



Gemeinde Toffen

## Revision der Ortsplanung

---

### Baureglement

Genehmigung

Bern, 21. Dezember 2015

1261\_390\_BR.docx



## Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung</b> .....	<b>5</b>	Art. 12 ZPP 1 "Bodenacker" .....	18
<b>1 Geltungsbereich</b> .....	<b>9</b>	Art. 13 ZPP 2 "Mühlehübel" .....	19
Art. 1 Geltungsbereich sachlich .....	9	Art. 14 ZPP 3 "Bernstrasse" .....	20
Art. 2 Geltungsbereich räumlich .....	9	Art. 15 ZPP 4 "Gartenstrasse" .....	21
Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen .....	9	Art. 16 ZPP 6 und 7 "Zelgli" .....	22
<b>2 Nutzungszonen</b> .....	<b>10</b>	Art. 17 ZPP 9 "Fahrbühl" .....	23
2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen .....	10	Art. 18 ZPP 11 "Matte" .....	24
Art. 4 Art der Nutzung .....	10	Art. 19 ZPP 12 "Zelgli-Ost" .....	25
Art. 5 Mass der Nutzung .....	11	3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen .....	27
2.2 Zonen für öffentliche Nutzung sowie für Sport- und Freizeitanlagen.....	14	Art. 20 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen .....	27
Art. 6 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN) .....	14	<b>4 Qualität des Bauens und Nutzens</b> .....	<b>28</b>
Art. 7 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) .....	15	4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung .....	28
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet.....	15	Art. 21 Gestaltungsgrundsatz.....	28
Art. 8 Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB) .....	15	Art. 22 Bauweise, Stellung der Bauten.....	28
Art. 9 Bestandeszone (BZ).....	16	Art. 23 Fassadengestaltung .....	29
Art. 10 Bauernhofzone (BH).....	17	Art. 24 Dachgestaltung .....	29
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet .....	17	Art. 25 Aussenraumgestaltung.....	30
Art. 11 Landwirtschaftszone (LWZ) .....	17	Art. 26 Gestaltungsspielraum .....	31
<b>3 Besondere baurechtliche Ordnungen</b> .....	<b>18</b>	4.2 Qualitätssicherung .....	31
3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) .....	18	Art. 27 Fachberatung .....	31
		Art. 28 Qualifizierte Verfahren .....	32
		4.3 Nachhaltiges Bauen und Nutzen.....	32
		Art. 29 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet .....	32

Art. 30 Energie.....	33
Art. 31 Gemeinsame Heizanlage.....	33
<b>5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen .....</b>	<b>34</b>
5.1 Ortsbildpflege.....	34
Art. 32 Ortsbildschutzgebiete .....	34
5.2 Pflege und Schutz der Kulturlandschaft .....	34
Art. 33 Baudenkmäler.....	34
Art. 34 Wanderwege.....	34
Art. 35 Historische Verkehrswege .....	35
Art. 36 Archäologische Schutzgebiete .....	35
Art. 37 Einzelbäume, Baumgruppen .....	35
Art. 38 Gewässerraum .....	36
Art. 39 Landschaftsschongebiete .....	36
Art. 40 Landschaftsschutzgebiete .....	37
Art. 41 Schutzobjekte.....	37
Art. 42 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen .....	37
5.3 Ersatz- und Fördermassnahmen .....	37
Art. 43 Ersatzmassnahmen .....	37
5.4 Gefahrengebiete .....	38
Art. 44 Bauen in Gefahrengebieten .....	38
<b>6 Straf- und Schlussbestimmungen .....</b>	<b>39</b>
Art. 45 Widerhandlungen.....	39
Art. 46 Inkrafttreten .....	39
Art. 47 Aufhebung von Vorschriften .....	39

<b>Genehmigungsvermerke .....</b>	<b>41</b>
<b>Anhang.....</b>	<b>41</b>
Anhang 1 Definition und Messweisen .....	43
A1.1 Gebäudemasse.....	43
A1.2 Bauabstände.....	44
A1.3 Altrechtliche Nutzungsziffern.....	46



## Baureglement

## Hinweis

**Einleitung**

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement der Einwohnergemeinde Toffen bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung, dem Zonenplan Naturgefahren sowie dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Inventarplan	Im Inventarplan werden alle Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen unmittelbar geschützt bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen.	<i>Art. 1 – 3 und Art. 17 RPG; Art. 86 BauG; Art. 19 und 41 NSchG. Der Inventarplan dient der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht grundeigentümergebunden geschützten Gebieten und Objekten stehen (können). Vgl. Kapitel 2 und 3</i>
Zonenplan Siedlung	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbauegebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. ZPPs und UeOs sind mit einem Perimeter umfahren und farblich jeweils einheitlich hinterlegt.	
Schutzzonenplan	Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen. Im Schutzzonenplan sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümergebunden sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (insbesondere Abstandsvorschriften) dienen. Ggf. enthält der Inventarplan weitere Hinweise (vgl. Legenden).	<i>Vgl. Kapitel 5</i>
Zonenplan Naturgefahren	Im Zonenplan „Naturgefahren“ sind die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe eingetragen. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.	<i>Vgl. Kapitel 5.4</i>

## Baureglement

## Hinweis

Kommentar /  
Hinweise

Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglements dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u. a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.

## Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten der Grundeigentümerin / dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z. B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

## Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen, zum Beispiel dann, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

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

*Z. B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;  
Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand;  
Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.*

*Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.*

*Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).*

*Vgl. Art. 7 BewD.*

*Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.*

*Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.*

	Baureglement	Hinweis
Besitzstandgarantie	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.</p>	<i>Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.</i>
Qualitätssicherung	<p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z. B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	<i>Vgl. Art. 26</i>
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Toffen geregelt.</p>	<i>Vgl. Art. 66 BauG und Art. 27-29 und Kap. F OgR.</i>



## 1 Geltungsbereich

### Geltungsbereich sachlich

#### Art. 1

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

*Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Reglement öffentliche Sicherheit, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 20).*

### Geltungsbereich räumlich

#### Art. 2

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

### Ausgleich von Planungsvorteilen

#### Art. 3

- <sup>1</sup> Erwächst einer Grundeigentümerin / einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde vor Erlass der Planungsmassnahme mit der Grundeigentümerin / dem Grundeigentümer Verhandlungen auf, um diese/n zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde erlässt dazu ein Reglement.

*Art. 5 RPG verpflichtet die Kantone, für einen angemessenen Ausgleich von Vor- und Nachteilen zu sorgen. Gemäss Art. 142 BauG schöpft der Kanton Planungsmehrwerte primär über die Steuergesetzgebung ab. Darüber hinaus verweist er die Parteien auf den Verhandlungsweg. Abgeschöpfte Mehrwerte sind für bestimmte öffentliche Zwecke einzusetzen, insbesondere für die Finanzierung von Unterhalt und Ausbau der Infrastruktur.*

## 2 Nutzungszonen

### 2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

#### Art. 4

#### Art der Nutzung

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

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES <sup>3)</sup>	
Wohnzonen	W	• Wohnen <sup>1)</sup> • stilles Gewerbe	II	<i>Stilles Gewerbe wie z. B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).</i>
Mischzonen A	MA	• Wohnen <sup>1)</sup> • stille bis mässig störende Gewerbe	III	<i>Mässig störende Gewerbe wie z. B. emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</i>
Mischzonen B (Dorfkern)	MB	• Wohnen <sup>1)</sup> • stille bis mässig störende Gewerbe • Dienstleistung/Gastgewerbe • Landwirtschaftsbetriebe • Verkauf bis 500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	III	<i>Mässig störende Gewerbe wie z. B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500 m<sup>2</sup> bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).</i>
Arbeitszonen	A	• Arbeitsnutzungen; ausgenommen sind Verkaufsnutzungen <sup>2)</sup>	III	

<sup>1)</sup> Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen

<sup>2)</sup> Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.

<sup>3)</sup> ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)  
Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe aufgrund der Vorbelastung durch Lärm („Aufgestufte Gebiete“) siehe Zonenplan Siedlung (Art. 43 Abs. 2 LSV)

*Dazu gehören z. B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).*

## Baureglement

## Hinweis

## Mass der Nutzung

## Art. 5

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

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 26.

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	FH tr (m)	FH gi (m)	FH a (m)	VG	GZ (%)	
Wohnzone 2	W2	5,0	10,0	25,0	7,5	11,5	10,0	2	20	kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang 1 Art. A3)
Mischzone A2	MA2	5,0	10,0	25,0	7,5	11,5	10,0	2	15	gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang 1 Art. A4)
Mischzone A3	MA3	5,0	12,0	30,0	10,5	14,0	13,0	3	15	GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)
Mischzone B3	MB3	4,0	10,0	30,0	10,5	14,0	13,0	3	10	FH = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)
Arbeitszone (Industrie)	A	½ FH tr ≥ 4,0	½ FH tr ≥ 4,0	-	10,0	13,0	12,5	-	10	FH tr = Fassadenhöhe traufseitig (die traufseitige Fassadenhöhe gilt auch für Flachdachbauten)
										FH gi = Fassadenhöhe giebelseitig
										FH a = Fassadenhöhe Attika, gilt nur für Bauten mit Attikageschoss (s. Art. A1)
										VG = Vollgeschoss (s. Art. 18 BMBV)
										GZ = Grünflächenziffer (s. Art. 31 BMBV)

<sup>2</sup> Zudem gelten die folgenden Masse für:

## a. Kleinbauten

- Grenzabstand (A) min. 2,0 m
- Gebäudefläche (GbF) max. 60 m<sup>2</sup>
- traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 3,5 m
- giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi) max. 5,5 m

Vgl. Art. 3 BMBV

Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.

## b. Anbauten

- Grenzabstand (A) min. 2,0 m
- Gebäudefläche (GbF) max. 60 m<sup>2</sup>
- traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 3,5 m
- giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi) max. 5,5 m

Vgl. Art. 4 BMBV

Baureglement	Hinweis
c. Unterniveaubauten <ul style="list-style-type: none"> <li>• über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m</li> <li>• Grenzabstand (A) min. 1,0 m</li> </ul>	Vgl. Art. 6. BMBV
d. Unterirdische Bauten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand (A): min. 1,0 m</li> </ul>	Vgl. Art. 5 BMBV
e. Vorspringende Gebäudeteile: <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleiner Grenzabstand (kA): vorspringende Gebäudeteile dürfen bis max. 2,0 m in den kA hineinragen</li> <li>• grosser Grenzabstand (gA): vorspringende Gebäudeteile dürfen bis max. 3,0 m in den gA hineinragen</li> <li>• zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 %</li> <li>• Vordächer: zulässige Ausladung 2,5 m</li> </ul>	Vgl. Anhang Art. 10 BMBV Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.
f. Rückspringende Gebäudeteile <ul style="list-style-type: none"> <li>• zulässige Tiefe max. 2,0 m</li> <li>• zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 50 %</li> </ul>	Vgl. Art. 11 BMBV
g. Gestaffelte Gebäude; Staffelung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• in der Höhe: min. 2,0 m</li> <li>• in der Situation: min. 2,0 m</li> </ul>	
h. Gebäudeabstand <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstand zweier Gebäude (ausgenommen An- und Kleinbauten) beträgt min. 6,0 m</li> <li>• liegt zwischen den Gebäuden (ausgenommen An- und Kleinbauten) ein grosser Grenzabstand (gA) beträgt der Abstand min. 11,0 m</li> <li>• Abstand zweier An- bzw. Kleinbauten beträgt min. 3,0 m</li> </ul>	Reduktion Gebäudeabstand vgl. Anhang 1.2 Bauabstände
i. Strassenabstand: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es gelten die Abstände gemäss übergeordneter Gesetzgebung.</li> </ul>	Vgl. Art. 80 ff Strassengesetz (Bauten und Anlagen, Lichtraumprofil, Ausnahmen) Vgl. Art. 56 – 57 Strassenverordnung (Pflanzen, Einfriedungen, Wald)

## Baureglement

## Hinweis

- 
- j. Geschosse:
- Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1,2 m über dem massgebenden Terrain. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5,0 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.
  - Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1,2 m
  - Attikageschoss: muss allseitig mindestens um 2,0 m gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt werden. Das Attikageschoss kann einseitig auf die Flucht der Gebäudefassade gestellt werden, wenn zugleich auf der gegenüberliegenden Fassadenseite der Versatz mindestens 4,0 m beträgt.
- k. Mehrhöhe Hang:
- Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der hangseitigen Fassade eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.
- <sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutz- und Strukturierungsgebiete.
- <sup>4</sup> Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken.
- Vgl. Art. 19 BMBV*
- Vgl. Art. 16 und 20 BMBV  
Vgl. Anhang 1 Art. A1*
- Vgl. Art. 75 BauG; Art. 20 und Art. 32 ff.*
- Gegenüber der Landwirtschaftszone wird die Regelung eines Abstandes dringend empfohlen. Ohne einen solchen Abstand kann die Umgebung eines Gebäudes nicht in der oftmals gewünschten Art gestaltet werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig.*

## Baureglement

## Hinweis

**2.2 Zonen für öffentliche Nutzung sowie für Sport- und Freizeitanlagen****Art. 6****Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)**

<sup>1</sup> In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

*ZOEN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 21 ff.*

Bezeichnungen	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES <sup>1)</sup>
Gemeindeverwaltung/ Feuerwehrmagazin	ZOEN1	Gemeindeverwaltung, Wohnen und Feuerwehrmagazin sowie erforderliche Parkplätze	Bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich kA 4,0 m; GL 30,0 m; FH tr 7,5 m; FH gi 11,5 m; VG 2	III
Schulanlage, Begegnungs- und Kulturzentrum Hang	ZOEN2	Schulanlage, Kulturzentrum, Vereins- und Übungslokal, Parkplatz	Bestehend; das Schulhaus ist als schützenswert eingestuft; Erneuerung und Erweiterung möglich. Für Neu- und Erweiterungsbauten gilt: kA 4,0 m; GL 30,0 m; FH tr 7,5 m; FH gi 11,5 m; VG 2	II
Schulanlage Matte	ZOEN3	Schulanlage mit Doppel-Sporthalle „Matte“ und Komplex, sowie Parkplätzen	Bestehend; Erneuerung und Erweiterung möglich kA 4,0 m; GL 50,0 m; FH tr 8,0 m; FH gi 12,0 m; VG 3	II
Kirchliches Zentrum	ZOEN4	Kirchliches Zentrum mit Aussenanlagen, Parkplatz	Bestehend; Erneuerung und Erweiterung möglich kA 4,0 m; GL 30,0 m; FH tr 10,5 m; FH gi 14,0 m; VG 2	II
Werkhof	ZOEN5	Werkhof der Gemeinde, Parkplatz	Bestehend; Erneuerung und Erweiterung möglich kA 4,0 m; GL 50,0 m; FH tr 10,0 m; FH gi 13,0 m; GZ 10 %	III

<sup>1)</sup> ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

## Baureglement

## Hinweis

Zonen für Sport- und  
Freizeitanlagen (ZSF)

## Art. 7

- <sup>1</sup> In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

*ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 21 ff.*

Bezeichnungen	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES <sup>1)</sup>
Pfadiheim Schützenhaus	ZSF1	Pfadfinderheim	Das als erhaltenswert eingestufte Gebäude kann innerhalb dem bestehenden Volumen umgebaut oder renoviert werden. Der Verkehrssicherheit ist besondere Beachtung zu schenken.	III
Hornusser und Platzger	ZSF2	Sportaktivitäten der Hornusser und Platzger inkl. ausreichender Fläche für Parkierung. Der Gemeinderat kann die Zulassung von ähnlichen Sportaktivitäten gestatten.	Die Realisierung von Sport- und Spielfeldern sowie Grillplätzen ist zulässig. Im Maximum dürfen vier Gebäude mit Club- und Materialräumen erstellt werden. kA 4,0 m, FH gi 4,5 m, Grundfläche je max. 40 m <sup>2</sup> . Der Anbau einer Pergola von max. 40 m <sup>2</sup> an jedes Gebäude ist gestattet.	III

<sup>1)</sup> ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

## 2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Zone für Bauten und  
Anlagen auf  
Bahnareal (ZBB)

## Art. 8

- <sup>1</sup> Die Zone für Bauten und Anlagen auf dem Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.
- <sup>2</sup> Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die Arbeitszone A.

*Dazu gehören die Infrastrukturanlagen, d. h. im Wesentlichen die Geleiseanlagen, Stationen und Umschlagsflächen. Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Bahn dienen (Art. 18 ff. EBG).*

*Nicht bahnbetriebsbedingte Bauten und Anlagen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.*

## Baureglement

## Hinweis

**Bestandeszone (BZ)****Art. 9**

- 1 Die Bestandeszone dient der Erhaltung traditionell entstandener Siedlungsstrukturen und der zeitgemässen Nutzung der bestehenden Gebäude.
- 2 Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 11).
- 3 Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zulässig, soweit sie sich in bestehende Gebäude integrieren lassen. Wohnraum kann nur in dafür geeignete Bauten geschaffen werden.
- 4 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.
- 5 Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind für bestehende Nutzungen einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der Hauptnutzfläche zulässig.
- 6 Der Dachausbau ist zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen.
- 7 An- und Kleinbauten sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.
- 8 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.
- 9 Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.

*Die Bestandeszone ermöglicht die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen im Siedlungsgebiet. Zulässig sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe (Definition vgl. Art. 4). Bauernhäuser können vollständig für nichtlandwirtschaftliches Wohnen und Gewerbe umgenutzt werden. Ökonomiegebäude oder Nebenbauten können nur umgenutzt werden, wenn das Gebäude für die vorgesehene Nutzung geeignet und die erforderliche Erschliessung vorhanden ist. Für Wohnen geeignet sind z. B. Wohn- und Bauernhäuser; nicht geeignet sind in der Regel Schuppen und freistehende Stallbauten.*

## Baureglement

## Hinweis

**Bauernhofzone (BH)****Art. 10**

- 1 In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.
- 2 Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Mischzone MA2.
- 3 Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III.

*Die BH dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.*

*Vgl. Art. 4 f.*

*Vgl. Art. 43 LSV.*

**2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet****Landwirtschaftszone (LWZ)****Art. 11**

- 1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.
- 2 Es gelten die Vorschriften der ES III.

*Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. 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.*

### 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

#### 3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

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

*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; Juni 1998.*

#### Art. 12

##### ZPP 1 "Bodenacker"

Planungszweck

Art der Nutzung

Mass der Nutzung

Gestaltungs-  
grundsätze

Lärmempfindlich-  
keitsstufe

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 gelten die folgenden Bestimmungen:
- 2 Gestaltung einer Wohnrandbebauung mit freistehenden und zusammengebauten Einfamilienhäusern.
- 3 Wohnen im Sinne der Wohnzone W2.
- 4 Es gelten folgende Masse:
  - Vollgeschosse: 2
  - Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo: mind. 0,4 und max. 0,6
- 5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
  - Die Wohnbauten sind mit Steildächern einzudecken.
  - Die Aussenraumgestaltung ist im Umgebungsgestaltungsplan darzustellen.
- 6 ES II

## Baureglement

## Hinweis

	<b>Art. 13</b>
<b>ZPP 2 "Mühlehubel"</b>	<sup>1</sup> Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck	<sup>2</sup> Gestaltung einer Wohnüberbauung mit Reihen-, Doppel-, Ein- und Mehrfamilienhäusern.
Art der Nutzung	<sup>3</sup> Wohnen im Sinne der Wohnzone W2.
Mass der Nutzung	<sup>4</sup> Es gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"><li>• Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo:</li><li>• Sektor A (bestehend): max. 0,5</li><li>• Sektoren B: min. 0,55</li><li>• Die übrigen baupolizeilichen Masse richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2.</li></ul>
Gestaltungsgrundsätze	<sup>5</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"><li>• Bei der Gestaltung der Bauten ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild Wert zu legen.</li><li>• Einheitliche Dachgestaltung für Hauptbauten mit Walm-, Sattel- oder Zeltdächern; im Sektor B sind zudem Flachdächer zugelassen.</li><li>• Auf Flachdächern (Sektor B) kann ein Attikageschoss errichtet werden.</li><li>• Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung der Übergänge zwischen der neuen Siedlung und der offenen Landschaft ist zu achten.</li><li>• Es ist eine gemeinsame, zusammenhängende Spielfläche gemäss den Bestimmungen nach Art. 15 BauG und Art. 46 BauV zu erstellen.</li><li>• Private Aussenräume sind von gemeinschaftlichen Bereichen räumlich abzugrenzen.</li><li>• Die Bauweise ist dem gewachsenen Terrainverlauf anzupassen.</li></ul>

## Baureglement

## Hinweis

Erschliessung	<p>6 Die Erschliessung erfolgt ab Mühlehubelstrasse und Tufterenweg oder für den Sektor B auch ab Römerstrasse.</p> <p>7 Die Parkierung erfolgt bei Einfamilienhäusern individuell; bei Mehrfamilienhäusern ist die Parkierung gemeinsam vorzusehen.</p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>8 ES II</p>
Bestehende UeO	<p>9 Die bestehende Überbauungsordnung bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UeO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.</p>

**Art. 14**

<b>ZPP 3 "Bernstrasse"</b>	<p>1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 gelten die folgenden Bestimmungen:</p>
Planungszweck	<p>2 Gestaltung einer verdichteten Überbauung mit Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbebetrieben, Läden und Dienstleistungsbetrieben.</p>
Art der Nutzung	<p>3 Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzone MA2.</p>
Mass der Nutzung	<p>4 Es gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vollgeschosse: 2</li> <li>• Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo: mind. 0,4 und max. 0,7</li> </ul>
Gestaltungsgrundsätze	<p>5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen Überbauungskonzept und ist optimal in das Siedlungsgefüge zu integrieren. Die Vorgaben des Ortsbildschutzes sind zu berücksichtigen (Art. 32).</li> <li>• Einheitliche Dachgestaltung für Hauptbauten mit Satteldächern.</li> <li>• Die Fassaden (Fenstereinteilung, Balkone und Fassadenverkleidungen) sind schlicht zu halten.</li> <li>• Schaufenster im Erdgeschoss sind zugelassen.</li> </ul>

Baureglement	Hinweis
Erschliessung	<p>6 Die Erschliessung hat von der Staatsstrasse oder der Römerstrasse her zu erfolgen. Die Parkplätze sind weitgehend unterirdisch einzurichten. Die Besucherparkplätze sind von der Staatsstrasse durch einen Grünstreifen abzutrennen.</p>
Naturgefahren	<p>7 Der südliche Teil der ZPP 3 befindet sich in einem Gefahrengebiet geringer bis teilweise mittlerer Gefährdung (Hochwasser). Um der Gefahr vor Überflutung vorzubeugen und das Risiko möglicher Schäden zu minimieren, ist bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnung ein <del>hydrologisches Gutachten</del> zu erstellen. <i>Gefahrengutachten</i> siehe Genehmigung AGP  Zudem ist zur Minimierung der Gefahrenumlagerung im Bereich des blauen Gefahrengebiets (mittlere Gefährdung) ein Abflusskorridor ohne abflussrelevante Bauten und Terrainveränderungen sicherzustellen.</p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>8 ES III</p>
<b>Art. 15</b>	
ZPP 4 "Gartenstrasse"	<p>1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 4 gelten die folgenden Bestimmungen:</p>
Planungszweck	<p>2 Gestaltung einer gemischten Überbauung mit Mehrfamilien-, Reiheneinfamilien- und Einfamilienhäusern.</p>
Art der Nutzung	<p>3 Wohnen im Sinne der Wohnzone W2.</p>
Mass der Nutzung	<p>4 Es gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo: mind. 0,4 und max. 0,6</li> <li>• Die übrigen baupolizeilichen Masse richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2.</li> </ul>
Gestaltungsgrundsätze	<p>5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachneigung: max. 45 Grad</li> <li>• Für Mehrfamilienhäuser sind gemeinschaftliche Aussenräume von privaten Aussenräumen abzugrenzen (Einfriedungen, Nebengebäuden, Bepflanzung).</li> </ul>

## Baureglement

## Hinweis

Lärmempfindlichkeitsstufe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allen Familienwohnungen im Erdgeschoss sind private Aussenräume (Gärten) zuzuordnen.</li> <li>• Es ist eine zusammenhängende, ebene Spielfläche vorzusehen.</li> </ul> <p>6 ES II</p>
<p><b>ZPP 6 und 7</b> "Zelgli"</p> <p>Planungszweck</p> <p>Art der Nutzung</p> <p>Mass der Nutzung</p>	<p><b>Art. 16</b></p> <p>1 Für die Zonen mit Planungspflicht ZPP 6 und 7 gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>2 Gestaltung einer Überbauung mit vorwiegend Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern.</p> <p>3 Wohnen im Sinne der Wohnzone W2.</p> <p>4 Es gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo: mind. 0,4 und max. 0,7</li> <li>• Die übrigen baupolizeilichen Masse richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2.</li> </ul>
Gestaltungsgrundsätze	<p>5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Dachfirste sind zu 2/3 quer zum Hang und zu 1/3 parallel zum Hang, unregelmässig anzuordnen.</li> <li>• Private und gemeinschaftliche Aussenräume sind eindeutig zu trennen.</li> <li>• Familienwohnungen im Erdgeschoss sind private Aussenräume zu zuordnen.</li> <li>• Es ist eine zusammenhängende Spielfläche gemäss Art. 46 BauV vorzusehen.</li> <li>• Die Gebäudereihen sind auf der Ostseite durch Hochstammbäume zu unterbrechen.</li> </ul>
Erschliessung	<p>6 Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt ab Einmündung Fahrbühlweg in die Bernstrasse. Die Verbindung ZPP 6 und ZPP 7 ist ausschliesslich für den Fuss- und Veloverkehr sowie für Ver- und Entsorgungs- als auch für Rettungsfahrzeuge sicherzustellen.</p>

## Baureglement

## Hinweis

Lärmempfindlichkeitsstufe

- 7 Abgesehen von den Parzellen Nr. 550 und 679, welche der ES III zugewiesen sind, gilt für die ZPP 6 und ZPP 7 die ES II.

**Art. 17**

ZPP 9 "Fahrbühl"

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 9 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

- 2 Gestaltung einer Terrassensiedlung mit maximal 10 Baustufen von jeweils einem Vollgeschoss. Max. 9 Baustufen können zu Wohnzwecken genutzt werden. Die erste Baustufe kann als Einstellhalle genutzt werden. Der nördliche Bereich, oberhalb des Waldgrundstücks, ist für Einfamilienhäuser reserviert.

Art der Nutzung

- 3 Wohnen im Sinne der Wohnzone W2.

Mass der Nutzung

- 4 Es gelten folgende Masse:
- Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo: min. 0,4; max. 0,9
  - Kleiner Grenzabstand (kA): min. 5,0 m
  - Fassadenhöhe traufseitig (FH tr): In der Regel max. 8,0 m. Allfällige Ausnahmen betreffend der FH tr sind in der Überbauungsordnung zu regeln. Die max. FH tr beträgt 9,0 m.

Gestaltungsgrundsätze

- 5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- Als Folge des Abschlusses des überbauten Siedlungsgebietes ist eine unauffällige Gestaltung der Baukuben gefordert.
  - Es ist eine gemeinsame, zusammenhängende Spielfläche gemäss den Bestimmungen nach Art. 15 BauG und Art. 46 BauV zu erstellen.
  - Private Aussenräume sind von gemeinschaftlichen Bereichen räumlich abzugrenzen.
  - Allen Wohnungen ist ein privater Aussenraum respektive eine Terrasse zuzuordnen.
  - Alle obersten Dachflächen der Baufelder sind als begrüntes Flachdach auszubilden, sofern sie nicht für die Solarenergiegewinnung genutzt werden.
  - Die Bauweise ist dem gewachsenen Terrainverlauf anzupassen.

## Baureglement

## Hinweis

- Die äusseren Bereiche sind mit begrünten Flächen zu gestalten.
  - Innerhalb der Siedlung sind begrünte Bereiche anzuordnen.
- Erschliessung <sup>6</sup> Die Erschliessung der Überbauung erfolgt über den Fahrbühlweg. Sofern erforderlich, kann der obere Teil der Siedlung auch über den Dahlienweg erschlossen werden. Die Parkplätze sind vorwiegend in einer Einstellhalle anzuordnen.
- Etappierung <sup>7</sup> Die Realisierung der ZPP Nr. 9 ist in maximal drei Etappen auszuführen.
- Lärmempfindlichkeitsstufe <sup>8</sup> ES II

**Art. 18****ZPP 11 "Matte"**

## Planungszweck

## Art der Nutzung

## Mass der Nutzung

## Gestaltungsgrundsätze

- <sup>1</sup> Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 11 gelten die folgenden Bestimmungen:
- <sup>2</sup> Schaffung einer verdichteten Überbauung mit Mehrfamilienhäusern und Gewerbenutzung.
- <sup>3</sup> Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzone MA3
- <sup>4</sup> Es gelten folgende Masse:
- Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo: mind. 0,6; max. 0,8
  - Die übrigen baupolizeilichen Masse richten sich nach den Bestimmungen der Mischzone MA3.
- <sup>5</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- Die Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen Überbauungskonzept und ist optimal in das Siedlungsgefüge zu integrieren.
  - Einheitliche Dachgestaltung für Hauptbauten mit Sattel-, Pult- oder Flachdächer.
  - Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss errichtet werden.
  - Die Aussenräume sind ihrer Nutzung entsprechend als halböffentliche und private Bereiche zu gestalten.

*vgl. Art. 5 Abs. 2 und Anhang 1 Art. A1*

## Baureglement

## Hinweis

Baureglement	Hinweis
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die hohe konstruktive, betriebliche und gestalterische Qualität der Überbauung ist im Rahmen eines geeigneten Verfahrens sicherzustellen.</li> </ul>
Erschliessung	6 Die Erschliessung erfolgt ab Kanalweg. Die Parkierung ist gemeinsam und, sofern unter Berücksichtigung des Gewässerschutzes möglich, unterirdisch vorzusehen. Ausgenommen hiervon sind Besucherparkplätze.
Naturgefahren	7 Die Überbauung befindet sich in einem Gefahrengebiet geringer bis teilweise mittlerer Gefährdung (Hochwasser). Um der Gefahr vor Überflutung vorzubeugen und das Risiko möglicher Schäden zu minimieren, ist bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnung ein <del>hydrologisches Gutachten</del> <b>Gefahrengutachten</b> zu erstellen. <b>siehe Genehmigung AGR</b> Zudem ist zur Minimierung der Gefahrengutachten im Bereich des blauen Gefahrengebiets (mittlere Gefährdung) ein Abflusskorridor ohne abflussrelevante Bauten und Terrainveränderungen sicherzustellen.
Lärmempfindlichkeit sstufe	8 ES III
<b>Art. 19</b>	
ZPP 12 "Zelgli-Ost"	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 12 gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck	2 Schaffung einer der Hanglage angepassten verdichteten Wohnüberbauung mit Alters- und Behindertengerechten Wohnungen.
Art der Nutzung	3 Wohnen im Sinne der Mischzone MA2 4 Der Anteil an alters- und behindertengerechten Wohnungen ist im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung festzulegen.
Mass der Nutzung	5 Es gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo: min. 0,55; max. 0,7</li> <li>Bei Flachdachbauten mit Alterswohnungen kann an Stelle eines Attikageschosses unter Einhaltung der Fassadenhöhe Attika (s.</li> </ul>

## Baureglement

## Hinweis

Gestaltungs-  
grundsätze

- unten) ein drittes Vollgeschoss erstellt werden
- Fassadenhöhe traufseitig FH tr: max. 7,5 m
- Fassadenhöhe giebelseitig FH gi: max. 11,5 m
- Für Bauten mit Attikageschoss gilt eine (FH a) von Fassadenhöhe Attika 10,0 m

vgl. Art. A1

- 6 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- Die Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen Überbauungskonzept mit Reihenhäusern und/oder Mehrfamilienhäusern und ist optimal in das Siedlungsgefüge sowie in der Hanglage zu integrieren.
  - Einheitliche Dachgestaltung für Hauptbauten mit Sattel-, Pult- oder Flachdächer.
  - Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss errichtet werden.
  - Die Alterswohnungen, die dazugehörigen Zugänge und die Aussenräume müssen auf das Wohnen im Alter abgestimmt sein.
  - Die Aussenräume sind ihrer Nutzung entsprechend als halböffentliche und private Bereiche zu gestalten.
  - Entlang des Toffenkanals gilt gemessen ab Mittelwasserlinie ein Bauabstand von 7,0 m. Der Gewässerraum ist in der Aussenraumgestaltung zu integrieren.
  - Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung der Übergänge zwischen der neuen Siedlung und der offenen Landschaft ist zu achten.
  - Die hohe konstruktive, betriebliche und gestalterische Qualität der Überbauung ist im Rahmen eines geeigneten Verfahrens sicherzustellen.

vgl. Art. 5 Abs. 2 Bst. j und Anhang 1 Art. A1

*Solche Verfahren sind Studienaufträge, Ideen-, Projekt- und Gesamtleistungswettbewerbe nach SIA-Ordnung 142/143 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie sogenannte Workshop- oder Gutachterverfahren.*

## Erschliessung

- 7 Die Erschliessung erfolgt über eine neu zu erstellende Brücke ab Kanalweg. Die Möglichkeit einer gemeinsamen Erschliessung mit dem kirchlichen Zentrum (ZOEN 4) ist zu prüfen. Der innere Bereich ist möglichst verkehrsfrei zu halten.

Die Parkierung ist gemeinsam und sofern unter Berücksichtigung des Gewässerschutzes möglich, unterirdisch vorzusehen. Ausge-

Baureglement

Hinweis

Naturgefahren

- nommen hiervon sind Besucherparkplätze.
- 8 Die Überbauung befindet sich in einem Gefahrengebiet geringer bis teilweise mittlerer Gefährdung (Hochwasser). Um der Gefahr vor Überflutung vorzubeugen und das Risiko möglicher Schäden zu minimieren, ist bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnung ein ~~hydrologisches Gutachten~~ zu erstellen. \* **Gefahrengutachten**
- Zudem ist zur Minimierung der Gefahrenumlagerung im Bereich des blauen Gefahrengebiets (mittlere Gefährdung) ein Abflusskorridor ohne abflussrelevante Bauten und Terrainveränderungen sicherzustellen.

siehe Genehmigung AGR

Lärmempfindlichkeitsstufe

- 9 ES III

### 3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

#### Art. 20

- 1 Die folgenden baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

Bezeichnung	Abk.	Beschluss	Datum Genehmigung	Empfindlichkeitsstufe
Fahrhühlweg	UeO (ZPP 9)	Gemeinderat	12.12.2008	ES II
Gartenstrasse	UeO (ZPP 4)	Gemeinderat	19.06.2003	ES II
Zelgli	UeO (ZPP 7)	Gemeinderat	15.03.2002	ES II
Mühlehubel	UeO (ZPP 2)	Gemeindeversammlung	04.03.1998	ES II
Bodenacker	UeO (ZPP1)	Gemeinderat	16.02.1998	ES II
Gürbe	UeO 1	Gemeindeversammlung	29.05.1987	ES III

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

### 4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

#### Art. 21

#### Gestaltungs- grundsatz

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

*Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 22 – Art. 26) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Art. 27 f.*

#### Beurteilungskriterien

- <sup>2</sup> 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,
  - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
  - die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.
- <sup>3</sup> Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

*Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z. B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).*

*Vgl. auch Art. 22.*

*Vgl. auch Art. 23 und Art. 24.*

*Vgl. auch Art. 25.*

*Vgl. Art. 32 ff.*

#### Art. 22

#### Bauweise, Stellung der Bauten

- <sup>1</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d. h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

## Baureglement

## Hinweis

- 2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.
- 3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

*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 u. a.:*

- *In den Hanglagen: Orientierung der Gebäude bei offener Bauweise parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges*
- *In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse*

*Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 26.*

**Art. 23****Fassadengestaltung**

Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

*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 u. a.:*

- *Die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton;*
- *Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen.*

*Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 26.*

**Art. 24****Dachgestaltung**

Änderung GBR Art. 24 s. Anhang

- 1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

*Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.*

*Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (vom AGR, AUE, RA und AK).*

- 2 Für Hauptgebäude sind gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40° ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte zugelassen.
- 3 Allseitig sind Dachvorsprünge in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe vorgeschrieben.

Baureglement	Hinweis
4 Unter der Voraussetzung der Zustimmung der Fachkommission kann der Gemeinderat Flachdächer inkl. Attika auf Hauptbauten zulassen.	Siehe Gestaltungsspielraum Art. 26
5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses.	Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstblichter belichtet werden.
6 Firstblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche.	Firstblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.
7 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei Bauinventar-Objekten nicht zulässig.	Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 32.

### Art. 25

#### Aussenraumgestaltung

- Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.

*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 u. a.:*

- Der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,
- Die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,
- Die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet

*S. auch Art. 29 ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.*

*Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z. B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen.*

*Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 26.*

#### Terrainveränderung

- Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

## Baureglement

## Hinweis

- 4 Stützmauern und Böschungen über 1,2 m Höhe sind gestalterisch aufzuwerten. Gestaltungs- und Konstruktionspläne sind mit dem Baugesuch einzureichen.

**Art. 26**

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 22 – Art. 25 abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

*Vgl. Art. 27; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 22– Art. 25 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 21 entsprechen.*

**Gestaltungsspielraum**

**4.2 Qualitätssicherung**

*Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche in einem Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 32 oder in einer Bauinventar-Baugruppe liegen (sogenannte K-Objekte), ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).*

**Art. 27**

- Fachberatung**
- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.
- <sup>2</sup> Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen des Gemeinderates und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:
- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
  - Bauten und Anlagen in Ortsbildschutz- und Strukturerehaltungsgebieten;

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

*Vgl. Art. 26.*

## Baureglement

## Hinweis

- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPPs 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.

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.

Vgl. Art. 75 BauG.

**Art. 28****Qualifizierte Verfahren**

- 1 Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.
- 2 Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

*Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge in Anlehnung an die sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie sogenannte Workshop- oder Gutachterverfahren.*

*Z. B. Ortsplanerin oder Ortsplaner für die Verfahrensberatung.*

**4.3 Nachhaltiges Bauen und Nutzen****Art. 29****Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet**

- 1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d. h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes sind
  - nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 30 m<sup>2</sup> übersteigt, zu begrünen, sofern sie nicht der Solarenergiegewinnung dienen;
  - gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen.
- 2 Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG.

*Hecken sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Ersatzmassnahmen richten sich nach Art. 21 Abs. 4 NSchG.*

*Dazu gehören z. B. Naturwiesen, Tümpel, Trockenmauern, etc.*

## Baureglement

## Hinweis

## Energie

**Art. 30**

- 1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.
- 2 Bei Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, dürfen höchstens 70 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.

*Begrenzung nach Art. 43 Abs. 2 KEnG, max. 80 % nicht erneuerbare Energie. Nach Art. 13 Abs. 1 Bst. b KEnG können die Gemeinden den Höchstanteil an nicht erneuerbarer Energie weiter begrenzen. Die Definition einer massgebenden Gebäudeerweiterung im Sinne der Energiegesetzgebung ist der KEnV (Art. 30 Abs. 2) zu entnehmen.*

Gemeinsame  
Heizanlage**Art. 31**

- 1 Werden mehr als 6 Wohneinheiten gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.
- 2 Für Vorhaben mit mehr als 6 Wohneinheiten muss keine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser erstellt werden wenn höchstens 25 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt wird.

*Art. 15 KEnG.*

## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

### 5.1 Ortsbildpflege

#### Art. 32

Ortsbildschutz-  
gebiete

- <sup>1</sup> Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.
- <sup>2</sup> Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.
- <sup>3</sup> Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
- <sup>4</sup> Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet oder in einer Bauinventar-Baugruppe liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

*Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Toffen bzw. die Beschriebe im ISOS.*

*Art. 10c BauG*

### 5.2 Pflege und Schutz der Kulturlandschaft

#### Art. 33

Baudenkmäler

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

*Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Toffen vom 17.05.2002; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Schutzzonenplan dargestellt.*

#### Art. 34

Wanderwege

Die im kantonalen Sachplan Wanderrouthenetz bezeichneten Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten.

*Das Tiefbauamt ist kantonale Fachstelle für Fuss- und Wanderwege im Sinne des Bundesrechts (Strassenverordnung SV, Art. 31).*

## Baureglement

## Hinweis

Erhebliche Eingriffe (z. B. Einbau eines bituminösen Belags ins Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung (Strassenverordnung SV, Art. 33).

*Das markierte Fuss- und Wanderwegnetz ist im Richtplan Ortsentwicklung Teil Fussverkehr eingetragen.*

### Historische Verkehrswege

#### Art. 35

- 1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreiten, 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 für den Schutz historischer Verkehrswege im Kanton Bern ist das Tiefbauamt (Strassenverordnung SV, Art. 12).*

### Archäologische Schutzgebiete

#### Art. 36

- 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 im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

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

### Einzelbäume, Baumgruppen

#### Art. 37

- 1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.
- 2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.
- 3 Gefällte Einzelbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

*Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.*

*(Vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)*

## Baureglement

## Hinweis

## Gewässerraum

Von der  
Genehmigung  
ausgenommen

siehe Genehmigung AGR

## Art. 38

- 1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
  - a. die natürlichen Funktionen der Gewässer;
  - b. Schutz vor Hochwasser;
  - c. Gewässernutzung.
- 2 Der Gewässerraum wird wie folgt festgelegt:
 

• Gürbe	45,0 m
• Toffenkanal	12,0 m
• Übrige Fließgewässer inkl. eingedolte	11,0 m
- 3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind 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.

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie die AHOP Raumbedarf Fließgewässer 2015.

Bei den Gewässern nach Art. 1 SFV gilt zudem das See- und Flussufergesetz SFG

Messweise vgl. Art. A7, Anhang 1

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässersbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut

- im Planerlassverfahren das AGR
- im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

Vgl. Art. 532 Abs. 1 Lebensraum Fließgewässer und Quellen.

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

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

## Landschaftsschongebiete

## Art. 39

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung des landwirtschaftlichen Kulturlandes und der offenen und unverbauten Ebene des Gürbentals.
- 2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.
- 3 Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u. a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion (Gemüseanbau und Tierhaltung), Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

Vgl. Art. 27.

## Baureglement

## Hinweis

Landschafts- schutzgebiete	<p><b>Art. 40</b></p> <p>1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Aussichtslagen.</p> <p>2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen. Für bestehende Bauten gilt die Besitzstandsgarantie.</p> <p>3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.</p>	<p>Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u. a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten.</p>
		<p>Besitzstandsgarantie vgl. Art. 3 BauG</p>
Schutzobjekte	<p><b>Art. 41</b></p> <p>1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten geologischen Objekte sind geschützt.</p> <p>2 Die eingetragenen geologischen Schutzobjekte und ihre unmittelbare Umgebung dürfen weder beseitigt, beschädigt noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.</p>	<p>Vgl. Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG.</p>
		<p>Dazu gehören: Drumlins, Dolinen und Findlinge.</p>
Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	<p><b>Art. 42</b></p> <p>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.</p>	<p>Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV.</p>
<p><b>5.3 Ersatz- und Fördermassnahmen</b></p>		
Ersatzmassnahmen	<p><b>Art. 43</b></p> <p>1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.</p> <p>2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.</p>	<p>Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.</p> <p>Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken und Feldgehölze (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).</p>

## 5.4 Gefahrenggebiete

### Bauen in Gefahrenggebieten

#### Art. 44

- 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrenggebieten 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 Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrenggebiet») wird die Baugesuchstellerin / der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

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

*Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan 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 Straf- und Schlussbestimmungen

### Art. 45

#### Widerhandlungen

<sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

Vgl. Art. 50 BauG.

### Art. 46

#### Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, dem Zonenplan Siedlung, dem Schutzzonenplan und dem Zonenplan Naturgefahren, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

### Art. 47

#### Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben

- die baurechtliche Grundordnung vom 26.05.1993
- der Schutzzonen Richtplan vom 26.05.1993
- der Verkehr Richtplan vom 26.05.1993
- der Landschaftsrichtplan vom 25.07.1979
- der Nutzungsrichtplan vom 25.07.1979
- der Verkehrsrichtplan vom 25.07.1979
- der Wasserversorgungsrichtplan vom 26.05.1993
- der Versorgungsrichtplan vom 25.07.1979
- der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 26.05.1993



## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 28. März 2014 bis 28. April 2014  
 Kantonale Vorprüfung vom 26. Juni 2015

### 1. Öffentliche Auflage

Publikationen im amtlichen Anzeiger vom 16. Juli 2015 und 23. Juli 2015  
 1. öffentliche Auflage vom 16. Juli bis 14. August 2015  
 Einspracheverhandlung am 24. August 2015  
 Erledigte Einsprachen 2  
 Unerledigte Einsprachen 1  
 Rechtsverwahrungen keine

### 2. Öffentliche Auflage

Publikationen im amtlichen Anzeiger vom 10. Sept. 2015 und 17. Sept. 2015  
 2. öffentliche Auflage vom 10. Sept. bis 9. Okt. 2015  
 Erledigte Einsprachen keine  
 Unerledigte Einsprachen keine  
 Rechtsverwahrungen keine

### 3. Öffentliche Auflage

Publikationen im Amtsblatt 28. Okt. 2015  
 3. öffentliche Auflage vom 28. Okt. bis 27. Nov. 2015  
 Erledigte Einsprachen keine  
 Unerledigte Einsprachen keine  
 Rechtsverwahrungen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am  
 6. Juli 2015 u. 28. August 2015 <sup>1)</sup>

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 31. August 2015

Namens der Einwohnergemeinde Toffen:

Die Präsidentin: *[Handwritten Signature]*

Die Gemeindeschreiberin: *[Handwritten Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

23. DEZ. 2015  
 Toffen, den .....

Die Gemeindeschreiberin *[Handwritten Signature]*

Genehmigt durch das Amt für  
 Gemeinden und Raumordnung .....

- 4. Okt. 2016

Genehmigt durch das Amt für Wald .....



<sup>1)</sup> Zirkularbeschluss vom 28. August 2015, protokolliert am 7. September 2015



## Anhang

### Anhang 1 Definition und Messweisen

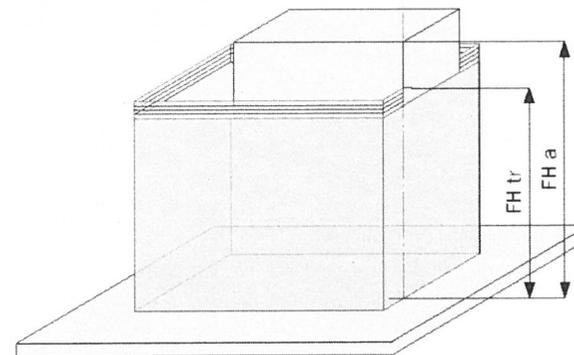
*Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.*

#### A1.1 Gebäudemasse

##### Art. A1

##### Attikageschoss

- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss. Bei Gebäuden mit Attikageschoss darf die Fassadenhöhe Attika (FH a) nicht überschritten werden (vgl. Art. 5 Abs. 1).
- 2 Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1,0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.
- 3 Das Attikageschoss muss allseitig mindestens um 2,0 m gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt werden. Das Attikageschoss kann einseitig auf die Flucht der Gebäudefassade gestellt werden, wenn zugleich auf der gegenüberliegenden Fassadenseite der Versatz mindestens 4,0 m beträgt.
- 4 Attikageschosse werden nicht an die Geschoszahl angerechnet.
- 5 Bei Attikas mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.



## Baureglement

## Hinweis

**A1.2 Bauabstände****Art. A2**

**Gegenüber  
nachbarlichem  
Grund  
Vereinbarungen**

- 1 Benachbarte Grundeigentümerinnen/Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- 2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

*Grundeigentümerinnen/Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen vereinbaren. Der min. Gebäudeabstand Art. 5 Abs. 2 muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau die belasteten Nachbarn um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von ihren Grenze abrücken müssen. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (Art. A2 Abs. 2)*

**Art. A3**

**Kleiner  
Grenzabstand kA**

- 1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.
- 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

**Art. A4**

**Grosser  
Grenzabstand gA**

- 1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.
- 2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt die Baugesuchstellerin / der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

## Baureglement

## Hinweis

**Reduktion  
Gebäudeabstand****Art. A5**

Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegenehmigungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

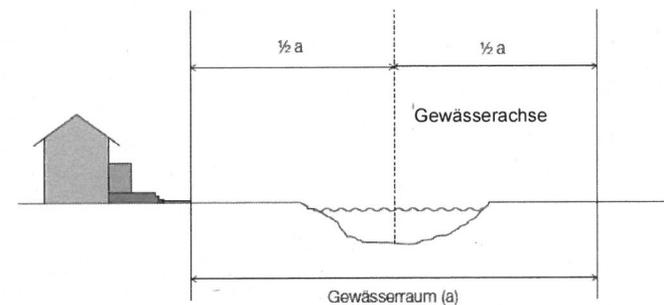
**Gegenüber  
Zonengrenzen****Art. A6**

Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. Art. A3 und Art. A4.

**Gewässerraum  
Fließgewässer****Art. A7**

Der Gewässerraum wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.



Vgl. Art. 48 DZV

**Definition der Gehölzgrenzen:**

- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3,0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2,0 m und bei Bestockungen mit Waldbäumen 3,0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

**Gegenüber Hecken  
und Feld- und  
Ufergehölzen****Art. A8**

Für Hochbauten ist ein Bauabstand von min. 6,0 m einzuhalten.  
Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist ein Bauabstand von min. 3,0 m einzuhalten.

### A1.3 Altrechtliche Nutzungsziffern

#### Art. A9

**Ausnutzungsziffer  
(AZ)**

Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauV.

$$AZ = \frac{BGF}{aLF}$$

#### Art. A10

**Bruttogeschoss-  
fläche (BGF)**

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren oberirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

Vgl. Art. 93 Abs. 2 BauV, Art. 35 BMBV.

- zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63 BauV) verwendbar sind;
- eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- allen Bewohnerinnen/Bewohnern, Gästen und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;
- Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Artikel 63 BauV enthält;
- mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
- offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;

## Baureglement

## Hinweis

- unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

**Art. A11****Überbauungsziffer  
(ÜZ)**

- 1 Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Teil eines Grundstücks mit oberirdischen Gebäuden (An- und Nebenbauten eingeschlossen) belegt werden darf. Sie kann für Hauptgebäude und für Nebenbauten gesondert bestimmt werden.
- 2 Die massgebende Grundstücksfläche wird nach Art. 93 Abs. 3 BauV ermittelt.
- 3 Grundstückteile mit unterirdischen Bauten gelten als nicht überbaut, sofern diese das umliegende Terrain nicht überragen und im Wesentlichen nicht mehr als Zu- und Einfahrt sichtbar sind.

Vgl. Art. 96 BauV.

$$\text{ÜZ} = \frac{GbF}{aLF}$$

*Die massgebende Grundstücksfläche entspricht der anrechenbaren Landfläche.*

# ÄNDERUNG DES ZONENPLANES UND DES BAUREGLEMENTES TEILUMZONUNG FAHRBÜHL MIT WALDFESTSTELLUNG NACH ART. 10 WAG

---

# ZPP Nr. 9 Fahrbühl

## Art. 64a (neu)

- a) *Zweck* <sup>1</sup> Die ZPP Nr.9 bezweckt die Erstellung einer Terrassensiedlung mit maximal 9 Baustufen von jeweils einem Vollgeschoss. Sockelgeschosse werden nicht angerechnet. Der nördliche Bereich, oberhalb des Waldgrundstückes, ist für Einfamilienhäuser reserviert.
- b) *Art und Mass der Nutzung* <sup>2</sup> Die Siedlung ist für Wohnnutzung bestimmt. Nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.
- Zugelassen ist eine minimale Bruttogeschossfläche von 3'500m<sup>2</sup> und eine maximale Bruttogeschossfläche von 5'500m<sup>2</sup>. Die offenen und gedeckten Erschliessungsflächen (Treppen und Gänge) werden der Bruttogeschossfläche nicht angerechnet.
- Die kleinen Grenzabstände betragen minimal 5.00m. Die ~~maximale~~ Gebäudehöhe beträgt 7.50m. Allfällige Ausnahmen betreffend die Gebäudehöhe sind in der Ueberbauungsordnung zu regeln, *die max. Gebäudehöhe beträgt 8.50m. siehe Genehmigung*
- c) *Gestaltungsgrundsätze* <sup>3</sup> Als Folge des Abschlusses des überbaubaren Siedlungsgebietes ist eine unauffällige Gestaltung der Baukuben gefordert. Es ist eine gemeinsame, zusammenhängende Spielfläche gemäss den Bestimmungen nach Art. 15 BauG und Art. 46 der Bauverordnung zu erstellen. Private Aussenräume sind von gemeinschaftlichen Bereichen räumlich abzugrenzen. Allen Wohnungen ist ein privater Aussenraum respektive eine Terrasse zuzuordnen. Alle obersten Dachflächen der Baufelder sind als extensiv begrüntes Flachdach auszubilden und dürfen nicht nutzbar sein.
- Die Bauweise ist dem gewachsenen Terrainverlauf anzupassen. Die äusseren Bereiche sind mit begrünten Flächen zu gestalten. Innerhalb der Siedlung sind begrünte Bereiche anzuordnen.
- d) *Erschliessung* <sup>4</sup> Die Erschliessung der Anlage erfolgt über den Fahrbühlweg. Service- und Notzufahrten können über den Dahlienweg erfolgen. Die Parkplätze sind vorwiegend unterirdisch in einer Einstellhalle anzuordnen.
- e) *Etappierung* <sup>5</sup> Die Realisierung der ZPP Nr. 9 ist in maximal drei Etappen auszuführen.

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsverfahren vom 24. November 2003  
Vorprüfung vom 22. September 2005  
Publikation im Amtsblatt Nr. 13 vom 29. März 2006  
Publikation im Amtsanzeiger Nr. 13 + 14 vom 30. März 2006 + 06. April 2006  
Öffentliche Auflage vom 30. März 2006 bis 01. Mai 2006  
Einspracheverhandlung am 17. Mai 2006  
Erledigte Einsprachen 17. Mai 2006  
Unerledigte Einsprachen -----  
Rechtsverwahrungen -----

Beschlossen durch den Gemeinderat von Toffen am: 04. Juli 2005

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 12. Juni 2006

Namens der Einwohnergemeinde Toffen

Der Präsident:

Hans Koller



Die Gemeindeschreiberin:

Christine Pulver Brand



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Toffen, 03. SEP. 2008

Die Gemeindeschreiberin:

Christine Pulver Brand



~~Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:~~

GENEHMIGT mit Aenderungen  
gem. Verfügung vom

12. DEZ. 2008

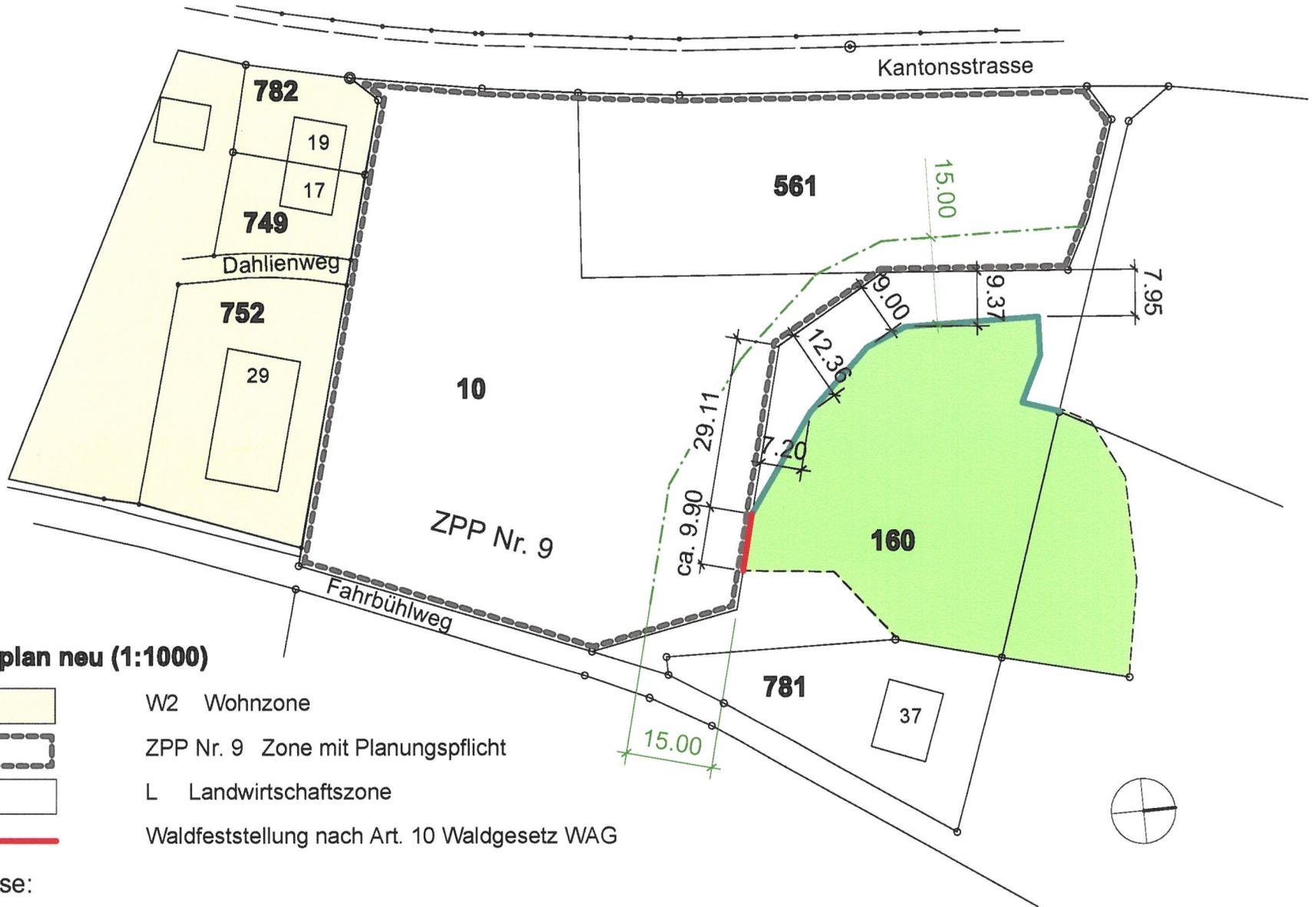
Amt für Gemeinden und Raumordnung:



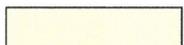
Genehmigt:  
Bern, 10. OKT. 2008

Amt für Wald des Kantons Bern  
Fachbereich Waldrecht

  
Karin Allenspach



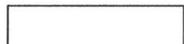
**Zonenplan neu (1:1000)**



W2 Wohnzone



ZPP Nr. 9 Zone mit Planungspflicht

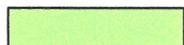


L Landwirtschaftszone



Waldfeststellung nach Art. 10 Waldgesetz WAG

**Hinweise:**



Wald



Waldrand (vom Geometer aufgenommen 4.4.2005)



Waldabstand (Zustimmung in Aussicht gestellt)



Gemeinde Toffen

## Geringfügige Änderung des Gemeindebaureglements

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

---

### Artikel 14, ZPP 3 "Bernstrasse"

Genehmigung

(Änderungen in roter Schrift)

Bern, 26.08.2016  
1261\_390\_Art\_9.docx

**Art. 14**

<b>ZPP 3 "Bernstrasse"</b>	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 gelten die folgenden Bestimmungen:
<b>Planungszweck</b>	2	Gestaltung einer verdichteten Überbauung mit Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbebetrieben, Läden und Dienstleistungsbetrieben.
	3	Die Umgebung des Schlosses als Freiraum ist für das Ortsbild von hoher Bedeutung, das Bepauungspotential ist daher mit einem geeigneten Prozess konzeptionell aufzuarbeiten.
<b>Art der Nutzung</b>	4	Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzone MA2.
<b>Mass der Nutzung</b>	5	Es gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vollgeschosse: 2</li> <li>• Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo: mind. 0,4 und max. 0,7</li> </ul>
<b>Gestaltungsgrundsätze</b>	6	Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen Überbauungskonzept und ist optimal in das Siedlungsgefüge zu integrieren. Insbesondere hat sie sich sorgfältig in die Gesamtanlage des Schlosses (inklusive Nebenbauten und deren Umgebung) einzufügen. Die Vorgaben des Ortsbildschutzes sind zu berücksichtigen (Art. 32).</li> <li>• Einheitliche Dachgestaltung für Hauptbauten mit Satteldächern.</li> <li>• Die Fassaden (Fenstereinteilung, Balkone und Fassadenverkleidungen) sind schlicht zu halten.</li> <li>• Schaufenster im Erdgeschoss sind zugelassen.</li> </ul>
<b>Erschliessung</b>	7	Die Erschliessung hat von der Staatsstrasse oder der Römerstrasse her zu erfolgen. Die Parkplätze sind weitgehend unterirdisch einzurichten. Die Besucherparkplätze sind von der Staatsstrasse durch einen Grünstreifen abzutrennen.
<b>Naturgefahren</b>	8	Der südliche Teil der ZPP 3 befindet sich in einem Gefahrengebiet geringer bis teilweise mittlerer Gefährdung (Hochwasser). Um der Gefahr vor Überflutung vorzubeugen und das Risiko möglicher Schäden zu minimieren, ist bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnung ein hydrologisches Gutachten zu erstellen. Zudem ist zur Minimierung der Gefahrenumlagerung im Bereich des blauen Gefahrengebiets (mittlere Gefährdung) ein Abflusskorridor ohne abflussrelevante Bauten und Terrainveränderungen sicherzustellen.

## Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom 21. und 28. Juli 2016  
Öffentliche Auflage vom 25. Juli bis und mit am 23. August 2016  
Einspracheverhandlung: -  
Erledigte Einsprachen: -  
Unerledigte Einsprachen: -  
Rechtsverwahrungen: -

### Beschlossen durch den Gemeinderat Toffen am 15. Juli 2016

Namens der Einwohnergemeinde Toffen:

Die Präsidentin



Ruth Rohr

Die Gemeindeschreiberin



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

**26. AUG. 2016**

Toffen, den .....

Die Gemeindeschreiberin



### Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am



- 4. Okt. 2016





Gemeinde Toffen

Kanton Bern

## Änderung Gemeindebaureglement Art. 24

im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV



Fassung vom 20. Januar 2020

Stand: **Genehmigung**

Die Planung besteht aus:

- **Baureglement Art. 24**
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

**syntas**  
solutions

Syntas Solutions AG  
Planungs- und Prozessberatung  
Wasserwerksgasse 20  
Postfach 90  
3000 Bern 13

## Gemeindebaureglement

unverändert / neu

	Artikel 24	Kommentar
Dachgestaltung	<p>1) Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p> <p><del>2) Für Hauptgebäude sind gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte zugelassen.</del></p> <p>2) Für Hauptgebäude sind Schrägdächer wie Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Fusswalm- und Zelt- und Pultdächer sowie Flachdächer mit Attikageschossen zugelassen. Diese können auch kombiniert angeordnet werden, sofern dadurch die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt wird. Quer- und Kreuzfirste sowie Dachaufbauten sind gestattet. Sie sind mit demselben Material einzudecken wie das Hauptdach. Bei Dacheinschnitten darf die Traufe nicht durchbrochen werden. Bei Schrägdächern beträgt die Dachneigung min. 20° und max. 40°.</p> <p>Auf eingeschossigen Bauten sowie An- und Kleinbauten gemäss Art. 5 Abs. 2 Bst. a und b GBR sind dieselben Dachformen zugelassen, wenn diese sich gegenüber dem Hauptbau unterordnen.</p> <p><del>3) Allseitig sind Dachvorsprünge in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe vorgeschrieben.</del></p> <p>3) Dachvorsprünge sind zugelassen.</p>	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind die „ortsüblichen“, im weitgehend überbauten Gebiet die „vorherrschenden“ Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</p> <p>Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (vom AGR, AUE, RA und AK).</p>

Es weisen nicht alle Dächer Vorsprünge auf!

<p><b>4) Unter der Voraussetzung der Zustimmung der Fachkommission kann der Gemeinderat Flachdächer inkl. Attika auf Hauptbauten zulassen:</b></p> <p><b>4) Dachaufbauten und Dacheinschnitte und Dachflächenfenster</b> sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses. <b>Dachflächenfenster sind auf der ganzen Dachfläche zugelassen, der Abstand zur First-, Grat- oder Trauflinie muss mindestens 1,00 m betragen.</b></p> <p><b>5) Firstoblichter</b> sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamfläche beträgt zusammen maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche.</p> <p><b>6) In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei Bauinventar-Objekten nicht zulässig.</b></p>	<p><b>Siehe Gestaltungsspielraum Art. 26</b></p> <p>Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung, Dachflächenfenster oder Firstoblichter belichtet werden.</p> <p>Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.</p> <p>Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 32.</p> <p>Der Einbezug der Fachberatung bei Gestaltungsfragen ist jederzeit möglich.</p> <p>Leerstehende Dachgeschosse sollen optimal genutzt und belichtet werden können, was im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen steht. Mit der bisherigen Regelung wird dies teilweise verhindert. Es gilt zu beachten, dass beispielsweise PV-Indachanlagen baubewilligungsfrei sind. Diese sind mit integrierten DFF erhältlich. Die bisherige Regelung ist nicht zum Vorherein Garantie für ortsbauulich gute Lösungen. Art. 32 GBR legt fest, dass bei Baudenkmälern die Kantonale Richtlinie beizuziehen ist. Zudem ist die gemeindeeigene Fachberatung eingesetzt.</p>

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsanzeiger vom	07. und 14.11.2019
Öffentliche Auflage vom	11.11.2019 bis und mit 10.12.2019
Einspracheverhandlung am	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

---

### BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 20.01.2020

Die Präsidentin: Die Sekretärin:  
  
Ruth Rohr  
  
Christine Pulfer Brand

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 30.01.2020

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

**25. FEB. 2020**  
Toffen, \_\_\_\_\_

Die Geschäftsführerin:  
  
Christine Pulfer Brand

---

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS  
BERN



am 04. Mai 2020





Gemeinde Toffen

---

## Festlegung der Gewässerräume

### Änderung Baureglement

Genehmigung

Bern, 5. Juni 2023

**BHP RAUMPLAN**  
Siedlung • Verkehr • Umwelt

BHP Raumplan AG • Fliederweg 10 • Postfach 575 • 3000 Bern 14  
T 031 388 60 60 • F 031 388 60 69 • info@raumplan.ch • www.raumplan.ch

**Impressum**

**Auftraggeber**

Gemeinde Toffen  
Bauverwaltung  
Bahnhofstrasse 1  
3125 Toffen

**Auftragnehmer**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

1635\_391\_Änderung\_Baureglement\_GewRm\_230605.docx

**Baureglement**

**Hinweis**

**Art. 38**

**Gewässerraum für  
Fließgewässer**

1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- a. Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- b. Schutz vor Hochwasser;
- c. Gewässernutzung.

2 Der Gewässerraum für Fließgewässer wird im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt. Wo kein Gewässerraum ausgedehnt ist, gilt Art. 39 WBV.

3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – 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.

5 Der im Zonenplan Gewässerraum gekennzeichnete Abschnitt «Dicht überbautes Gebiet» gilt als dicht überbaut im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV.

Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG und Art. 39 WBV.

Vgl. Anhang 1, Art. A7

Wo kein Gewässerraum ausgedehnt ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBV nötig ist.

Vorhalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerserbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

Vgl. Art. 11 BauG

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

Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 sowie 6 Bst. b GSchV.

Für den Gewässerraum, welcher mit einer Grundwasserschutzzone S1 oder S2 überlagert wird, gelten zusätzliche Nutzungseinschränkungen aus Sicht des Grundwasserschutzes gemäss GSchV.

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).

Baureglement

Hinweis

**Art. 38a**

- Freihaltebereich**
- 1 Der Freihaltebereich dient der Freihaltung von Gebieten für Hochwasserschutzmassnahmen sowie für die Gewässerumlegung, Ausdolung und Revitalisierung von Fließgewässern.
  - 2 Der Freihaltebereich wird im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt.

*Gesuche für Bauten und Anlagen im Freihaltebereich sind dem Tiefbauamt vorzulegen.*

- 3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff. Wasserbaugesetz (WBG) bewilligt werden. Weiter sind als bauliche Massnahmen unbefestigte Uferwege, land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege sowie Einrichtungen zur Bodenent- und -bewässerung zugelassen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.

- 4 Innerhalb des Freihaltebereichs gelten keine Bewirtschaftungseinschränkungen.

**Art. 46**

- 1 (unverändert)

**Inkrafttreten**

- 2 Die Änderungen des Baureglements und der Zonenplan Gewässerraum treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

- Öffentliche Mitwirkung vom 11. März bis 9. April 2019
- Kantonale Vorprüfung vom 27. Januar 2023
- Publikation im Amtsblatt vom 29. März 2023
- Publikation im amtlichen Anzeiger vom 23. März 2023
- Öffentliche Auflage Vom 24. März bis 28. April 2023
- Einspracheverhandlungen am 5. Mai 2023
- Erlidigte Einsprachen 0
- Unerledigte Einsprachen 4
- Rechtsverwahrungen 2
- Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. Mai 2023
- Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 5. Juni 2023

Namens der Einwohnergemeinde Toffen:

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

*Butz*  
*A. P. P.*

28. JUNI 2023

Toffen, den .....

20. Feb. 2024

am .....



*Blavica Aebi*

Baureglement

Hinweis

Anhang

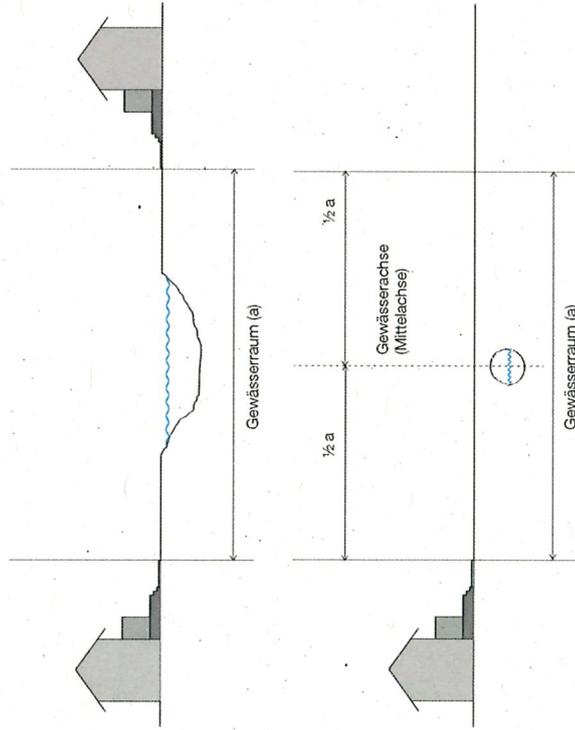
Anhang 1 Definition und Messweisen

A1.2 Bauabstände

Art. A7

Gewässerraum für  
Fließgewässer

Vgl. Art. 41a GSchV.  
Flächige Darstellung des Gewässerraums.



Messweise bei eingedolten Fließgewässern.