

**Einwohnergemeinde Muri bei Bern  
BAUREGLEMENT (BR)**

1. Oktober 2007 / 2

MITWIRKUNG

Adrian Strauss  
Büro für Raumplanung und Städtebau

Optingenstrasse 54  
Postfach 459  
3000 Bern 25

Tel 031 335 10 10  
Fax 031 335 10 11  
info@straussplan.ch

## INGRESS

Das neue Baureglement (BR) bestimmt die Nutzung der einzelnen Zonen, legt die baupolizeilichen Vorschriften fest, regelt die Gestaltung von Bauten und Aussenräumen, bestimmt die Erhaltung von Ortsbildern und Kulturdenkmälern, regelt den Schutz der naturnahen Landschaft und legt die Zuständigkeiten fest.

Folgende Leitgedanken bestimmen den Inhalt:

- 1 Das neue Baureglement bildet eine gut verständliche und rechtlich klare Grundlage und baut auf dem neuen kantonalen Musterbaureglement auf. Damit soll die Anwendung für alle Beteiligten erleichtert werden.
- 2 Das Baureglement ist dreispaltig gegliedert:
  - Marginalie (Kurzbeschreibung Inhalt)
  - Artikel (normativer Inhalt)
  - Kommentare- und Hinweise (erklärender Inhalt)
- 3 Für die Nummerierung der Artikel ist das Dezimalsystem gewählt worden. Gegenüber der herkömmlichen, durchgehenden Nummerierung bietet dieses System Vorteile wie z.B. klarere Strukturierung und einfacheres Einfügen neuer Vorschriften.
- 4 Der Aufbau des Baureglements folgt der Reihenfolge der raumplanerischen Grundfragen: Wo darf was (Art der Nutzung), in welchem Mass (Mass der Nutzung), wie (Baupolizeivorschriften) und unter welchen Bedingungen (Gestaltungsvorschriften und Baubeschränkungen) gebaut werden? Definitionen und Messweisen inkl. grafischer Darstellungen sind im Anhang 1 aufgeführt.
- 5 Das Baureglement wurde entschlackt und von Ballast befreit, Vorschriften des übergeordneten Rechts werden grundsätzlich nicht wiederholt.
- 6 Aufnahme ins Baureglement haben folglich nur Inhalte gefunden,
  - deren Regelung vom übergeordneten Recht vorgeschrieben ist,
  - die von einem hinreichenden öffentlichen Interessen gedeckt sind,
  - die nicht zweckmässigerweise in einem anderen Erlass geregelt sind.
- 7 Ein angemessener Spielraum für Baubewilligungsbehörden und Bauende wird eröffnet durch
  - die Beschränkung auf das Wesentliche,
  - die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe,
  - die Ermächtigung zur Ermessensbetätigung.

*Kommentar / Hinweise*

**LESEHILFE**

Baurechtliche Grundordnung

Das BR der Einwohnergemeinde Muri bei Bern bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Zonen mit Überbauungsordnungen ZÜO und Zonen mit Planungspflicht ZPP) das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

*Vgl. Kapitel 5*

Kommentar/Hinweise

Der *Kommentar* in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.

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 BR 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.

*Z.B. Art. 63 SBG 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.*

*Kommentar / Hinweise*

	<p>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 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 Landschaftschutzes.</p>	<p><i>Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.</i></p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.</p> <p>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmebewilligung.</p> <p>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.</p>	<p><i>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. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).</i></p> <p><i>Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.</i></p>
Besitzstandsgarantie	<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>	<p><i>Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 236 Übergangsnutzungen</i></p>

*Kommentar / Hinweise*

Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

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

*Vgl. Art. 414, 416, 512.*

## INHALT

<b>1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>9</b>
101	Geltungsbereich sachlich.....	9
102	Geltungsbereich räumlich .....	9
<b>2</b>	<b>NUTZUNGSZONEN .....</b>	<b>9</b>
<b>21</b>	<b>Wohn-, Misch-, Arbeits- und Bestandeszonen .....</b>	<b>9</b>
211	Art der Nutzung .....	9
212	Mass der Nutzung.....	11
<b>22</b>	<b>Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen .....</b>	<b>15</b>
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN).....	15
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF).....	20
223	VARIANTE: Zone für Sport- und Freizeitanlage „Polo“.....	20
<b>23</b>	<b>Weitere Nutzungszonen im Baugebiet .....</b>	<b>20</b>
231	Grünzonen (GR) .....	20
232	Übergangsnutzungen .....	21
<b>24</b>	<b>Nutzungszonen im Nichtbaugebiet .....</b>	<b>22</b>
241	Landwirtschaftszone (LWZ) .....	22
<b>3</b>	<b>BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN .....</b>	<b>23</b>
<b>31</b>	<b>Zonen mit Planungspflicht (ZPP).....</b>	<b>23</b>
<b>32</b>	<b>Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen ZÜO .....</b>	<b>31</b>
<b>4</b>	<b>QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS .....</b>	<b>33</b>
<b>41</b>	<b>Bau- und Aussenraumgestaltung.....</b>	<b>33</b>
411	Gestaltungsgrundsatz.....	33
412	Bauweise, Stellung der Bauten .....	34
413	Dachgestaltung.....	34
414	Aussenraumgestaltung .....	35

*Kommentar / Hinweise*

415	Antennen .....	36
416	Gestaltungsspielraum .....	37
<b>42</b>	<b>Qualitätssicherung .....</b>	<b>37</b>
421	Fachberatung .....	37
422	Qualifizierte Verfahren .....	38
<b>43</b>	<b>Nachhaltiges Bauen und Nutzen .....</b>	<b>38</b>
431	Energie	
	a) Wärmebedarf.....	38
432	b) Zentrale Wärme- und Kälteerzeugung .....	39
<b>5</b>	<b>BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN .....</b>	<b>40</b>
<b>51</b>	<b>Ortsbildpflege .....</b>	<b>40</b>
511	Ortsbilderhaltungsgebiete .....	40
512	Baupolizeiliche Masse: Abweichungen .....	40
<b>52</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft .....</b>	<b>41</b>
521	Baudenkmäler .....	41
522	Schützenswerte Kulturobjekte und geologische Objekte.....	41
523	Historische Verkehrswege .....	41
524	Archäologische Schutzgebiete.....	42
525	Beizug der kantonalen Fachstellen .....	42
<b>53</b>	<b>Schutz der naturnahen Landschaft .....</b>	<b>43</b>
531	Geschützte Lebensräume und Objekte.....	43
532	Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen, Obstgärten, Parkgehölze .....	43
533	Hecken und Feldgehölze .....	43
534	Fliessgewässer und Ufervegetation .....	43
535	Landschaftsschutzgebiete .....	44
536	Feuchtstandorte.....	45
537	Trockenstandorte.....	45
538	Naturschutzgebiete.....	46

*Kommentar / Hinweise*

<b>54</b>	<b>Ersatz- und Förderungsmassnahmen</b> .....	<b>46</b>
541	Ersatzmassnahmen .....	46
542	Förderungsmassnahmen .....	46
<b>55</b>	<b>Gefahrengebiete</b> .....	<b>47</b>
551	Bauen in Gefahrengebieten .....	47
552	Gefahrenstufen .....	47
<b>6</b>	<b>ZUSTÄNDIGKEITEN</b> .....	<b>49</b>
<b>61</b>	<b>Bau- und Ausnahmewilligungsverfahren</b> .....	<b>49</b>
611	Baubewilligungsverfahren .....	49
612	Baueingabe .....	49
<b>62</b>	<b>Zuständigkeiten</b> .....	<b>49</b>
621	Einwohnergemeinde .....	49
622	Grosser Gemeinderat .....	49
623	Gemeinderat .....	50
624	Baukommission .....	50
625	Umweltschutzkommission.....	51
626	Planungs- und Verkehrskommission.....	52
627	Bauverwaltung .....	52
<b>7</b>	<b>STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b> .....	<b>53</b>
701	Widerhandlungen.....	53
702	Inkrafttreten .....	53
703	Aufhebung von Vorschriften.....	53
<b>ANHANG</b>		
<b>A 1</b>	<b>DEFINITIONEN UND MESSWEISEN</b> .....	<b>55</b>
<b>A 2</b>	<b>BERNISCHES EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM ZIVILGESETZBUCH, ART. 79</b> .....	<b>66</b>
<b>A 3</b>	<b>ABKÜRZUNGEN</b> .....	<b>72</b>
<b>A 4</b>	<b>REGISTER DES BAUINVENTARS</b> .....	<b>77</b>
<b>A 5</b>	<b>SACHREGISTER</b> .....	<b>78</b>
<b>A 6</b>	<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b> .....	<b>80</b>



Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	<b>1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	<i>bisher Art. 1 des Baureglements vom 6. Juni 1993</i>
<b>Geltungsbereich sachlich</b>	<b>101</b>	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	<i>Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 32).</i>
<b>Geltungsbereich räumlich</b>	<b>102</b>	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	<i>bisher Art. 1</i>
	<b>2</b>	<b>NUTZUNGSZONEN</b>	
	<b>21</b>	<b>Wohn-, Misch-, Arbeits- und Bestandeszonen</b>	<i>bisher Art. 39 - 43</i>
<b>Art der Nutzung</b>	<b>211</b>	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:	<i>Vorbehalten bleiben Übergangsnutzungen gemäss Art. 232.</i>
<b>Zone</b>	<b>Abk.</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>ES</b>
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen <sup>1)</sup></li> <li>– stilles Gewerbe</li> <li>– ausgenommen sind kirchliche Nutzungen</li> </ul>	II
			<i>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i>
			<i>In den Wohnzonen sind Nutzungen im Sinne von Art. 90 BauV (stilles Gewerbe) zugelassen, wobei sie höchstens den Umfang eines Vollgeschosses beanspruchen dürfen. 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>

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES	Kommentar / Hinweise
Mischzonen A	MA	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen <sup>1)</sup></li> <li>– stille bis mässig störende Gewerbe</li> <li>– Gastgewerbe</li> <li>– Dienstleistungen</li> <li>– Verkauf bis 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</li> </ul>	III	<i>Mässig störende Gewerbe, wie z.B. Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</i>
Mischzonen B	MB	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen <sup>1)</sup></li> <li>– stille bis mässig störende Gewerbe</li> <li>– Gastgewerbe</li> <li>– Dienstleistungen</li> <li>– Verkauf bis 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</li> </ul>	III	<i>Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500 m<sup>2</sup> bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).</i>
Arbeitszonen <sup>2</sup>	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verkauf bis 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</li> <li>– Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe</li> <li>– Produktionsbetriebe</li> <li>– Gastgewerbe</li> <li>– ausgenommen sind kirchliche Nutzungen</li> </ul>	III	
Bestandeszonen <sup>3</sup>	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestehende Nutzungen</li> <li>– Wohnen</li> <li>– Stille bis mässig störende Gewerbe</li> <li>– ausgenommen sind kirchliche Nutzungen</li> </ul>	II	

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

<sup>3)</sup> In der Bestandeszone B hat sich ein Neu- oder Umbau an den Standort, die Geschosshöhe und –tiefe, die Längen des Gebäudes oder der Gebäudegruppe, die Gebäudehöhe und –tiefe des bestehenden Baukörpers zu halten.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt						Kommentar / Hinweise	
<b>Mass der Nutzung</b>	<b>212</b>	<b>1</b>	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse, wobei die Messweisen der Bauabstände und das Näherbaurecht im Anhang 1 (141 ff) festgelegt sind.						bisher Art. 67 Vorbehalten bleiben Übergangsnutzungen gemäss Art. 232, die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 416.
Zone	Abk.	kGA in m	gGA in m	GF in m <sup>2</sup>	GH in m	VG	GrZ		
Wohnzone A2 <sup>1)</sup>	WA2	6,0	13,0	*	7,0	2	70 %	kGA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142)	
Wohnzone B2 <sup>1)</sup>	WB2	5,0	10,0	*	7,0	2	60 %	gGA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 142)	
Wohnzone C2	WC2	5,0	10,0	*	7,0	2	45 %	GF = Gebäudefläche (s. Anhang A 131)	
Mischzone A2	MA2	5,0	10,0	*	8,0	2	30 %	GH = Gebäudehöhe (s. Anhang A 132)	
Mischzone A3	MA3	6,0	12,0	*	11,0	3	30 %	VG = Vollgeschosse (s. Anhang A 134)	
Mischzone B3 <sup>2)</sup>	MB3	6,0	6,0	*	11,0	3	30%	GrZ = Grünflächenziffer (s. Anhang A 154)	
Arbeitszone	A	6,0	6,0	–	**	–	20 %	* = Fläche gemäss Eintrag im Zonenplan	
Bestandeszone	B	gemäss bestehender Bebauung						** = GH gemäss Eintrag im Zonenplan	

<sup>1)</sup> Es sind pro Gebäude höchstens 3 Wohnungen zugelassen.

<sup>2)</sup> Für diese Zone ist die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 75 BauG) anwendbar.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	2	Zudem gelten die folgenden Masse:	<i>bisher Art. 23</i>
	a.	Unbewohnte An- und Nebenbauten:	
		– Grenzabstand (GA) min. 2,0 m	<i>Vgl. Anhang A 142.</i>
		– Gebäudehöhe (GH) max. 4,0 m	<i>Vgl. Anhang A 132.</i>
		– Gebäudefläche (GF) max. 60 m <sup>2</sup>	<i>Vgl. Anhang A 142.</i>
	b.	Bei Wintergärten beträgt der Grenzabstand 3,0 m.	<i>Vgl. Anhang A 121.</i>
	c.	Als unterirdische Bauten, Bauteile oder Anlagen gelten Gebäude, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden nirgends um mehr als 1,2 m überragen. Sie dürfen bis 1,0 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung der Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze, heranreichen.	<i>bisher Art. 24 Vgl. Anhang A 122.</i>
	d.	Tiefbauten: Den fertigen Boden nicht überragende Tiefbauten und Anlagen haben einen Grenzabstand von 1,0 m einzuhalten. Mit Zustimmung der Nachbarn dürfen sie bis zur Grundstücksgrenze heranreichen. Diese Vorschriften gelten auch für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen.	<i>bisher Art. 25 Tiefbauten wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Wasserbecken usw.</i>
	e.	Abgrabungen: – auf allen Seiten max. 5,0 m	<i>bisher Art. 33 und 34 Vgl. Anhang A 132.</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		<p>f. Vorspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zulässiges Mass im Grenzabstand max. 2,0 m auf der Seite des grossen Grenzabstandes</li> <li>1,5 m auf der Seite des kleinen Grenzabstandes</li> </ul>	<p><i>bisher Art. 27</i> <i>Vgl. Anhang A 123.</i></p>
		<p>g. Gestaffelte Gebäude, Staffelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– in der Höhe: min. 2,5 m</li> <li>– im Grundriss: min. 5,0 m</li> </ul>	<p><i>bisher Art. 33</i> <i>Vgl. Anhang A 132 Abs. 2 und A 134 Abs. 2.</i></p>
		<p>h. Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Untergeschoss: Oberkante Rohkonstruktion EG Boden im Mittel max. 1,2 m über massgebendem Terrain</li> <li>– Dachgeschoss: zulässige Kniewandhöhe max. 1,3 m ab Rohkonstruktion</li> <li>– Attikageschoss: zulässige Höhe 3,5 m</li> <li>– Attikageschoss: Rückversetzung allseitig min. 1,5 m. Das Attikageschoss kann – ohne Anrechnung an die Geschosszahl und die Gebäudehöhe – ein- oder zweiseitig auf die Fassade des darunter liegenden Hauptgeschosses verschoben werden, sofern für die Nachbargrundstücke keine wesentlichen Nachteile entstehen. Dabei darf die zulässige Grundfläche der Attika nicht vergrössert werden.</li> <li>– Mansardendächer gelten als Vollgeschosse</li> <li>– Firsthöhe: zulässige Höhe 3,5 m ab Schnittpunkt Aussenkante Fassade mit Oberkante Dachsparren</li> </ul>	<p><i>bisher Art. 34</i> <i>Vgl. Anhang A 135.</i></p> <p><i>Vgl. Anhang A 133 und A 136.</i></p> <p><i>Vgl. Anhang A 137 Abs. 1.</i></p> <p><i>Vgl. Anhang A 137 Abs. 3.</i></p>
			<p><i>Der Schnittpunkt Aussenkante Fassade Oberkante Dachsparren entspricht der Gebäudehöhe der betreffenden Zone.</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	3	Bei Basiserschliessungsstrassen gilt ein Strassenabstand von 5,0 m, bei Detailerschliessungsstrassen von 4,0 m.	<i>siehe Anhang A 141 Abs. 2</i>
	4	Gegenüber Nichtbauzonen haben Bauten und Anlagen einen Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten, soweit nicht Grenz-, Strassen-, Gebäude- oder andere Abstände grössere Bauabstände anfordern. Für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten ist ein Abstand zur Zonengrenze von 2,0 m einzuhalten.	
	5	Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen, zur Übergangsnutzung und über die Ortsbilderhaltungsgebiete.	<i>Vgl. Art. 75 BauG; Art. 232, 32 und 511 ff.</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	<b>22</b>	<b>Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen</b>	bisher Art. 62
<b>Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)</b>	<b>221</b>	In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:	ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
Behindertenheim „Villette“	ZöN 1	Behindertenheim (in privatem Eigentum)	Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Es gelten die baurechtlichen Masse der Zone WB2. Die Gebäudelänge und -tiefe ist freigestellt.	III
Altersheim „Buchegg“	ZöN 2	Altersheim (in privatem Eigentum)	Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Die auf der Parzelle liegenden Gebäude dürfen abgebrochen werden. Die maximale Gebäudehöhe (Oberkante Brüstung Attika) allfälliger Neubauten mit Flachdach darf die Traufhöhe des schützenswerten Gebäudes „Buchegg“ nicht überschreiten. Für Attikageschosse gilt Artikel 413 der Grundordnung. Die Gebäudelänge und -tiefe ist freigestellt. Der Grenzabstand beträgt 6,0 m. Bauliche Veränderungen, insbesondere Neubauten, sind der kantonalen Denkmalpflege frühzeitig zur Beurteilung vorzulegen.	III
Behindertenheim „Sunnegarte“	ZöN 3	Behindertenheim (in privatem Eigentum)	Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Es gelten die baurechtlichen Masse der Zone WB2. Die max. Gebäudelänge beträgt 40,0 m, die Gebäudetiefe ist freigestellt.	II

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Marginale                      Art.                      Normativer Inhalt                      *Kommentar / Hinweise*

<b>Bezeichnung</b>	<b>Abk.</b>	<b>Zweckbestimmung</b>	<b>Grundzüge der Überbauung und Gestaltung</b>	<b>ES</b>
Schulanlage „Horbern“	ZöN 4	Schulanlage mit Behindertenheim	Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Für die Parzellen Nr. 734, 224 und 225 gelten die baurechtlichen Masse der Zone WB2, wobei die max. Gebäudelänge 50,0 m beträgt und die Gebäudehöhe wie bei den bestehenden Bauten erlaubt ist.	II
Pfarrhaus und Kirchgemeindehaus Muri	ZöN 5	Pfarrhaus und Kirchgemeindehaus	Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Gegenüber Nachbarparzellen sind die Abstandsvorschriften der Zone WB2 einzuhalten, die max. Gebäudelänge beträgt 20,0 m.	II
Kirche und Friedhof Muri	ZöN 6	Kirche und Friedhof	Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszwecks sind gestattet.	II
Friedhof „Aebnit“	ZöN 7	Friedhof	Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Die max. Gebäudehöhe beträgt 4,0 m, die max. Gebäudelänge 15,0 m.	II
Friedhof „Seidenberg“	ZöN 8	Friedhof, Aufbahnhalle, Abdankungshalle, Dienstgebäude	Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Die max. Gebäudehöhe beträgt 4,0 m, die max. Gebäudelänge 20,0 m.	II
Schulanlage „Seidenberg“	ZöN 9	Schulanlage	Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen ist ein Grenzabstand von 10,0 m einzuhalten. Die Gebäudelänge und -tiefe ist freigestellt, Gebäudehöhe wie bestehende Bauten.	II
Werkhof „Seidenberg“	ZöN 10	Werkhof der Gemeinde	Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet, insbesondere ist eine Überdachung der Abstellfläche zwischen den beiden Hochbauten gestattet. Im Übrigen gelten die baupolizeilichen Masse der Zone MA3. Die Gebäudelänge und -tiefe ist freigestellt.	III

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.*



Marginale                      Art.                      Normativer Inhalt                      *Kommentar / Hinweise*

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
Pfarrhaus „Bellevuestrasse“	ZöN 11	Pfarrhaus	Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Es gelten die baurechtlichen Masse der Zone WC2. Die Gebäudelänge und -tiefe ist freigestellt.	II
Schulanlage „Aebnit“	ZöN 12	Schulanlage	Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen ist ein Grenzabstand von 10,0 m einzuhalten. Die Gebäudelänge und -tiefe ist freigestellt, Gebäudehöhe wie bestehende Bauten.	II
Schulanlage und kirchliche Einrichtungen „Melchenbühl“	ZöN 13	Schulanlage, Pfarrhaus und Kirchgemeindehaus	Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen ist ein Grenzabstand von 10,0 m einzuhalten. Die Gebäudelänge und -tiefe ist freigestellt, Gebäudehöhe wie bestehende Bauten.	II
Kindertagesstätte „Melchenbühl“	ZöN 14	Kindertagesstätte	Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Es gelten die baurechtlichen Masse der Zone WC2. Die Gebäudelänge und -tiefe ist freigestellt.	II
Kindertagesstätte „Steinhübeli“	ZöN 15	Kindertagesstätte	Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Es gelten die baurechtlichen Masse der Zone WC2. Die Gebäudelänge und -tiefe ist freigestellt.	II
Sportanlage „Füllerich“	ZöN 16	Sportanlage	Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Die Gebäudelänge und -tiefe ist freigestellt, Gebäudehöhe wie bestehende Bauten.	III
Behindertenheim „Grossholzweg“	ZöN 17	Behindertenheim (in privatem Eigentum)	Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Es gelten die baurechtlichen Masse der Zone WB2. Die Gebäudelänge und -tiefe ist freigestellt.	II

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.*

Marginale                      Art.                      Normativer Inhalt                      *Kommentar / Hinweise*

<b>Bezeichnung</b>	<b>Abk.</b>	<b>Zweckbestimmung</b>	<b>Grundzüge der Überbauung und Gestaltung</b>	<b>ES</b>
Schulanlage „Dorf“	ZöN 18	Schulanlage und Freizeitwerk	Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Die Gebäudelänge und -tiefe ist freigestellt, Gebäudehöhe wie bestehende Bauten.	II
Kirchliche Einrichtungen Gümligen	ZöN 19	Kirche, Kirchgemeindehaus, Pfarrhaus	Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Die Gebäudelänge und -tiefe ist freigestellt, Gebäudehöhe wie bestehende Bauten.	II
Spital, Pflege- und Alterseinrichtungen „Siloah“	ZöN 20	Spital, Pflege- und Alterseinrichtungen, Wohnnutzung (teilweise in privatem Eigentum)	Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Die Gebäudelänge und -tiefe ist freigestellt. Die Grünflächenziffer beträgt 40%. Der Grenzabstand beträgt 10,0 m. Gebäudehöhe wie bestehende Bauten erlaubt. Die bisherige Nutzung der Parzellen Nr. 1146 und 466 ist gewährleistet.	II
Schul- und Sportanlage International School of Berne	ZÖN 21	Schul- und Sportanlage (in privatem Eigentum)	Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Gebäudelänge und -tiefe ist freigestellt, Gebäudehöhe max. 12,0 m, Grenzabstand 10,0 m.	III
Schulanlage „Moos“	ZöN 22	Schul- und Sportanlage	Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Die Gebäudelänge und -tiefe ist freigestellt, Gebäudehöhe wie bestehende Bauten.	III
Busdepot und Entsorgungshof „Feldstrasse“	ZöN 23	Öffentliche Transportbetriebe / Entsorgungshof (in privatem Eigentum)	Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Die Gebäudelänge und -tiefe ist freigestellt, Gebäudehöhe wie bestehende Bauten. Betriebszugehörige Wohnungen am bestehenden Standort sind erlaubt.	III
Asylbewerber- und Notunterkünfte „Moosstrasse“	ZöN 24	Asylbewerber- und Notunterkünfte	Eingeschossige Fahrnisbauten (Container) sind gestattet.	II

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.*

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

*Kommentar /  
Hinweise*

<b>Bezeichnung</b>	<b>Abk.</b>	<b>Zweckbestimmung</b>	<b>Grundzüge der Überbauung und Gestaltung</b>	<b>ES</b>
Asylbewerber- und Notwohnungen „Tannental“	ZöN 25	Asylbewerber- und Notwohnungen	Zweigeschossige Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Max. Gebäudelänge 35,0 m, Gebäudetiefe 12,0 m, Grenzabstände gemäss Zone WC2.	II
Aarebad Muri	ZöN 26	Bade- und Sportanlage	Offene Bade- und Sportanlagen mit Nebenbauten, Veloabstellplätze. Bauvorhaben im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet.	III
Parkplatz „Wehrliau“	ZöN 27	Parkplatz	Abstellplatz für Velos, Roller, Motorräder und Autos. Hochbauten sind nicht gestattet.	

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.*

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise	
<b>Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)</b>	222	1	In den Sport- und Freizeitanlagen dürfen Spiel- und Sportanlagen, Familiengärten, Vereinsbauten usw. angelegt werden. Campingplätze sind nicht zugelassen.	<i>bisher Art. 63 ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.</i>
		2	Die Bauten sind als Fahrnisbauten auszugestalten. Gartenhäuser dürfen max. 10 m <sup>2</sup> , Vereinsbauten höchstens 60 m <sup>2</sup> Grundrissfläche aufweisen. Die max. Gebäudehöhe beträgt 4,0 m.	
		3	Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).	
<b>VARIANTE Zone für Sport- und Freizeitanlage „Polo“</b>	223	1	Spiel- und Trainingsfelder für Polosport.	
		2	Zugehörige Nebenbauten für Stallungen und Infrastruktur bis max. 900 m <sup>2</sup> sind gestattet, Gebäudehöhe 4,0 m.	
	23	<b>Weitere Nutzungszonen im Baugebiet</b>	<i>bisher Art. 66</i>	
<b>Grünzonen (GR)</b>	231	1	Die Grünzonen sind Freihaltezonen und dürfen nicht überbaut werden.	<i>bisher Art. 64 Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichts-lagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).</i>
		2	Für die einzelnen Grünzonen gelten die folgenden Zweckbestimmungen: – GR 1, 4, 6: Erhaltung wichtiger Siedlungstrennungen	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– GR 2: Freihaltung der Umgebung von Schloss und Kirche Muri</li> <li>– GR 3a, 3b, 3c, 3d: Freihaltung des Waldabstandes</li> <li>– GR 5: Freihaltung der Umgebung von Schloss Gümligen</li> <li>– GR 7: Freihaltung der Umgebung der „Clairière“</li> </ul>	
<b>Übergangsnutzungen</b>	<b>232</b>	<p>1 Für zonenfremde Nutzungen im Baugebiet kann eine Übergangsnutzung für maximal fünf Jahre bewilligt werden.</p> <p>2 Es müssen dazu mindestens folgende Bedingungen erfüllt sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Nutzung und das Bauprojekt müssen auf maximal fünf Jahre ausgelegt sein;</li> <li>– der Rückbau muss einfach erfolgen können und in Form eines Vertrages zwischen der Gemeinde und den Bewilligungsnehmenden oder mittels einer Erfüllungsgarantie finanziell sichergestellt sein;</li> <li>– bezüglich Immissionen sind die Vorschriften der Zone einzuhalten;</li> <li>– bei Wohnungen müssen die wohngygenischen Voraussetzungen erfüllt sein.</li> </ul>	<p><i>Übergangsnutzungen entsprechen in ihrer Auswirkung einer erweiterten Besitzstandsgarantie (Art. 3 Abs. 4 BauG). Sie erlauben die zonenfremde Nutzung von Gebieten, die noch nicht für eine Neunutzung oder Überbauung reif sind – z.B. kulturelle Nutzung einer Industriebrache oder die Freizeitnutzung einer unüberbauten Wohnzone. Solche Nutzungen sind übergangsmässig, zeitlich befristet und ohne Ausnahmegewilligung zulässig. Verweigert die Bewilligungsbehörde ihre Zustimmung, kann eine Übergangsnutzung nur über eine Ausnahmegewilligung (Art. 26 ff. BauG) ermöglicht werden.</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	3	Die Gültigkeit der Übergangsnutzung kann durch die Bewilligungsbehörde um längstens zwei Jahre auf sieben Jahre verlängert werden.	<i>Eine längere Nutzungsdauer oder die definitive Umnutzung bedingen eine Zonenplanänderung.</i>
	<b>24</b>	<b>Nutzungszonen im Nichtbaugebiet</b>	
<b>Landwirtschaftszone (LWZ)</b>	<b>241</b>	1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	<i>bisher Art. 68 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.</i>
	2	Gewächshäuser für den gewerbsmässigen Gemüse- und Gartenbau sind bis 500 m <sup>2</sup> Grundfläche zugelassen. Sie müssen in der Nähe eines Hauptgebäudes stehen.	<i>Gewächshäuser im Sinne dieser Vorschrift sind solche, die fest und auf Dauer (mehr als 6 Monate) installiert sind und der gewerbsmässigen Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen dienen.</i>
	3	Es gelten die Vorschriften der ES III.	<i>Vgl. Art. 43 LSV.</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	<b>3</b>	<b>BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN</b>	
	<b>31</b>	<b>Zonen mit Planungspflicht (ZPP)</b>	<i>bisher Art. 44 bis 61</i>
		Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.	<p><i>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.</i></p> <p><i>Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>– vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,</i></li> <li><i>– das Ergebnis eines sia-Projektwettbewerbs, oder</i></li> <li><i>– mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.</i></li> </ul> <p><i>Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: „Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung“; Juni 1998.</i></p>

Bezeichnung	Abk.	Planungszweck	Art der Nutzung	Mass der Nutzung	Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV
„Beichi“	ZPP A	– Gut gestaltete Wohnbebauung	Wohnnutzung	max. BGF = 1'500 m <sup>2</sup> 2 Vollgeschosse	<ul style="list-style-type: none"> <li>– mehrere Durchblicke vom/zum Waldrand</li> <li>– im Westen der Parzelle 1 mind. 40,0 m breiter allmendartiger öffentlicher Bereich</li> <li>– zweigeschossige terrassierte Hochbauten</li> <li>– Waldrand ist natürlich zu belassen</li> <li>– keine bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen im Waldabstand</li> <li>– die Einstellhallen-Zufahrt hat vom Grossholzweg direkt an der südöstlichen Parzellenecke anzuschliessen.</li> </ul>	II

Bezeichnung	Abk.	Planungszweck	Art der Nutzung	Mass der Nutzung	Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV
„Mattacker“	ZPP B	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gut gestaltete Bebauung mit Reihenhäusern oder verdichtete Überbauung mit Einfamilienhauscharakter</li> </ul>	Wohnnutzung	max. BGF = 3'250 m <sup>2</sup> 2 Vollgeschosse	Rücksichtnahme auf <ul style="list-style-type: none"> <li>- lockeren und durchgrünten Bebauungsrand Gümligentäli.</li> <li>- angrenzende Bebauung, Weiterführen des bestehenden Grünraumes der bestehenden Siedlung zum Waldrand.</li> <li>- Einstellhallenzufahrt direkt ab nordöstlicher Parzellenecke.</li> <li>- Waldrand ist natürlich zu belassen.</li> <li>- keine bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen im Waldabstand.</li> </ul>	II
„Unterer Schlossgutweg“	ZPP C	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freihaltung der Südseite des Schlossgutweges</li> <li>- Wahrung des Umraumes des Schlossgutes mit entsprechender Begrünung</li> <li>- Schaffung einer aufgelockerten individuellen Wohnbebauung</li> <li>- Zweckmässige Gestaltung des Übergangsbereiches zur LWZ</li> <li>- Weiterführung des Ortsrandes unter Rücksichtnahme auf die Schlossumgebung</li> </ul>	Wohnnutzung	max. BGF = 4'250 m <sup>2</sup> 2 Vollgeschosse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Art und Mass der Nutzung nach WB2</li> <li>- gute Einpassung der Bauten ins Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- keine durchgehenden Stützmauern und Garagen</li> <li>- natürliche und durchgrünte Böschungen</li> </ul>	II
„Bellevue“	ZPP D	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung des Baumbestandes (inkl. grosse Eiche) auf Parzelle Nr. 406</li> <li>- Konzentration der Wohnbauten auf Parzelle Nr. 637 und den östlichen Bereich der Parzelle Nr. 406</li> <li>- Verkehrserschliessung ab Vorackerweg</li> <li>- Integration der Bauten in die Hanglage</li> </ul>	Wohnnutzung	max. BGF = 1'550 m <sup>2</sup> 2 Vollgeschosse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung der landschaftlichen Qualitäten</li> <li>- Bauten dürfen höchstens bis 27,0 m an die mit der Parzelle Nr. 467 gemeinsame Grenze heranreichen.</li> <li>- Terrainveränderungen und Abgrabungen dürfen höchstens bis 7,0 m an die bestehende grosse Eiche gestattet werden.</li> </ul>	II



Bezeichnung	Abk.	Planungszweck	Art der Nutzung	Mass der Nutzung	Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV
Gewerbering „Thunstrasse“	ZPP E	- Gut gestaltete Überbauung mit Wohn- und Gewerbenutzung, unter Einbezug des Hochhauses	Mischnutzung	max. BGF Wohnen 3'300 m <sup>2</sup>  max. BGF Gewerbe 1'500 m <sup>2</sup>  4 Geschosse (inkl. Attika)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zu- und Wegfahrt von/nach Thunstrasse</li> <li>- Separate Vorfahrt/Anlieferungsspur</li> <li>- Gebäudelänge frei</li> <li>- Einbezug Strassenbauprojekt Thunstrasse (Strassenabstand)</li> <li>- Arealinterne Abstände projektbezogen</li> <li>- Grenzabstände wie in Zone MA3</li> </ul>	III
„Tannental I“	ZPP F	- Gute Abgrenzung der bestehenden Nutzungen im Gebiet des Tannentals. Die Gärtnerei und weitere Nutzungen sind so anzuordnen, dass das Gebiet des Tannentals grösstmöglich geschont und die verschiedenen Nutzungen sorgfältig aufeinander abgestimmt werden.	Arbeitsnutzung	gemäss Arbeitszone A GL = 70,0 m	- Im Norden darf bis höchstens 15,0 m an die Waldgrenze gebaut werden. Materialdeponien sind, wo nötig, mit Schutzpflanzungen zu umgeben.	III

Bezeichnung	Abk.	Planungszweck	Art der Nutzung	Mass der Nutzung	Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV
„Tannental II“	ZPP G	– Ausgewogene Nutzung für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Werkhof, Werkstatt, Produktion, Lager, Büro.	Zulässig sind Bauten für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ohne grösseren Publikumsverkehr. Nicht zulässig sind Einkaufszentren, Freizeitanlagen und dgl. In der Attika sind Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.	BGF = max. 12'400 m <sup>2</sup> , davon max. 20 % für Büronutzung  Gebäudehöhe 13,5 m	– Erschliessung ab Thunstrasse – Verträglichkeit mit den umgebenden Verkehrsbauten – Verträglichkeit mit der nahen Landschaft	III entlang Auto- bahn IV
„Wittigkofen“	ZPP H	– Freihaltung der Parzelle Nr. 2236 für einen möglichen N6-Anschluss und gewerbliche Nutzung des übrigen Gebietes.	Arbeitsnutzung	Gemäss Arbeitszone A	– Die Parzellen 2235 und 218 sind über maximal zwei Anschlüsse an die Staatsstrasse zu erschliessen. Die Lage der Anschlüsse ist im Richtplan vom 19.07.2001 festgelegt.	III
„Villette“	ZPP J	– Erhaltung der Anlage „Rotes Schössli“ mit Obstgarten, mit begrenzter Bebauungsmöglichkeit.	Wohnnutzung	BGF = max. 2'300 m <sup>2</sup>	– Für den Bereich der Anlage „Rotes Schössli“ gelten die Bestimmungen des Ortsbilderhaltungsgebietes. – Die Gestaltung von Neubauten und deren Umgebung, sowie die Erschliessungsanlagen haben sich dem Schutzzweck unterzuordnen.	II

Bezeichnung	Abk.	Planungszweck	Art der Nutzung	Mass der Nutzung	Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV
„Turbenweg“	ZPP K	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestalterisch gute Erweiterung des bestehenden Dorfkerns und gleichzeitig Schaffung eines neuen, zentralen und vielseitig nutzbaren Begegnungsbereiches.</li> </ul>	Gemischte Nutzung im Sinne der Mischzone MB	<p>Das zulässige Nutzungsmass beträgt als Planungswert gemäss Art. 92 BauG insgesamt für den Parzellenteil GB-Nr. 2360 12'500 m<sup>2</sup> BGF und für die Parzelle BR-Nr. 2478, 2430 und GB-Nr. 2429 5'600 m<sup>2</sup>. Verkaufsflächen sind auf dem Parzellenteil von GB-Nr. 2360 bis zu 3'200 m<sup>2</sup> BGF erlaubt. Auf den Parzellen BR-Nr. 2478, 2430 und GB-Nr. 2429 sind Verkaufsflächen bis zu insgesamt 800 m<sup>2</sup> BGF erlaubt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zone mit Planungspflicht „Turbenweg“ bezweckt die Entwicklung des bestehenden Dorfkerns mit gestalterisch guten Ergänzungen und Erweiterungen sowie die Schaffung eines zentralen und vielseitig nutzbaren Dorfplatzbereiches.</li> <li>- Ist das Vorhaben das Ergebnis eines Projektwettbewerbs nach den Regeln des SIA, kann der Gemeinderat auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten (Art. 93 Abs. 1b BauG).</li> <li>- Die Art der Nutzung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Mischzone MB. Der Anteil der Wohnnutzung muss mindestens 20 % betragen und ist nach oben nicht beschränkt. Flächen einer Alterssiedlung gelten als Wohnnutzung. Im rückwärtigen Bereich dürfen im Erdgeschoss auch Wohnungen erstellt werden.</li> <li>- Die Anordnung der Bauten und Nutzungen sowie die Gestaltung der Aussenräume und Bauten haben mit den bestehenden Zentrumsanlagen zusammen ein sinnvolles Ganzes zu ergeben. An der Moosstrasse sind viergeschossige Gebäude oder Gebäudeteile zugelassen; über dem 4. Vollgeschoss dürfen keine Attikas erstellt werden. Die übrigen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen drei Geschosse plus ein Attikageschoss aufweisen. Das Vordach des Attikageschosses darf in Abweichung von Art. 212 rundumlaufend bis zur Fassadenflucht des darunter liegenden Geschosses auskragen. Publikumsorientierte Nutzungen sind entlang eines zusammenhängenden attraktiven Fussgängerbereichs anzuordnen.</li> </ul>	III

Bezeichnung	Abk.	Planungszweck	Art der Nutzung	Mass der Nutzung	Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV
„Schürmattstrasse“	ZPP L	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Zone mit Planungspflicht „Schürmattstrasse“ bezweckt eine gestalterisch gute und dichte Gewerbe- und Dienstleistungs-Überbauung.</li> </ul>	Arbeitsnutzung im Sinne der Arbeitszone A	max. Gebäudehöhe = 13,5 m entlang Worbstrasse und 18,5 m entlang N6,  Attikageschosse sind nicht gestattet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zulässig sind Bauten für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ohne grösseren Publikums-Fahrverkehr (insbesondere keine Einkaufszentren, Freizeitanlagen und dergleichen, die einen grösseren Motorfahrzeugverkehr zu Folge haben). Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind gestattet. Angrenzend an den Melchenbühlplatz ist eine publikumsbezogene Erdgeschossnutzung vorzusehen.</li> <li>– Eine gute Allee- und Platzbepflanzung ist sicherzustellen, ebenso eine angemessene Begrünung im Innern der Überbauung.</li> <li>– Der Abstand sämtlicher ober- und unterirdischer Bauten gegenüber der Parzelle des RBS hat mindestens 6,0 m zu betragen.</li> <li>– Das ganze Gebiet ist über eine neue Zufahrt ab der Worbstrasse im Bereich der Abzweigung des Wittikofengässchens zu erschliessen.</li> <li>– Die Tieferlegung des RBS-Trassees ist zu gewährleisten.</li> </ul>	III
„Gümligenfeld“	ZPP M	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dichte und gestalterisch überdurchschnittliche Überbauung mit breitem Angebot an Arbeitsplätzen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.</li> </ul>	Arbeitsnutzung und Verkaufsnutzung	gem. Arbeitszone A Gebäudehöhe 10,0 – 12,0 m  Attikageschosse gestattet	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Neben dem Erfordernis einer hoher Gestaltungsqualität für Bauten ist es notwendig, auch die Übergangsbereiche zur Landwirtschafts- und Grünzone sorgfältig innerhalb der Bauzone zu gestalten. Dem arealinternen Grün und einer möglichst geringen Bodenversiegelung ist Rechnung zu tragen. Die Gebäudehöhe muss gegen Norden abnehmen und darf dort maximal 10,0 m betragen.</li> <li>– Durch ein rationelles System der Ver- und Entsorgung soll die Umweltbelastung minimal gehalten werden. In der Überbauungsordnung sind Vorschriften zu erlassen über die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und die Beschränkung der Fahrten.</li> </ul>	III

Bezeichnung	Abk.	Planungszweck	Art der Nutzung	Mass der Nutzung	Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV
„Zentrum Bahnhof Gümligen“	ZPP N	Sicherstellen einer Überbauung, die <ul style="list-style-type: none"> <li>- der besonderen Lage gegenüber dem Bahnhof Rechnung trägt</li> <li>- den Bahnhofplatz aufwertet</li> <li>- als städtebauliches Bindeglied zwischen Bahnhof, Alterswohnheim, gewerblichen Bauten und der erhaltenswürdigen Wohnquartierstruktur hohen gestalterischen Qualitätsanforderungen gerecht wird</li> <li>- die Beibehaltung eines Dorfrestraurants mit Saal ermöglicht</li> </ul>	Mischzone MB	gem. Mischzone MB max. 5 Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Erschliessung des Gebietes ist auf den Verkehrsrichtplan der Gemeinde abzustimmen. Namentlich die Verkehrsführung und die Ausgestaltung des Bahnhofplatzes haben sich auf die neue Verkehrskonzeption auszurichten.</li> <li>- Max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Ladengeschäft zugelassen.</li> </ul>	III
„Oberes Multengut“	ZPP O	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung einer breiten Grünverbindung und ökologischen Vernetzung vom „Oberem Multengut“ zur Aare</li> <li>- Schaffung insbesondere von Wohnraum und Einrichtungen für Betagte</li> <li>- hohe Gestaltungsqualität und verdichtete Bauweise</li> <li>- Sicherung der Gebäudegruppe Thunstrasse 48, 50, 52</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Öffentliche Nutzungen, Dienstleistungs- und Gewerbenutzung und Verkauf</li> <li>- Wohnnutzung</li> <li>- Alters- und Pflegeeinrichtungen</li> <li>- Sport- und Freizeitanlagen</li> </ul>	BGF max.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstück Nr. 1995 1'450 m<sup>2</sup></li> <li>- Dienstleistung und Gewerbe 7'500 m<sup>2</sup></li> <li>- Alterswohnen 10'600 m<sup>2</sup></li> <li>- Wohnen 9'300 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hohe Gestaltungsanforderungen</li> <li>- Sichern der Anforderungen des Ortsbildschutzes</li> <li>- Sichern einer breiten Grünverbindung und ökologischen Vernetzung vom Oberem Multengut zur Aare</li> </ul>	II

Bezeichnung	Abk.	Planungszweck	Art der Nutzung	Mass der Nutzung	Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV
„Krone Muri“	ZPP P	– Erhaltung der geschützten Bauten Nr. 39 und 43 bei gleichzeitiger Ordnung der Neubaumöglichkeiten auf dem angrenzenden Terrain unter Schonung der natürlichen Waldränder.	Mischnutzung	BGF = max. 5'200 m <sup>2</sup>	– Entlang der Thunstrasse muss besonders sorgfältig mit der historischen Bausubstanz umgegangen werden. Insbesondere haben die Bauvolumen und die Arealerschliessungen die Quartiermassstäblichkeit zu wahren. Die dominante Stellung der Krone (Gebäude Nr. 43) darf nicht beeinträchtigt werden. Die Hangbebauung vor dem Wald ist in verdichteter Bauweise und sorgfältig so gegliedert auszuführen, dass mindestens ein Durchblick von und zum Wald gewährleistet wird.	III / II
„Toracher“	ZPP Q	– Generationen-Wohnen – Gestalterisch gut gestaltete Überbauung mit Wohn-, Dienstleistungs- und kultureller Nutzung	Wohnnutzung mit Dienstleistungs- und kulturellen Einrichtungen	BGF = max. 13'500 m <sup>2</sup>  Wohnnutzung 11'500 m <sup>2</sup>  Dienstleistung 2'000 m <sup>2</sup>	– 3 – 4 Geschosse – Erschliessung für Motorfahrzeuge ab Egghölzliweg – Für Fussgänger und Velos ab Egghölzliweg und Pelikanweg – Integration des Bauernhauses Egghölzliweg 18 – Gebäudelänge frei – Arealinterne Abstände projektbezogen – Waldabstand mind. 25,0 m	II
„Schürmatt“	ZPP R	– Sorgfältig gestaltete Wohnüberbauung mit Mehrfamilienhäusern und ähnlichen Wohnformen	Wohnnutzung	BGF = max. 17'500 m <sup>2</sup>	– Maximal 3-geschossige Bauten plus Attika, Flachdächer – Der zentralen Lage am Rand des Zentrums von Muri ist mit einer anspruchsvollen Gestaltung von Bauten und Aussenräumen Rechnung zu tragen. – Der Grünverbindung zwischen Schürmatt und Schlossareal ist Beachtung zu schenken. – Der nordseitige Übergang zur Landwirtschaftszone ist bewusst als Siedlungsrand zu gestalten. – Es ist ein Projektwettbewerb nach SIA durchzuführen. – Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat ausschliesslich ab Thorackerstrasse zu erfolgen. – Zwischen Thorackerstrasse und RBS-Haltestelle Seidenberg ist eine Fuss- und Veloverbindung zu erstellen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
<b>Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen ZÜO</b>	<b>32</b>	<b>Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen ZÜO</b>	
		Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:	<i>bisher Art. 44</i> <i>ALA = Alignementsänderung</i> <i>BeP = Bebauungsplan (altrechtlich)</i> <i>BLP = Baulinienplan (altrechtlich)</i> <i>GeP = Gestaltungsplan (altrechtlich)</i> <i>SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich)</i> <i>UeO = Überbauungsordnung</i> <i>USP = Uferschutzplan</i> <i>ZGU = Zone für Gesamtüberbauung</i>

Bezeichnung	Abk.	Datum Beschluss / Genehmigung
I „Tannental“	UeO SBV	03.05.1985
II „Thoracker“	SBV	16.04.1974
III „Seidenberg“	BLP BeP SBV	02.02.1968
V „Sodmätteli“ (Egghölzliweg)	ZGU	20.07.1994

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
VI „Tannacker“ (Sonnenweg)	BLP BeP SBV	28.03.1969	
VII „Lehmgrube“ (Bärtschihus, Altersheim)	UeP GeP SBV	10.05.1984	
VIII „Gümligenmoos“ (Moosstrasse)	BLP BeP SBV	03.03.1967	
IX „Eichholz“ (Breichtenstrasse)	BLP BeP SBV	14.08.1967	
X „Rütibühl 1“	BLP	16.03.1962	
XI „Rütibühl 2“	ALA SBV	05.05.1959	



Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	<b>4</b>	<b>QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS</b>	
	<b>41</b>	<b>Bau- und Aussenraumgestaltung</b>	
<b>Gestaltungsgrundsatz</b>	<b>411</b>	<p>1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p>2 Kriterien zur Beurteilung der Gesamtwirkung sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,</li> <li>– Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,</li> <li>– die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,</li> <li>– die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,</li> <li>– die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.</li> </ul> <p>3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.</p>	<p><i>Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–414) 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 Abschnitt 42, Art. 421 f.</i></p> <p><i>Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben (s. auch Art. 11 ff BewD).</i></p> <p><i>Vgl. auch Art. 412.</i></p> <p><i>Vgl. auch Art. 413.</i></p> <p><i>Vgl. auch Art. 414.</i></p> <p><i>Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff.</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise	
<b>Bauweise, Stellung der Bauten</b>	<b>412</b>	1	Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	<i>bisher Art. 14 und 29 Vgl. Art. 212 und Anhang A 141 ff.</i>
		2	Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudefläche gestattet.	<i>bisher Art. 14 Vgl. Art. 212 und Anhang A 131.</i>
<b>Dachgestaltung</b>	<b>413</b>	1	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses.	<i>bisher Art. 36 Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden.</i>
		2	Dachaufbauten dürfen nicht näher als 0,6 m an eine First-, Grat- oder Ortslinie heranreichen.	
		3	Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche.	<i>Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Nebenbauten sind – zumindest im Ortsbilderhaltungsgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten Empfehlungen des AGR und des AUE.</i>
		4	Flachdächer und Dächer bis zu 5° Neigung, deren Fläche 60 m <sup>2</sup> übersteigt, sind zu begrünen. Diese Fläche wird zu 75 % an die Grünflächenziffer angerechnet.	<i>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 416.</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	5	Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsrohre, Liftaufbauten, Antennen usw. dürfen bei geneigten Dächern die Dachfirst und bei Flachdächern oberkant Dachrand Attikageschoss – vorbehältlich übergeordneter Vorschriften – maximal um 1,5 m überragen.	
<b>Aussenraumgestaltung</b>	<b>414</b>	<p>1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p> <p>2 Die Aussenräume müssen genügend Grünbereiche, einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher sowie Hecken aufweisen.</p> <p>3 Auf die vorhandenen Bäume, Sträucher, Hecken und ökologisch wichtigen Flächen ist bei Bauvorhaben und Aussenraumgestaltungen Rücksicht zu nehmen. Ist ihre Entfernung unvermeidlich, sind sie zu ersetzen, wobei die Baupolizeibehörde gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen kann.</p>	<p><i>bisher Art. 10 bis 12</i> <i>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</i> <i>Dazu gehören u.a.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,</i></li> <li>– <i>die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,</i></li> <li>– <i>bei der Bepflanzung und insbesondere zur unüberbauten Landschaft hin sind Hochstammobstbäume sowie einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume zu fördern.</i></li> </ul> <p><i>Hecken und Feldgehölze sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot entscheidet der Regierungsrat.</i></p> <p><i>Als ökologische Ausgleichsmassnahmen gelten z.B. Tümpel, Trockenmauern, etc.</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		4 Böschungen sind ökologisch auszugestalten bzw. wirksam zu bepflanzen. Aus dem öffentlichen Raum einsehbare Stützmauern sind zu begrünen.	<i>Dazu gehören insbesondere Naturwiesen und Hecken. Natürliche Blocksteine sind Mauern oder Betonelementen vorzuziehen.</i>
		5 Die Gestaltung des Vorlandes kann zu Gunsten einer durchgehenden Erhaltung und Gestaltung des Strassenbildes oder des Siedlungsrandes durch die Baubewilligungsbehörde vorgeschrieben werden.	<i>Dies betrifft insbesondere die Erhaltung, Anpflanzung oder Erstellung wichtiger Elemente des Strassenbildes wie Alleen, Baumreihen, Hecken, Grünflächen, Böschungen, Mauern und Einfriedungen. Vorbehalten bleiben zudem die Vorschriften des Strassenbaugesetzes.</i>
		6 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.	<i>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, Fussgängerverbindungen, Wege, Zufahrten.</i>  <i>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 416.</i>
<b>Antennen</b>	<b>415</b>	1 Antennenanlagen haben Rücksicht auf die Umgebung zu nehmen und sich möglichst gut in Bauten und Aussenräume zu integrieren.	<i>Für Parabolantennen vergl. Art. 5 BewD.</i>
		2 In Ortsbilderhaltungsgebieten, auf schützens- und erhaltenswerten Bauten und in deren Umgebung, in Landschaftsschutzgebieten und im Perimeter des Uferschutzplanes dürfen keine Mobilfunkantennen aufgestellt werden.	<i>Es werden die Einschränkungen definiert, die die übergeordnete Gesetzgebung und die Rechtssprechung zulassen.</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		Die Fernwirkung von schützens- und erhaltenswerten Bauten darf durch Mobilfunkantennen nicht beeinträchtigt werden. Die max. Höhe von Mobilfunkantennen darf höchstens 4,5 m über der Gebäudehöhe der entsprechenden Zone liegen.	
<b>Gestaltungsspielraum</b>	<b>416</b>	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. 412–415 abweichen.	<i>Vgl. Art. 421 f.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412–415 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.</i>
	<b>42</b>	<b>Qualitätssicherung</b>	
<b>Fachberatung</b>	<b>421</b>	<p>1 Zur Beurteilung von Bauvorhaben, die wichtige Fragen der Gestaltung von Bauten und Aussenräumen sowie Überbauungsordnungen betreffen, kann die Baukommission einen Gestaltungsausschuss einsetzen.</p> <p>2 Der Gestaltungsausschuss hat beratende Funktion und besteht aus einem Mitglied der Baukommission und vier weiteren ausgewiesenen und unabhängigen Fachleuten, wovon mindestens zwei ausserhalb der Gemeinde ansässig sein müssen.</p>	<p><i>bisher Art. 31</i>  <i>Die Fachleute wie Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise	
	3	<p>Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;</li> <li>– Bauten und Anlagen in Ortsbilderhaltungsgebieten;</li> <li>– Orts- und strassenbildrelevante Bauvorhaben;</li> <li>– Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;</li> <li>– Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;</li> <li>– Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;</li> <li>– Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.</li> </ul>	<p>Vgl. Art. 416 und 511 ff.</p> <p>Vgl. Art. 416. <i>Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen.</i></p> <p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.</p> <p>Vgl. Art. 75 BauG.</p> <p><i>Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, welche in einem Ortsbild- oder Strukturerhaltungsgebiet gemäss Art. 511 f. liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte), erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).</i></p>	
<b>Qualifizierte Verfahren</b>	422	1	<p>Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.</p>	<p><i>Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.</i></p>
		2	<p>Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.</p>	<p><i>Z.B. Ortsplaner oder Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.</i></p>
	<b>43</b>	<b>Nachhaltiges Bauen und Nutzen</b>		
<b>Energie a) Wärmebedarf</b>	<b>431</b>	1	<p>Bei Neubauten und bei Sanierungen von Gebäuden soll der Bedarf an Raumwärme und Klimakälte</p>	<p><i>bisher Art. 38 Vgl. Art. 11 EnG. Die Frage der Zweckmässigkeit und Zumutbarkeit ist auf Grund der Zahl der anzuschliessenden Wohnun-</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		<p>durch einen optimalen Wärmeschutz der Gebäudehülle minimiert werden.</p>	<p><i>gen, resp. der Grösse der anzuschliessenden Gewerbeflächen und der verursachten Kosten, zu beurteilen.</i></p>
		<p>2 Die Erzeugungs- und Verteilanlagen von Wärme- und Klimakälte müssen sowohl bei Neubauten als auch bei Sanierungen so ausgelegt werden, dass der Einsatz von erneuerbarer Energie und Abwärmenutzung möglich sind.</p>	
<p><b>b) Zentrale Wärme- und Kälteerzeugung</b></p>	<p><b>432</b></p>	<p>1 Werden Dienstleistungs- und Wohngebäude mit einer Energiebezugsfläche von über 1000m<sup>2</sup> neu gebaut oder saniert, so muss eine zentrale Wärme- und Kälteerzeugung realisiert werden. Der Wärme- und Kältebezug der Gebäude muss weitgehend über die Zentrale erfolgen.</p> <p>2 In einem Energiekonzept muss nachgewiesen werden, dass die Nutzung erneuerbarer Energien und der Anschluss ans Gasnetz für die zentrale Wärme- und Kälteerzeugung geprüft worden sind.</p> <p>3 Eine dezentrale Energieerzeugung und -versorgung innerhalb des Versorgungssperimeters der zentralen Wärme- und Kälteerzeugung kann nur aufgrund eines Energiekonzepts realisiert werden. In diesem Energiekonzept muss nachgewiesen werden, dass diese dezentrale Lösung bezüglich Umweltverträglichkeit Vorteile gegenüber dem Anschluss an die Zentrale bietet.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	<b>5</b>	<b>BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b>	
	<b>51</b>	<b>Ortsbildpflege</b>	
<b>Ortsbilderhaltungsgebiete</b>	<b>511</b>	1 Ortsbilderhaltungsgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.	<i>bisher Art. 65 Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Muri bei Bern und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können.</i>
		2 Ortsbilderhaltungsgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb von Ortsbilderhaltungsgebieten haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Materialisierung, Dach, Aussenräume etc.) gut ins Ortsbild einzufügen.	<i>Der frühzeitige Beizug einer Fachstelle sowie eine Voranfrage werden empfohlen.</i>
<b>Baupolizeiliche Masse: Abweichungen</b>	<b>512</b>	1 In Ortsbilderhaltungsgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.	<i>S. Art. 511. Fachberatung und qualifizierte Verfahren: S. Art. 421 f.</i>
		2 Abweichungen sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.	<i>S. Art. 212.  Als vorherrschende Bebauung gilt die Mehrzahl der Bauten im Ortsbilderhaltungsgebiet, in einer Baugruppe, entlang einer Strasse oder um einen Platz.</i>



Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	<b>52</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft</b>	
<b>Baudenkmäler</b>	<b>521</b>	<p>1 Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10a ff BauG sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.</p> <p>2 Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</p> <p>3 Die Baudenkmäler nach Abs. 2 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.</p> <p>4 Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.</p>	<p><i>bisher Art. 71 Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Muri bei Bern vom .....; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars im Anhang 4.</i></p> <p><i>Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG sowie Erläuterungen zum Hinweisplan Beilage B1; auch Art. 522.</i></p>
<b>Schützenswerte Kulturobjekte und geologische Objekte</b>	<b>522</b>	Die im Zonenplan bezeichneten schützenswerten Kulturobjekte, wie Wegkreuze, Brunnen oder Grenzsteine sowie geologische Objekte dürfen nicht beseitigt werden.	
<b>Historische Verkehrswege</b>	<b>523</b>	1 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, weg begleitende Vegetation	<p><i>bisher Art. 76 Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		und 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.	<i>Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.</i>
<b>Archäologische Schutzgebiete</b>	<b>524</b>	1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	<i>bisher Art. 75</i>
	2	Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.	<i>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).</i>
<b>Beizug der kantonalen Fachstellen</b>	<b>525</b>	1 Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren <ul style="list-style-type: none"> <li>– archäologische Objekte gemäss Art. 10 Abs. 1 lit. e BauG,</li> <li>– schützenswerte Baudenkmäler oder</li> <li>– erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbilderhaltungssperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,</li> </ul> ist die kantonale Denkmalpflege bzw. der archäologische Dienst in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.	
	2	Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Abs. 1 fallen, so ist der Gestaltungsausschuss gemäss Art. 421 beizuziehen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	<b>53</b>	<b>Schutz der naturnahen Landschaft</b>	
<b>Geschützte Lebensräume und Objekte</b>	<b>531</b>	Die im Zonenplan bezeichneten Lebensräume und Objekte sind geschützt und dürfen weder beseitigt noch beeinträchtigt werden. Es gelten die nachfolgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:	<i>bisher Art. 72</i>
<b>Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen, Obstgärten, Parkgehölze</b>	<b>532</b>	1 Einzelbäume, Baumgruppen und –reihen, Alleen, Hochstammobstgärten und Parkgehölze prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes, dienen dem ökologischen Ausgleich und sind zu erhalten und zu pflegen.	
		2 Die Beseitigung eines Baumes oder das Entfernen wesentlicher Teile davon ist bewilligungspflichtig.	<i>Über Bewilligungen entscheidet die Umweltschutzkommission.</i>
		3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.	<i>Über Ersatzmassnahmen entscheidet die Umweltschutzkommission.</i>
<b>Hecken und Feldgehölze</b>	<b>533</b>	1 Hecken und Feldgehölze sind als bedeutende Lebensräume für Pflanzen und Tiere und als wichtige Vernetzungselemente in der Landschaft und Siedlung zu erhalten und qualitativ zu verbessern.	<i>Hecken und Feldgehölze sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot entscheidet der Regierungsrat.</i>
		2 Hecken sind periodisch selektiv auszuholzen oder abschnittsweise (max. 1/3) zurückzuschneiden. Dornensträucher, beerentragende Gehölze sowie markante Bäume sind zu erhalten und zu fördern.	
<b>Fliessgewässer und Ufervegetation</b>	<b>534</b>	1 Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwas-	<i>bisher Art. 19 Messweise siehe Anhang A 144.</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		<p>serschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Entlang der Aare 15,0 m</li> <li>– Entlang aller übrigen Gewässer                             <ul style="list-style-type: none"> <li>innerhalb der Bauzone 5,0 m</li> <li>ausserhalb der Bauzone 7,0 m</li> </ul> </li> </ul>	<p>Vgl. Art. 15 WBG</p>
	2	<p>Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3,0 m zu wahren.</p>	
	3	<p>Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.</p>	<p><i>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.</i></p>
	4	<p>Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.</p>	
	5	<p>Innerhalb eines Streifens von 3,0 m Breite, gemessen ab Oberkante Böschung bzw. Rand der Ufervegetation, ist das Ausbringen von Gülle, Mist, Kompost, Mineraldünger, Pflanzenschutzmitteln und Bioziden nicht erlaubt.</p>	<p><i>Düngerarten und Pflanzenbehandlungsmittel werden ausgeschwemmt und verunreinigen das Gewässer. Die Folgen sind Fischsterben, Verkrautungen, Trinkwasserverschmutzungen usw.</i></p>
<p><b>Landschaftsschutzgebiete</b></p>	<p><b>535</b></p>	<p>1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälernte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p>	<p><i>bisher Art. 73 Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen, vorbehältlich eingeschossige landwirtschaftliche Nebenbauten bis 30 m <sup>2</sup> sowie geringfügige Terrainveränderungen.	
		3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.	
<b>Feuchtstandorte</b>	<b>536</b>	1 Die im Zonenplan bezeichneten Feuchtstandorte sind als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten und aufzuwerten.	<i>Zu den Feuchtstandorten zählen unter anderem Amphibienlaichgebiete und stehende Kleingewässer wie Tümpel und Weiher.</i>
		2 Das Beweiden ist untersagt. Innerhalb eines Streifens von 3,0 m Breite gemessen ab Oberkante Böschung bzw. Randufervegetation, ist das Ausbringen von Gülle, Mist, Kompost, Mineraldünger, Pflanzenschutzmitteln und Bioziden nicht erlaubt.	Abstand gemäss Art. 534, Abs. 2
<b>Trockenstandorte</b>	<b>537</b>	1 Die im Zonenplan bezeichneten Trockenstandorte (Magerwiesen und trockene Böschungen mit Wiesenvegetation) sind als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen und Tierarten zu erhalten und aufzuwerten.	
		2 Untersagt sind <ul style="list-style-type: none"> <li>- das Ausbringen von Gülle, Mist, Kompost, Mineraldünger, Pflanzenschutzmitteln und Bioziden,</li> <li>- das Einsäen intensiver Grasmischungen.</li> </ul>	
		3 Das Beweiden ist bewilligungspflichtig.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
<b>Naturschutzgebiete</b>	<b>538</b>	Das kantonale Naturschutzgebiet ist im Zonenplan bezeichnet.	<i>NSG Nr. 48 Aarelandschaft Thun-Bern, RRB Nr. 30.3.1977 / 11.03.1992</i>
	<b>54</b>	<b>Ersatz- und Förderungsmassnahmen</b>	
<b>Ersatzmassnahmen</b>	<b>541</b>	<p>1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung der im Zonenplan bezeichneten botanischen und geologischen Schutzgebiete oder Schutzobjekte nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.</p> <p>2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die zuständige Gemeindebehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.</p>	<p><i>Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG. Zuständigkeit: Regierungstatthalterin bzw. Regierungstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).</i></p>
<b>Förderungsmassnahmen</b>	<b>542</b>	<p>1 Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) mit jährlichen Beiträgen.</p> <p>2 Der Gemeinderat kann für sachgemässe Pflege oder Nutzungsbeschränkungen bei Flächen und Objekten, die im Schutzplan oder im Landschaftsrichtplan erwähnt bzw. aufgeführt sind, Entschädigungen ausrichten. Hierzu erlässt der Gemeinderat Richtlinien.</p>	<i>Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	<b>55</b>	<b>Gefahrengebiete</b>	
<b>Bauen in Gefahrengebieten</b>	<b>551</b>	<p>1 Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen wurden.</p> <p>2 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p>	<p><i>Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrgutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (vgl. Art. 552).</i></p> <p><i>Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</i></p>
<b>Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung</b>	<b>552</b>	<p>1 Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahrengebiet“) dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder 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.</p>	<p><i>Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf. Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.</i></p>
<b>Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung</b>		<p>2 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.</p>	<p><i>Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden. Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.</i></p>
<b>Gefahrengebiet mit</b>		<p>3 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gel-</p>	<p><i>Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind ge-</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
<b>geringer Gefährdung</b>		bes Gefahrenggebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 552 Abs. 2 sinngemäss.	<p><i>ringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.</i></p> <p><i>Sensible Bauten sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>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),</i></li> <li>– <i>Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen),</i></li> <li>– <i>Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).</i></li> </ul>
<b>Gefahrenggebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe</b>	4	In Gefahrenggebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.	<i>Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichen des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD.</i>



Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	<b>6</b>	<b>ZUSTÄNDIGKEITEN</b>	
	<b>61</b>	<b>Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren</b>	
<b>Baubewilligungsverfahren</b>	<b>611</b>	Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.	
<b>Baueingabe</b>	<b>612</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Für Form und Inhalt des Baugesuches sowie der Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Bewilligungsdekretes massgebend.</li> <li>2 Das Gesuch ist bei der Bauverwaltung einzureichen.</li> <li>3 Falls ein Aussenraumgestaltungsplan erforderlich ist, ist er im Massstab 1:100 oder 1:200 auszuführen.</li> </ol>	
	<b>62</b>	<b>Zuständigkeiten</b>	
<b>Einwohnergemeinde</b>	<b>621</b>	<p>Der Einwohnergemeinde obliegt die Beschlussfassung über:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung;</li> <li>b) Überbauungsordnungen, die in Art und Mass der Nutzung von der baurechtlichen Grundordnung abweichen.</li> </ol>	<i>vgl. Art. 22 und 24 Gemeindeordnung (GO)</i>
<b>Grosser Gemeinderat</b>	<b>622</b>	<p>Dem Grossen Gemeinderat obliegt die Beschlussfassung über:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Überbauungsordnungen, die nicht von den Bestimmungen der Grundordnung über Art und</li> </ol>	<i>vgl. Art. 35 und 38 GO</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		<p>Mass der Nutzung abweichen;</p> <p>b) Richtpläne und Richtlinien, die eine Überbauungsordnung ergänzen, welche in seine Zuständigkeit fällt.</p>	
<b>Gemeinderat</b>	<b>623</b>	<p>1 Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan obliegen.</p> <p>2 Er beschliesst insbesondere über:</p> <p>a) den Erlass von Planungszonen;</p> <p>b) den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 93/94 BauG betreffen;</p> <p>c) den Erlass von Überbauungsordnungen, die einzig Detailerschliessungsanlagen festlegen;</p> <p>d) geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV;</p> <p>e) die Wahl des Gestaltungsausschusses;</p> <p>f) die Einforderung eines Mitberichtes von den Fachkommissionen.</p>	<i>vgl. Art. 42 und 4 GO</i>
<b>Baukommission</b>	<b>624</b>	<p>1 Die Baukommission ist für die Baupolizei zuständig.</p> <p>2 Sie trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.</p> <p>3 Ihr obliegen insbesondere:</p> <p>a) das Fällen von Bauentscheiden und das Erteilen von Ausnahmegewilligungen unter dem Vorbehalt der Zuständigkeit kantonaler Behör-</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		<ul style="list-style-type: none"> <li>den;</li> <li>b) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen;</li> <li>c) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei Verletzungen von Schutzvorschriften im Sinne von Art. 521 ff, bei widerrechtlicher Bauausführung, bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften oder von Bedingungen und Auflagen;</li> <li>d) die Androhung und Durchsetzung der Ersatzvornahme im Fall der Nichtbefolgung ergangener Anordnungen;</li> <li>e) die Wahrnehmung der mit der Wasserbaupflicht verbundenen Aufgaben;</li> <li>f) die Einsetzung des Gestaltungsausschusses;</li> <li>g) Anhebung von Baubeschwerden für die Gemeinde, soweit den Anträgen der Baukommission nicht entsprochen wurde;</li> <li>h) Rechtsvertretung der Gemeinde im Baubeschwerdeverfahren;</li> <li>i) Erhebung von Strafanzeigen, unter Einnahme der Stellung einer Privatklägerschaft.</li> </ul>	
<b>Umweltschutzkommission</b>	<b>625</b>	<p>1 Die Umweltschutzkommission stellt Antrag an den Gemeinderat bezüglich bewilligungspflichtiger Veränderungen an geschützten Flächen und Naturobjekten.</p>	
		<p>2 Sie erstellt einen Mitbericht bei grösseren Bauten und Überbauungsordnungen.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	<i>Kommentar / Hinweise</i>
		3 Sie entscheidet in den Fällen gemäss Art. 532 Abs. 2 und 3.	
<b>Planungs- und Verkehrskommission</b>	<b>626</b>	Die Planungs- und Verkehrskommission erstellt einen Mitbericht bei grösseren Bauten und Überbauungsordnungen.	
<b>Bauverwaltung</b>	<b>627</b>	<p>Der Bauverwaltung obliegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften, der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligungen sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und –hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben; bei Widerhandlungen kann die Bauverwaltung gegebenenfalls einen sofortigen Baustop verfügen.</li> <li>b) die Durchführung der im Bewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen;</li> <li>c) die Verfügung der Baueinstellung oder, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbot im Einvernehmen mit der Baukommission;</li> <li>d) die jährliche Überprüfung des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Ablagerungen. Sie erstattet der Umweltschutzkommission darüber Bericht und beantragt die erforderlichen Massnahmen;</li> <li>e) die Einforderung eines Mitberichtes der Fachkommissionen, insbesondere bei Überbauungsordnungen und grösseren Bauten; Einfordern des Berichtes des Gestaltungsausschusses;</li> <li>f) die Anzeige des Baubeginns an diejenigen, die eine Lastenausgleichsforderung angemeldet haben.</li> </ul>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	<b>7</b>	<b>STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	
<b>Widerhandlungen</b>	<b>701</b>	<p>1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.</p> <p>2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000 bestraft.</p>	<p><i>bisher Art. 86</i> <i>Vgl. Art. 50 BauG.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 58 GG.</i></p>
<b>Inkrafttreten</b>	<b>702</b>	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.	<i>bisher Art. 87</i>
<b>Aufhebung von Vorschriften</b>	<b>703</b>	<p>Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– das Baureglement vom 6. Juni 1993</li> <li>– der Zonenplan und Schutzplan vom 6. Juni 1993</li> <li>– alle kommunalen Strassenbaulinien</li> </ul>	<i>bisher Art. 85</i>

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

*Kommentar / Hinweise*

**ANHANG**

<b>A 1</b>	<b>DEFINITIONEN UND MESSWEISEN.....</b>	<b>55</b>
<b>A 2</b>	<b>BERNISCHES EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM ZIVILGESETZBUCH, ART. 79.....</b>	<b>66</b>
<b>A 3</b>	<b>ABKÜRZUNGEN.....</b>	<b>72</b>
<b>A 4</b>	<b>REGISTER DES BAUINVENTARS.....</b>	<b>77</b>
<b>A 5</b>	<b>SACHREGISTER.....</b>	<b>78</b>
<b>A 6</b>	<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE.....</b>	<b>80</b>