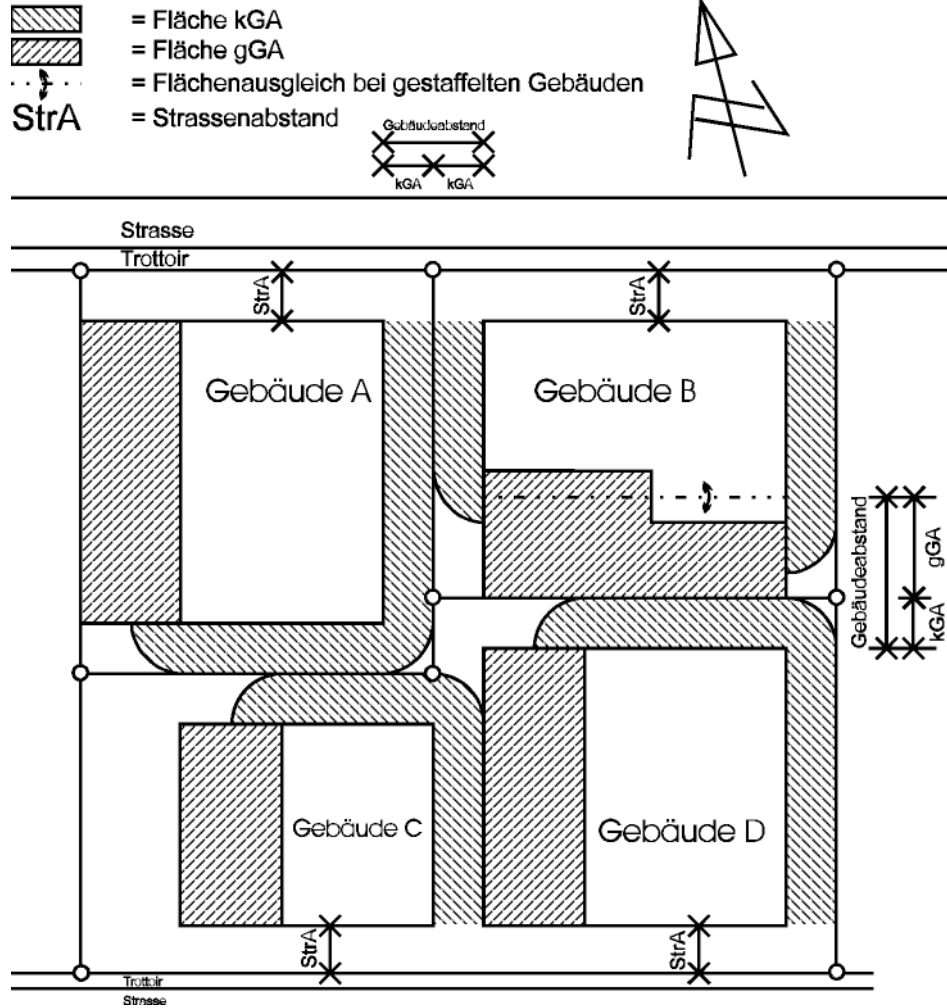
Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen.

Der Grenzabstand wird von der Fassade (Umfassungswand) aus gemessen. In den Grenzabstand dürfen gemäss BR Artikel 21 eine ganze Reihe von Bauteilen hineinragen (Vordächer, Vortreppen, Balkone etc.), wobei ein Maximalmass zu beachten ist.

### c) Gebäudeabstand (Art. 22 BR)

Grundsatz

Der Gebäudeabstand wird durch die Summe der zwischen zwei Gebäude liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände bestimmt.

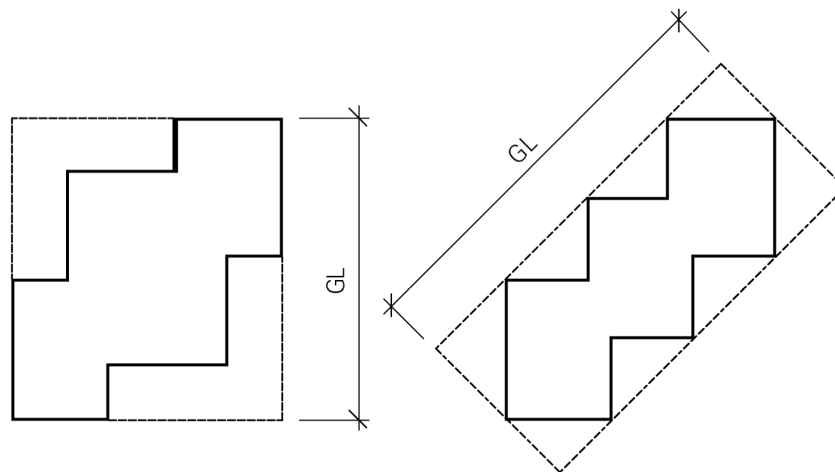
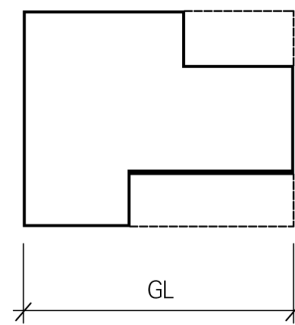
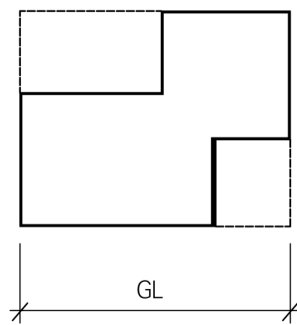




**d) Gebäudelänge (Art. 25 BR)**

Grundsatz

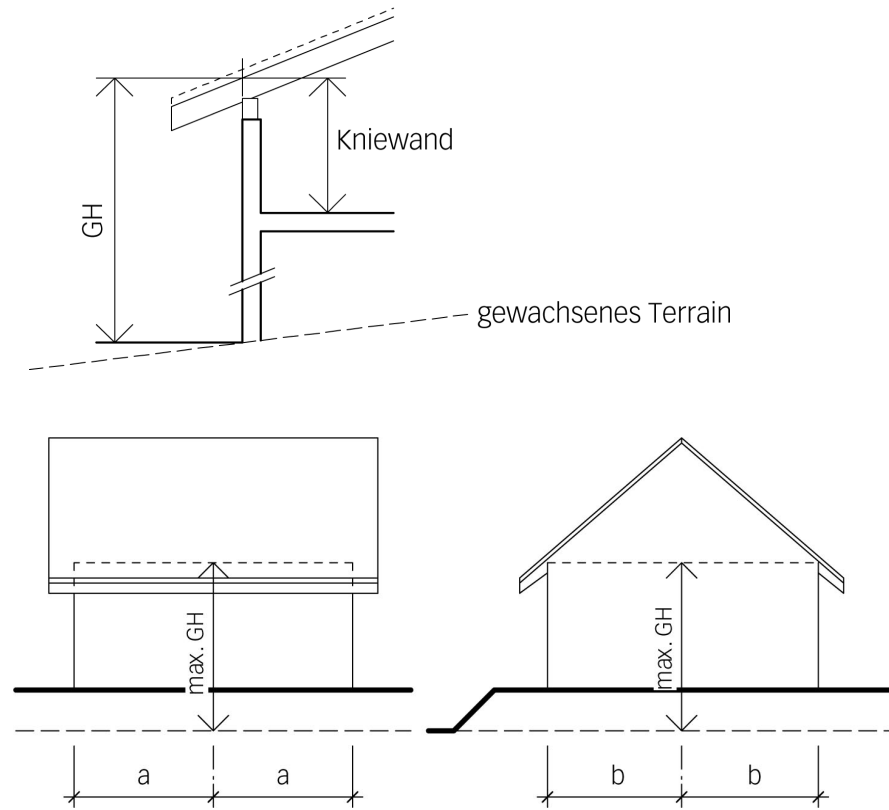
- Die Gebäudelänge gibt die Gesamtlänge eines Gebäudes oder von Gebäudegruppen einschliesslich der unbewohnten An- und Nebenbauten an.
- Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschreibenden Rechteck zu messen.



GL = Gebäudelänge

 = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

**e) Gebäudehöhe (Art. 26 BR)**

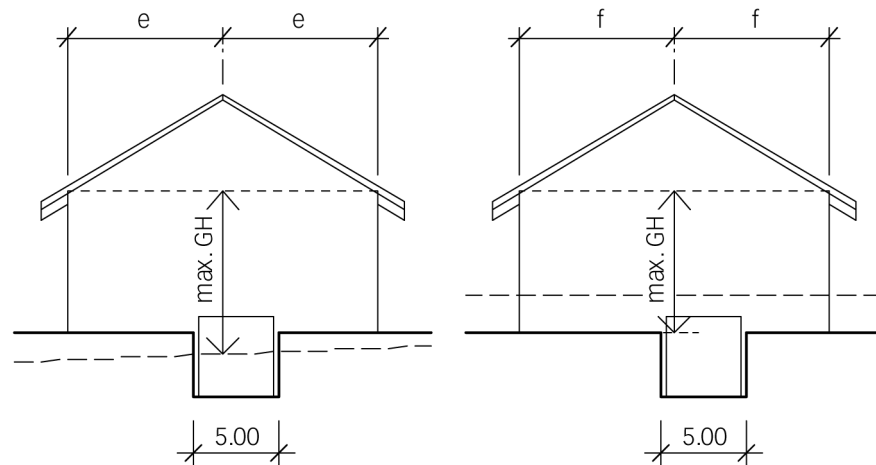


**Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen**

(Art. 26 Abs. 1 BR)

Abgrabungen für Hauseingänge

Abgrabungen für Garagen-  
einfahrten



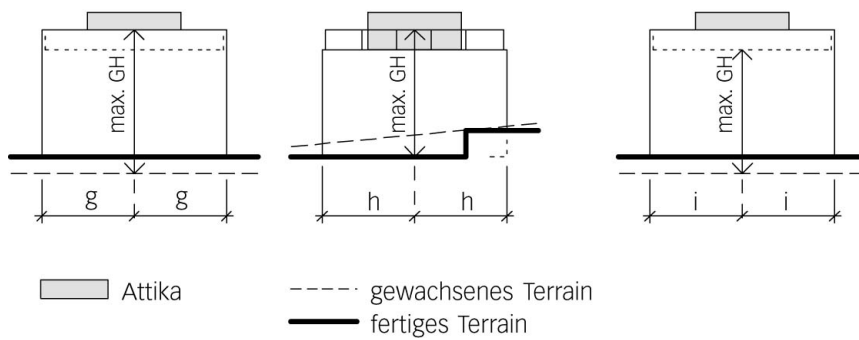
### Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach<sup>3</sup>

(Art. 26 Abs. 1 BR)

Messweise in sämtlichen Zonen ohne W2

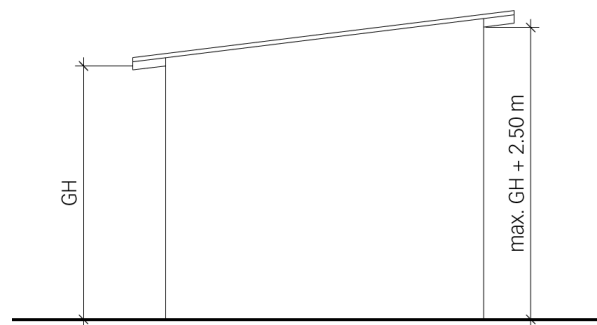
geschlossene Brüstung      offene Brüstung  
(Geländer)

in der W2



### Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach

(Art. 26 Abs. 1 BR)

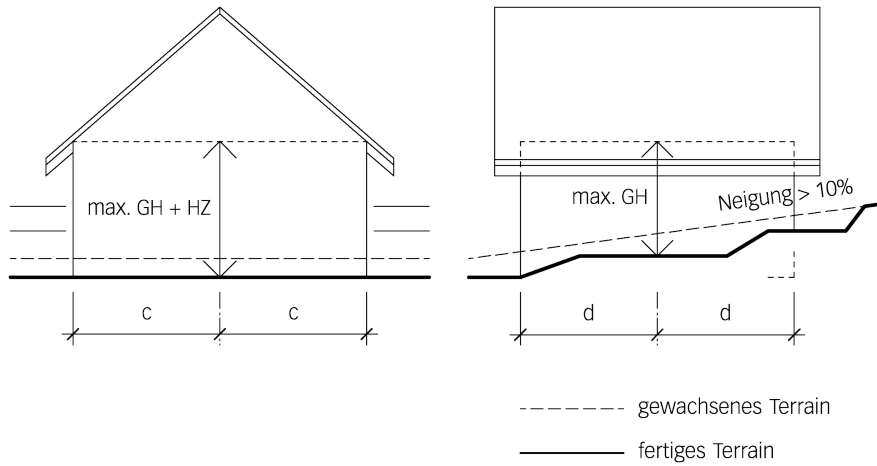


<sup>3</sup> Fassung vom 28. Mai 2010

### Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

(Art. 26 Abs. 2 BR)

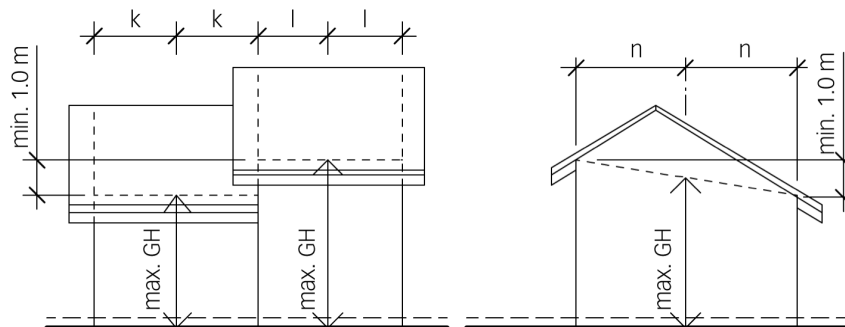
HZ = Hangzuschlag auf der Talseite<sup>4</sup> 1.0 m



### Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

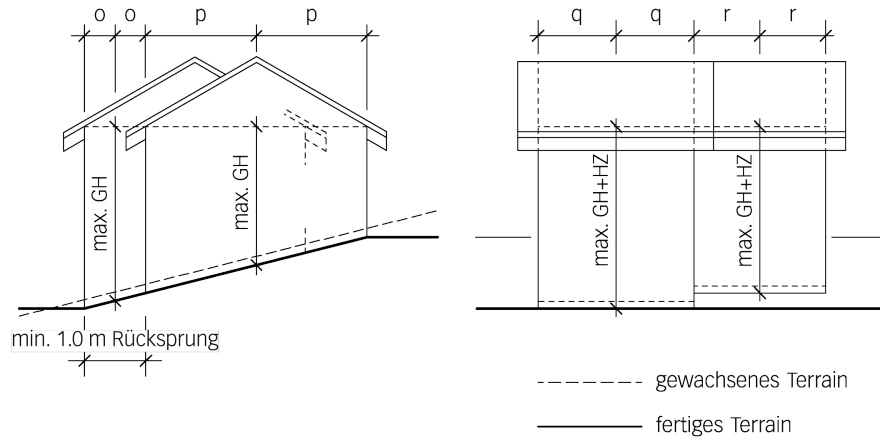
(Art. 26 Abs. 4 BR)

Bauten, deren Schnittlinien zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt sind:

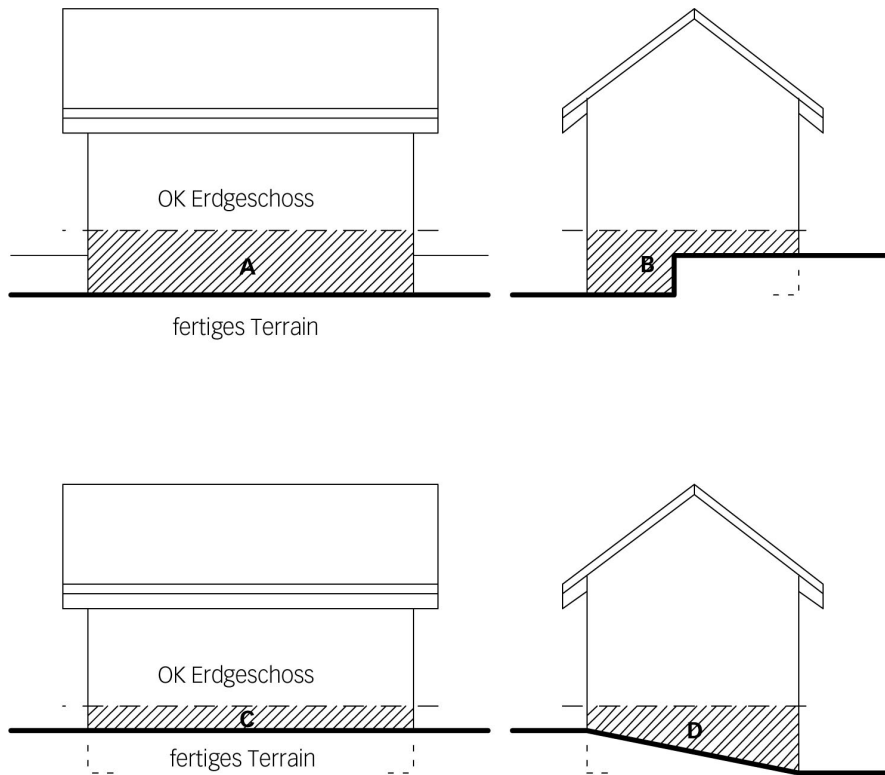


<sup>4</sup> Fassung vom 3. Oktober 2013

Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind<sup>5</sup>:



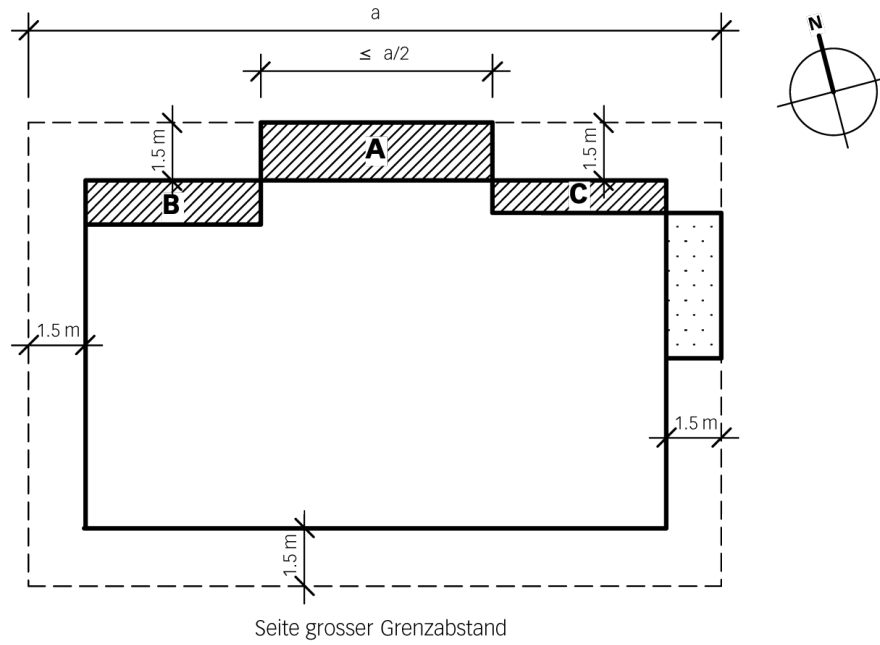
**f) Geschosszahl (Art. 27 BR)**






$$\text{mittlere Höhe zwischen Oberkante Erdgeschossfussboden und fertigem Boden} = \frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}}$$

<sup>5</sup> Fassung vom 3. Oktober 2013

g) Attikageschoss (Art. 31a BR)<sup>6</sup>



-  Attikageschoss
-  Treppenhaus / Liftanlage
-  Oberstes Vollgeschoss

**A = B + C**

<sup>6</sup> Fassung vom 3. Oktober 2013

## 2. Darstellungen zum Kantonalen Strassenbaugesetz

### a) Einfriedungen längs öffentlichen Strassen



In der Regel ist das Lichtraumprofil der Strasse beidseitig mindestens 0.5 m über die Fahrbahn­ränder hinaus freizuhalten.

Einfriedungen längs Strassen dürfen maximal 1.2 m hoch sein. Bei unübersichtlichen Strassenstellen (z.B. bei Kurven, Ausfahrten) gilt eine Maximalhöhe von 0.8 m.

Sträucher und Hecken müssen auf die erlaubten Höhen und Abstände zurückgeschnitten werden.

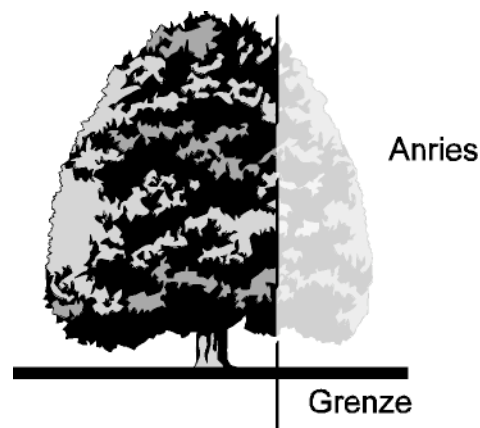
### 3. Darstellungen zu den nachbarrechtlichen Bestimmungen des Zivilrechts

Ausser im BR der Gemeinde Grossaffoltern sind die Grenzabstände und das Recht des Anrieses in folgenden Bestimmungen geregelt:

- Zivilgesetzbuch (ZGB), Artikel 687 und 688
- Bernisches Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB), Artikel 79
- Kantonales Baugesetz (BauG), Artikel 12 und 69

Die im BR vorgesehenen nachbarlichen Verträge bleiben vorbehalten.

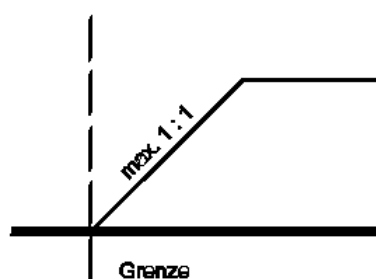
#### a) Anries (Art. 687 ZGB)



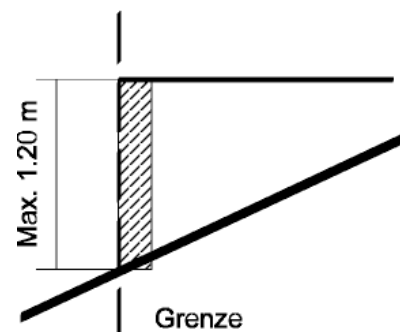
#### b) Stützmauern und Böschungen an der Grenze (Artikel 79h EGzZGB)

##### Auffüllungen längs der Grenze

Böschung



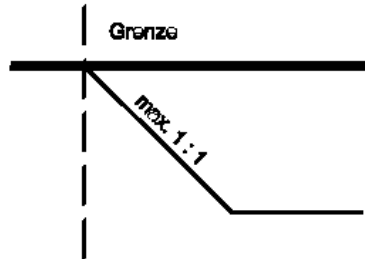
Mauer



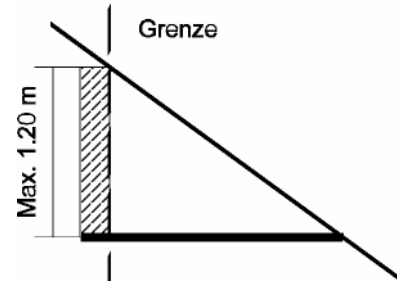


### Abgrabungen längs der Grenze

Böschung



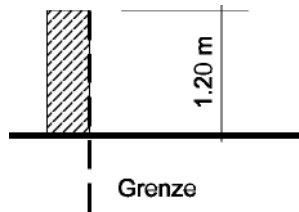
Mauer



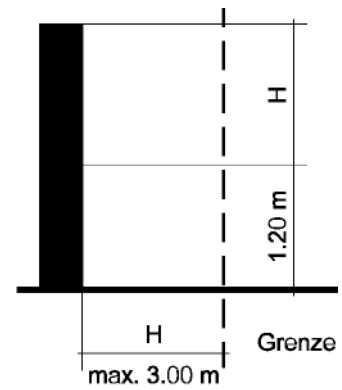
### c) Einfriedungen (Artikel 79h EGzZGB)

Tote Einfriedungen

bis 1.20 m Höhe

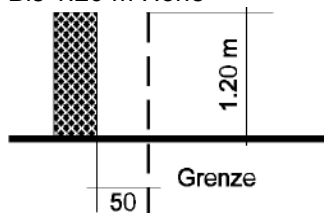


Höhe über 1.20 m

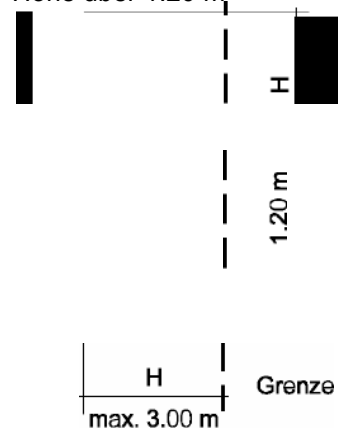


Grünhecken

Bis 1.20 m Höhe

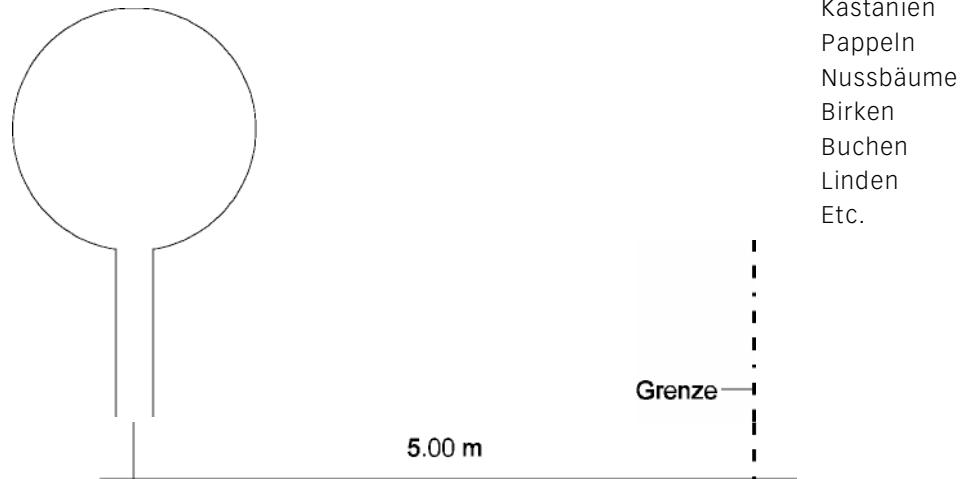


Höhe über 1.20 m



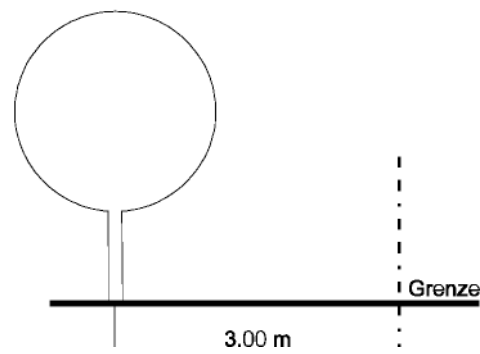
**c) Bäume und Sträucher, (Art. 79I EGzZGB)**

**Hochstammbäume**

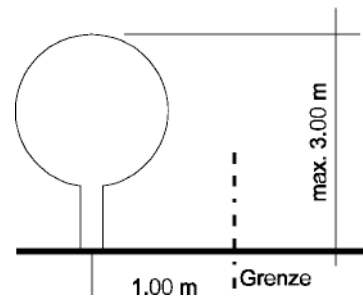


**Obstbäume**

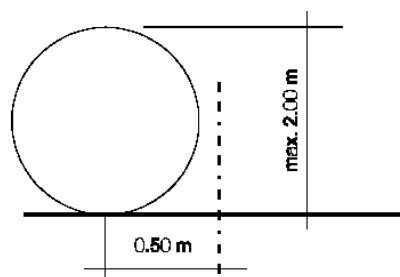
hochstämmig



niederstämmig



**Ziersträucher**



## Anhang C Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse

### 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)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (BSG 853.1)
- 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)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 14. August 1996 (BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (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)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. November 1999 (BSG 722.51)

### B. Strassenbau, Eisenbahnen und Luftfahrt

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 (SBG, BSG 732.11)
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)
- 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)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern vom 27. April 1988 (EV/FWG, BSG 705.111)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, 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)
- Luftfahrtgesetz 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 (KSchG, 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)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)
- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

### **D. Energie- und Leitungswesen**

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (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 16. Mai 1990 (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 umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV, SR 814.013)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV, BSG 820.121)
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS, SR 814.610)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.600)
- Gesetz über die Abfälle vom 18. Juni 2003 (BSG 822.1)
- Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)

- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (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 10. August 1977 (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 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- 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 (Gewerbegesetz, BSG 930.1)
- 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 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz vom 4. November 1992 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung vom 19. Mai 1993 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAV, 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)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

#### **I. Nachbarrecht und privates Baurecht**

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch 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 14. Dezember 1998 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG, SR 520.1)
- Verordnung über den Zivilschutz vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)

#### **L. Gemeindewesen**

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)

#### **M. Verfahren; Rechtspflege**

- Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 1. Januar 2007 (BGG; SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- 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 (SR 711) Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)