

BESCHLUSS

Einwohnergemeinde Linden

Teilrevision baurechtliche Grundordnung

Änderungen sind rot bzw. ~~rot durchgestrichen~~ dargestellt.

Baureglement

Die Teilrevision der Ortsplanung besteht aus:

- Zonenpläne Gewässerraum (Pläne 1 bis 3)
- Änderung Zonenplan (Verbindlichkeit Naturgefahren und Bauinventar)
- Anpassung Baureglement (BR) an die BMBV

Weitere Unterlagen

- Erläuterungs- und Mitwirkungsbbericht
- Zonenplan Siedlung und Landschaft Stand April 2009 (revidiert Verbindlichkeit Naturgefahren und Bauinventar)

Oktober 2021

Zum Einstieg	5
A Nutzungszonen	8
Art. 1 Art der Nutzung	8
Art. 2 Mass der Nutzung	9
Art. 3 Zonen für öffentliche Nutzungen	11
Art. 4 Zone für Sport- und Freizeitanlagen	12
Art. 5 Zonen mit Planungspflicht	13
Art. 6 Bestehende Überbauungsordnungen	15
B Qualität des Bauens und Nutzens	16
B1 Gestaltung	16
Art. 7 Grundsatz	16
Art. 8 Dachgestaltung	17
Art. 9 Aussenraumgestaltung	18
Art. 10 Ortsbilderhaltungsgebiete	19
Art. 11 Baudenkmäler	19
Art. 12 Archäologie	19
B2 Landschaft	19
Art. 13 Landschaftsschutzgebiete	19
Art. 14 Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen	20
Art. 15 Hochstammobstgärten	20
Art. 16 Feuchtgebiete	21
Art. 17 Fließgewässer Gewässerraum	21
Art. 18 Biotop „Schlatthoger“	22
Art. 19 Grünbereich	22
B3 Gefahren	23
Art. 20 Bauen in Gefahrengebieten	23
Art. 21 Gefahrengbiet mit erheblicher Gefährdung	24
Art. 22 Gefahrengbiet mit mittlerer Gefährdung	24
Art. 23 Gefahrengbiet mit geringer Gefährdung	24
Art. 24 Gefahrengbiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	25

C	Masse und Messweisen	25
Art. 25	Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig und Gesamthöhe	25
Art. 26	Gestaffelte Gebäude	26
Art. 27	Geschosse	26
Art. 28	Bauabstand von Gewässern	27
Art. 29	Bauabstände gegen nachbarliche am Grund	27
Art. 30	Gebäudeabstand	28
Art. 31	Vorspringende Gebäudeteile Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	28
Art. 32	Bauabstand von öffentlichen Strassen	29
D	Schlussbestimmungen	29
Art. 33	Mehrwertabgabeschöpfung	29
Art. 34	Widerhandlungen	29
Art. 35	Inkrafttreten (Revision 2009)	30
Art. 36	Inkrafttreten (Teilrevision 2018 21)	30
Anhang A1: Definitionen und Messweisen (hinweisend)		33
A11	Massgebendes Terrain und anrechenbare Grundstücksfläche	33
A111	Massgebendes Terrain	33
A112	Anrechenbare Grundstücksfläche	33
A12	Abstände	34
A121	Grenzabstände	34
A122	Gewässerraum	35
A13	Gebäude- und Gebäudeteile	36
A131	Gestaffelte Gebäude	36
A132	Anbaute	36
A133	Vorspringende Gebäudeteile	37
A134	Gebäudelänge und -breite	37
A14	Höhenmasse	38
A141	Fassadenhöhe traufseitig	38
A142	Gesamthöhe bei Gebäuden mit Flachdach	39
A143	Kniestockhöhe	39
Anhang A2: Schützenswerte Naturobjekte (hinweisend)		40
Anhang A3: Schützenswerte Kulturobjekte (hinweisend)		41
Anhang A4: Prinzipskizzen (hinweisend)		44
	Prinzipskizze zur ZPP Nr. 1 Moosbühl	44
	Prinzipskizze zur ZPP Nr. 2 Gewerbezone Moosbühlweg (hinweisend)	45

Anhang A5: Zusammenstellung Verweis auf die der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen (hinweisend)	46
Anhang A6: Art. 79 EGzZ GB (Nachbarrecht) (hinweisend)	47
Anhang A7: Verzeichnis wichtiger Web-Adressen (hinweisend)	51

Zum Einstieg

Lesehilfe

Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

Die weit verbreiteten baurechtlichen Grundordnungen aus den 80er und frühen 90er Jahren sind geprägt von der Vorstellung, mit einer bis ins Detail gehenden Normierung liessen sich Siedlungen von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität verwirklichen. Dieser Regelungsmenge zum Trotz ist das Ergebnis oft ernüchternd. Bau- und Planungsrecht sind zwar unentbehrliche Hilfsmittel, aber keine Garantie für gute Siedlungs- und architektonische Qualität. Gute Siedlungsqualität ist vielmehr das Ergebnis von gegenseitigem Verständnis und der Wahrnehmung von Verantwortung durch alle Beteiligten.

Nicht alles ist regelbar

a. Fairnessgrundsatz

Der Gebrauch der vorliegenden Vorschriften richtet sich nach folgendem Grundsatz:

«Offene und freie Meinungsäusserung, Akzeptieren anderer Meinungen, gegenseitige Rücksichtnahme, Hilfsbereitschaft, Ehrlichkeit, Konfliktbereitschaft, rechtzeitige Information, Respekt vor Menschen, Tieren und Pflanzen.»

Das neue Baureglement lässt grössere Spielräume bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu. Daher ist es umso wichtiger, die Behörden frühzeitig über die Bauabsichten zu informieren und in das Verfahren einzubeziehen.

b. 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 Siedlungsqualität und die architektonische Qualität gewährleistet sind.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Architekten hat einen wichtigen Einfluss auf ein qualitätsvolles Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der Landschaft sollte selbstverständlich sein. Bestehende Inventare, die Ziele der Gemeinde sowie weitere Grundlagen müssen berücksichtigt werden.

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

Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement

c. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement

Das Baureglement mit dem Zonenplan **Siedlung und Landschafts sowie den Zonenplänen Gewässerraum (Pläne 1, 2 und 3)** bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.

d. Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

*Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung (vgl. **Liste-Hinweis auf Webseiten** im Anhang).*

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Vorhaben werden gestützt auf die übergeordneten Vorschriften beurteilt.

*Auch das übergeordnete Kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten, wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m im Art. 67 BauV. **Insbesondere definiert die Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) die baupolizeilichen Begriffe abschliessend.***

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.

e. Baubewilligung

Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren ist sind im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

*Es gibt unterschiedliche Baubewilligungsverfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten. Kleinere Bauvorhaben können baubewilligungsfrei sein (vgl. Art. 6 und 7 BewD). Die Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:
Telefon: 031 771 03 80,
E-Mail: info@linden.ch.*

f. Detailerschliessung

Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordern eine gültige Überbauungsordnung. Der Gemeinderat kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

siehe Art. 106, 107 BauG, Art. 43 SG

g. Besitzstandsgarantie

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.

siehe Art. ~~82~~ 3 BauG

h. Zuständigkeit

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeverfassung ~~und im Reglement über die ständigen Kommissionen~~ der Gemeinde Linden geregelt.

A Nutzungszonen

Art. 1 Art der Nutzung

Für die Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abkürz.	Nutzungsart	Lärmempf.
Wohnzone	W	Wohnen, stilles Gewerbe	II
Mischzone	M	Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Gastgewerbe, Verkauf bis 500 1000 m ² Verkaufsfläche Geschossfläche	III
Arbeitszone	A	Arbeitsnutzungen	III
Landwirtschaftszone	LWZ	Landwirtschaftliche Nutzung	III
Zone für öffentliche Nutzung	ZöN	siehe Art. 3	
Zone für Sport- und Freizeitanlage	ZSF	siehe Art. 4	
Zone mit Planungspflicht	ZPP	siehe Art. 5	
Rechtsgültige Überbauungsordnung	ÜO	siehe Art. 6	

Stilles Gewerbe: Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Praxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV).

Mässig störende Gewerbe: Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe. Sie dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Als mässig störend gelten Betriebe, deren Einwirkungen sich im Rahmen herkömmlicher, ortsgebundener Handwerks- und Gewerbebetriebe halten, deren Störungen sich auf die übliche Arbeitszeit beschränken und nur vorübergehend auftreten. Dazu gehören Autoreparaturwerkstätten, Spenglereien, Kundenschreinereien, Gaststätten, Landmaschinen-Reparaturwerkstätte, Autowaschanlagen usw.

Einkaufszentren Detailhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von über 500 m² Geschossfläche von mehr als 1'000 m² bedürfen einer Überbauungsordnung (siehe Art. 20 Abs. 3 BauG).

Wohnen in Arbeitszonen: Zugelassen sind z.B. Wohnungen für Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Fall, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (siehe Art. 21 BauG und 62-69 BauV).

Landwirtschaftszone: In der Landwirtschaftszone richtet sich das Bauen und die Nutzung nach eidg. und kant. Recht (Art. 16 f. und 24 ff. RPG; Art. 34 und 39 RPV; Art. 80 ff. BauG).

Art. 2 Mass der Nutzung

¹ Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kGA in m	gGA in m	GH Fh tr*** in m	VG	GL in m
Wohnzone	W	4.00	8.00	7.20	2	25
Mischzone**	M	4.00	8.00	7.20		35
Arbeitszone*	A	4.00	-	8.20	-	-
Landwirtschaftszone	LWZ	gemäss eidg. und kant. Recht				
Zone für öffentliche Nutzung	ZöN	siehe Art. 3				
Zone für Sport- und Freizeitanl.	ZSF	siehe Art. 4				
Zonen mit Planungspflicht	ZPP	siehe Art. 5				
Rechtsgültige Überbauungsordnung	UeO	siehe Überbauungsordnung Art.6				

* Parzelle Nr. 268: Innerhalb eines Abstandes von 12.00 m zur Strassenachse dürfen keine lärmempfindlichen Nutzungen im Sinne der Lärmschutzverordnung LSV errichtet werden.

**Parzelle Nr. 883: Bei Bauvorhaben ist auf der beanspruchten Landfläche eine minimale Nutzung von GFZo¹ 0.4 nachzuweisen.

***Für Gebäude mit Flachdach gilt zudem eine Gesamthöhe von Fh tr plus 2.50 m.

² Zudem gelten die folgenden Masse für:

- a) **Kleinere Gebäude mit anrechenbarer Gebäudefläche (GbF) von maximal 30.00 m² Bewohnte An- und Nebenbauten, Gartenhallen, Wintergärten:**
- Grenzabstand GA min. in m 3.00

kGA = kleiner Grenzabstand (vgl. Art. 29 und A121)

gGA = grosser Grenzabstand (vgl. Art. 29 und A121)

Der Bauabstand von öffentlichen Strassen (s. Art. 32), Gewässern (s. Art. 17 und Anhang A122) und dem Wald (siehe Waldgesetz) geht den Grenzabständen vor.

GH = Gebäudehöhe

Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig (und Anhang A141)

GL = Gebäudelänge

VG = Vollgeschosse (vgl. Abs. 2 Bst. d hienach)

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 (www.fat.admin.ch).

Gesamthöhe vgl. Art. 14 BMBV

Massgebendes Terrain, vgl. Art. 1 BMBV (in Anhang A1)

Gebäude mit kleiner anrechenbaren Gebäudefläche sind z.B. freistehende Gartenhallen, Wintergärten

¹ Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist die Summe aller Geschossflächen (nach Art. 28 BMBV) minus der Geschossflächen in unterirdischen Bauten (nach Art. 5 BMBV) und in Unterniveaubauten (nach Art. 11c Abs. 3 BauV) dividiert durch die anrechenbare Grundstücksfläche (nach Art. 27 BMBV).

- Gebäudehöhe GH
Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. in m 3.570
- b) Unbewohnte An- und Nebenkleinbauten:
 - Grenzabstand GA min. in m 2.00
 - Gebäudehöhe GH
Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. in m 3.570
 - Anrechenbare Gebäudefläche GbF max. in m² 60.00
- c) Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten:
 - Unterniveaubauten ragen im Mittel aller Fassaden maximal 1.20 m über das massgebende Terrain
 - Grenzabstand GA min. in m 1.00
 - Grenzabstand an Stellen an denen Unterniveaubauten das massgebende Terrain um mehr als 1.20 m überragen min. in m 3.00
- d) Geschosse:
 - Untergeschoss: Oberkante darüberliegender fertiger EG Boden des ersten Vollgeschosses im Mittel max. 1.20 1.80 m über fertigem Terrain die Fassadenlinie.
 - Dachgeschoss: zulässige Kniewandstockhöhe max. 1.570 m
 - Attikageschoss: - zulässige Geschosshöhe max. 3.50 m
 - Attikageschoss - Rückversetzung auf einer ganzen Längsfassade des darunterliegenden Geschosses: min. 4.00 m
- e) Vorspringende offene Gebäudeteile und Balkone mit einer flexiblen Nur- oder Ganzglas-Konstruktion (ohne Rahmenprofile, ohne Isolierglas, ohne Dichtungen):
 - zulässige Tiefe über die Fassadenflucht max. 3.00 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%
 - Dachvorsprünge werden nicht an den zulässigen Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts angerechnet: max. 5.00 m
 - Vordächer: zulässige Ausladung 2.50 m
 - maximales Mass in den Grenzabstand 1.50 m
- f) zusätzlich zu den vorspringenden offenen Gebäudeteilen ist pro Gebäude ein einschossiger Gebäudeteil mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von

Die gesundheitspolizeilichen Bestimmungen sind dabei einzuhalten und die notwendigen Nebenräume und Parkplätze müssen ausgewiesen werden können. Der frühzeitige Bezug der Denkmalpflege bei Schutzobjekten (schützenswerte und K-Objekte) ist vorzusehen.

Unterirdische Bauten: Art.5 BMBV: Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Im Weiteren gilt Art. 79 ff. des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch

Dachvorsprünge werden nach Art. 10 BMBV nicht an den zulässigen Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts angerechnet

Vorspringende geschlossene Gebäudeteile sind z.B. Wintergärten, Erker und andere Wohnraumerweiterungen

max. 30.00 m², einer Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) von max. 3.70 m zulässig, wenn er einen Grenzabstand von 3.00 m einhält, nicht mehr als 6.00 m über die Fassadenflucht ragt und 50 Prozent des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreitet.

³ An- ~~und Neben-Klein~~bauten gemäss Abs. 2 Bst. b sowie vorspringende Gebäudeteile nach Abs. 2 Bst. e und f werden an die Gebäudelänge nicht angerechnet.

⁴ Der Grenzbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes ~~Neben-kleineres~~ Gebäude mit einer anrechenbaren Gebäudedefläche von weniger als 30.00 m² nach Art. 2 Abs. 2 Bst. a oder eine Kleinbaute angebaut werden kann.

Art. 3 Zonen für öffentliche Nutzungen

a. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende private Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.

² In den Zonen für öffentliche Nutzung gelten die folgenden Bestimmungen. Von den allgemeinen Dachvorschriften kann abgewichen werden.

- A) Schul- und Turnanlage, Mehrzwecksaal
- Überbauung bestehend, Erweiterung und Neubauten für soziale und Bildungszwecke sind zulässig
 - ~~Gebäudehöhe~~Fassadenhöhe traufseitig: im Rahmen der ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig der bestehenden Bauten
 - Empfindlichkeitsstufe III
- B) Gemeindeverwaltung, öffentliche Dienste
- Überbauung bestehend, Um- und Neubauten innerhalb der bestehenden Volumen sind zulässig
 - Empfindlichkeitsstufe III

- C) Kirche, Friedhof
- Überbauung bestehend, Erweiterung und Neuanlagen gemäss den baupolizeilichen Vorschriften der Wohnzone **sind** zulässig
 - Empfindlichkeitsstufe III
- D) Mehrzweckplatz
- Nutzungen wie Viehschau-, Park- und Festplatz sind zulässig
- E) Parkplätze Wintersport
- Nutzung als Parkplatz und Werkgebäude für den Skilift
 - Überbauung: Werkgebäude für Nutzungen verbunden mit dem Skilift sind zulässig
 - baupolizeiliche Masse gemäss Mischzone
 - **Empfindlichkeitsstufe III**
- F) Schulanlage Unterstufe, Kindergarten, Feuerwehrmagazin Jassbach Überbauung bestehend
- Erweiterung und Neubauten für soziale und Bildungszwecke sind zulässig
 - **Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig**: im Rahmen der **Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig** der bestehenden Bauten
 - Empfindlichkeitsstufe III
- G) Werkhof
- Nutzung als Werkhof und Lagerplatz
 - **Bauten und Anlagen gemäss den baupolizeilichen Vorschriften der Arbeitszone sind zulässig**
 - **Empfindlichkeitsstufe III**

Art. 4 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

ZSF „Spielplatz“:

Die ZSF dient als Spielplatz. Bauten im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BauG sind gestattet. Der Grenzabstand für die ~~Ne-~~**ben**Kleinbauten beträgt 2.00 m.

Art. 5 Zonen mit Planungspflicht

¹ Die Zonen mit Planungspflicht Nr. 1 und 2 sind Zonen nach Art. 92 ff. BauG. Der Gemeinderat beschliesst in der Regel innert drei Monaten nach Ablauf der Einsprachefrist über die Überbauungsordnung (ÜO).

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

² Die Beschlussfassung einer Überbauungsordnung erfolgt erst dann, wenn ein Erschliessungsvertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde vorliegt.

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:

³ ZPP Nr. 1 Moosbühl

1. Die Zone mit Planungspflicht Nr. 1 Moosbühl bezweckt die Sicherstellung
 - geeigneter Flächen für gemeinschaftliche Lebensformen, die gleichermassen Wohnen, Arbeiten sowie gemeinsame Freizeitaktivitäten der Genossenschaft umfassen
 - einer ästhetisch befriedigenden Ergänzung der bestehenden Bebauung,
 - einer guten Nutzung der noch zur Überbauung vorgesehenen Flächen,
 - eine natürliche Einpassung in die gut einsehbare Hangparzelle (Sektor B) sowie die Regelung der Erschliessung.
2. Die Planung kann entsprechend den Sektoren A, B und C in Etappen ausgearbeitet werden (siehe Planskizze).
3. Die Art der Nutzung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Mischzone M. In allen Sektoren sind insbesondere Wohn- und Arbeitsnutzungen, in den Sektoren A und C zusätzlich Gemeinschaftsräume zulässig. Die baupolizeilichen Masse werden in den Überbauungsordnungen festgelegt. Die zulässige **Ausnützungsziffer** **Geschossflächenziffer oberirdisch nach Art. 11c Abs. 3 BauV** über die ganze Zone beträgt ~~0.5~~ **0.55**.
4. Es sind einfache, in den Hang eingepasste Baukörper zu wählen. Flachdachbauten sind im Überbauungsplan auszuweisen. Sie sind zulässig, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Die Fassaden sollen eine klare Ordnung aufweisen und dürfen nicht mit Elementen unterschiedlichster Art überladen werden.

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

Vgl. Anhang A4

5. Der Umgebungsgestaltung ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken. Verlangt wird ein natürlich bepflanzter Siedlungsrand in Richtung Gridebühlmoos Sektor B (siehe Planskizze). Es sind in Gruppen zusammengefasste einheimische Feldgehölze und Laubbäume zu wählen.
6. Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt ab Otterbachstrasse. Die bestehende oder neu geplante Einmündung in die Otterbachstrasse ist übersichtlich auszubilden, so dass die Sicherheit für den Durchgangsverkehr nicht gefährdet ist. Deren Ausgestaltung ist mit der Teilüberbauungsordnung Sektor B festzulegen. Die bestehende Erschliessung ab Moosbühlweg darf im bisherigen Umfang genutzt werden.
7. Die Anwohner- und Besucherparkierung kann sektorenübergreifend einzeln oder in Gruppen zusammengefasst geplant und realisiert werden.
8. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

⁴ ZPP Nr. 2 Gewerbezone Moosbühlweg

1. Die Zone mit Planungspflicht bezweckt die Sicherstellung einer guten Nutzung, eine optisch gegliederte und ästhetisch befriedigende Überbauung, die Regelung der Erschliessung sowie die Festlegung einer guten Randbepflanzung.
2. Die Art der Nutzung und die baupolizeilichen Masse richten sich nach den Bestimmungen der Arbeitszone A mit Ausnahme der Lärmempfindlichkeitsstufe. Überbauungsziffer ÜZ = 70%.
3. Je nach Verhältnissen kann die Planung entsprechend den Gebieten A, B und C in drei Etappen ausgearbeitet werden.
4. Es sind einfache, funktionsgerechte Baukörper mit klaren Fassadenstrukturen zu wählen. Die Volumen der Baukörper haben sich an der Grösse der umliegenden Bauten zu orientieren.
5. Die Erschliessung erfolgt über den Moosbühlweg. Eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt auf die Staatsstrasse ist weiter östlich denkbar (vgl. Skizze). Bei Verlegung /

Vgl. Anhang A4

Neubau einer zusätzlichen Ein- und Ausfahrt am Ortsrand ist ein Pförtner kombiniert mit der Erschliessung (zu Lasten der Verursachenden) zu erstellen.

6. Die vorgegebene Baum- und Heckenbepflanzung ist wegleitend. Es sind einheimische Laubbäume und Heckengehölze zu wählen. Beim Anpflanzen von Bäumen müssen die minimalen Stammhöhen 3.00 m betragen.
7. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 6 Bestehende Überbauungsordnungen

Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Nr.	Datum Genehmigung/Änderung
Schmiedematte	1	10.06.1997 / 19.11.1999 / 06.01.2003 / 09.10.2012 / 17.11.2014
Mühle Jassbach	2	15.02.1991 / 04.07.1994
Kies- und Betonwerk Gridenbühl	3	02.05.1994 / 15.08.2019
Grafenbühl	1/86	19.04.1988 / 24.07.1998
Teilüberbauungsordnung Moosbühl ZPP Nr. 1		25.08.2009
Teilüberbauungsordnung Moosbühl Sektor B		24.02.2014

B Qualität des Bauens und Nutzens

B1 Gestaltung

Art. 7 Grundsatz

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

² 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.

³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

⁴ Vor der Erteilung von Abbruch- oder Baubewilligungen ist zur Beurteilung von wesentlichen Änderungen oder von Neubauten eine neutrale Fachinstanz (Heimatschutz, Kantonale Denkmalpflege, Ortsplaner) in folgenden Fällen beratend beizuziehen. Bei Bauvorhaben:

- in Ortsbilderhaltungsgebieten
- bei Baudenkmalern von kantonaler Bedeutung
- im Landschaftsschutzgebiet

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen. 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 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

⁵ Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Baubewilligungspflicht und der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1. Für bewilligungsfreie Reklamen siehe Art. 6a BewD.

⁶ Die Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung nach Art. 75 BauG ist im Baugebiet der Gemeinde zulässig.

Art. 8 Dachgestaltung

¹ Die Verwendung von auffälligen Bedachungsmaterialien ist untersagt.

² Für ~~Haupt~~Gebäude sind Schrägdächer gestattet. Auf ~~eingeschossigen Gebäuden ohne Hauptnutzflächen mit einer anrechenbaren Gebäudefläche bis maximal 100 m² und mit einer Fh tr bis max. 3.70 m bewohnte und unbewohnte Nebenbauten, auf An- und Kleinbauten und für eingeschossige Bauten, auf kleineren Gebäude nach Art. 2 Abs. 2 Bst. a sowie auf Gebäuden in den Arbeitszonen~~ sind auch Flachdächer zulässig. ~~In der Arbeitszone sind Flachdächer auch bei grösseren Bauten zulässig.~~

³ Ausserhalb der Bauzone dürfen für andere als Wohngebäude unter Vorbehalt der Zustimmung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung auch andere Dachformen bewilligt werden.

^{3 4} Für Dächer gelten folgende Dachneigungen:

- a) Schrägdächer: min. 20°, max. 35°
 - b) Flachdächer: max. 5°
 - c) bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden: min. 12°
- Die First ist parallel der Gebäudelänge auszurichten.

^{4 5} Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten bewohnten Geschosses aufweisen. Sie dürfen in keinem Teil näher als 60 cm an die First- oder Trauflinie heranreichen. Dachaufbauten dürfen nicht über die Fassadenfluchtlinie hinausreichen. ~~Balkone zu Dachaufbauten dürfen über die Trauflinie sowie die Fassadenflucht ragen und sind bis zum Mass für vorspringende Gebäudeteile gestattet.~~

Dachflächenfenster gelten nicht als Dachaufbauten

^{5 6} Das maximale Ausmass für Dachaufbauten ~~inklusive und Dachflächenfenster, Dachreiter und Glasziegel beträgt 50% des obersten Vollgeschosses der Geschossfläche des~~

darunterliegenden Teils des obersten Vollgeschosses. Nebst Dachflächenfenstern, Firstoblichtern und Lukarnen sind pro Dachseite max. noch eine Art von Dachaufbauten gestattet. Weitere Kombinationen sind untersagt.

^{6 7} Unüberdeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

^{7 8} Zur Erstellung von Energiegewinnungsanlagen kann von den Vorschriften der Dachaufbauten abgewichen werden.

Zur Baubewilligungspflicht von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien vgl. die Richtlinien des Regierungsrates des Kantons Bern «Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien», Januar 2015

Art. 9 Aussenraumgestaltung

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Dieser Plan muss die zum Baugesuch gehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und zum Strassenraum enthalten. Die Umgebungsarbeiten sind spätestens ein Jahr nach Bauabnahme abzuschliessen.

Der Aussenraum kann - zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen - auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan (nach BMBV: Plan erstes Vollgeschoss) dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszüge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern kommt neben den ästhetischen Aspekten auch den funktionalen Aspekten sehr hohe Bedeutung zu.

² Auf vorhandene Bäume und Hecken ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen. Die Baupolizeibehörde kann gezielte (Baum-) Bepflanzungen verlangen, wenn dies für das Dorfbild erforderlich ist.

³ Es sind zur Hauptsache heimische Bäume, Sträucher und Hecken zu verwenden. Insbesondere ist das Anpflanzen von schädlichen Arten verboten.

⁴ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Vorbehältlich Art. 6 Abs. 1 lit. i BewD unterliegen sie der Genehmigung durch die Baupolizeibehörde.

Zudem ist insbesondere ausserhalb von Bauzonen, bei Baudenkmalern, Gewässern oder Wald Art. 7 BewD zu beachten.

Art. 10 Ortsbilderhaltungsgebiete

¹ Die Ortsbilderhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, Pflege und behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.

~~² Vor der Erteilung von Abbruch- oder Baubewilligungen ist zur Beurteilung von wesentlichen Änderungen oder von Neubauten eine neutrale Fachinstanz (Heimatschutz, Kantonale Denkmalpflege) beratend beizuziehen.~~ Neubauten können nur insoweit bewilligt werden, als sie sich proportional und in der architektonischen Gestaltung in das Ortsbild einfügen.

Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Linden und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bauverwaltung eingesehen werden können.

Art. 7 Abs. 4 ist dabei ebenfalls zu beachten.

Art. 11 Baudenkmäler

~~¹ Die im Zonenplan als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.~~

Siehe Denkmalpflege des Kantons Bern, Bauinventar der Gemeinde Linden. Das Bauinventar ist grundeigentümergebunden behördenverbindlich und im Zonenplan hinweisend dargestellt.

² Der frühzeitige Beizug der Kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Art. 12 Archäologie

Treten bei Bauarbeiten archäologische Funde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

B2 Landschaft

Art. 13 Landschaftsschutzgebiete

¹ Die im Zonenplan ausgeschiedenen Landschaftsschutzgebiete bezwecken, landschaftlich empfindliche (gut einsehbare) oder ökologisch wertvolle Landschaftsteile zu erhalten.

² In den Landschaftsschutzgebieten sind die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen inkl. Ersatzmassnahmen gestattet. Die

naturnahe Landschaft ist zu erhalten und bei Eingriffen wiederherzustellen. Baumschulen und Gärtnereien sind nicht gestattet.

³ Betrieblich notwendige Anlagen sowie landwirtschaftliche Klein-, ~~Neben-~~ und Fahrnisbauten sind gestattet, sofern Standort und Gestaltung dem Schutzzweck untergeordnet werden und eine sorgfältige Abstimmung mit den bestehenden Gebäuden stattfindet. Alle übrigen Bauten sind untersagt. Terrainveränderungen sind nur beim Wegebau zum Zwecke der landwirtschaftlichen Erschliessung gestattet.

⁴ Waldränder sind zu pflegen, wobei gestufte Bestände mit dichtem Schluss anzustreben sind.

Art. 14 Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen

¹ Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und sind zu erhalten.

² Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. *Zuständig für die Bewilligungen ist der Regierungsrat.*

³ Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Art. 15 Hochstammobstgärten

¹ Die Hochstammobstgärten in den im Zonenplan eingezeichneten Perimetern sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und sollen erhalten werden.

² Fällungen sind beim Gemeinderat zu melden.

³ Der Gemeinderat kann den Ersatz von gefälltten Hochstammobstbäumen oder von natürlichen Abgängen verfügen.

Art. 16 Feuchtgebiete

Schutzziel ist das Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. Das Beweiden ist untersagt. In einem Abstand von 6 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.

Soweit über derartige Gebiete ein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind die Bestimmungen nach Art. 17 ebenfalls zu beachten.

Art. 17 ~~Fliessgewässer Gewässerraum~~

~~¹ Schutzziel ist das Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.~~

Siehe Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1bis und mit Art. 22 NHG, Art. 22 NSchG, Art. 20 NSchG; Art. 8 FiG.

~~² In einem Abstand von 3.00 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.~~

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

- die natürliche Funktion der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung.

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBG sowie die AHOP Gewässerraum 2015.

² Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt.

Messweise vgl. Anhang A122

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.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerbaus und -unterhalts gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 15b Abs. 2 WBG.

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. 41c Abs. 3 und 4 GSchV.

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

⁵ In dem im Zonenplan Gewässerraum als «dicht überbaut» bezeichneten Gebiet ist der Gewässerraum reduziert ausgeschieden. Im Gewässerraum können weitere zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

⁶ Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15.00 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15.00 m ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

Art. 18 Biotop „Schlatthoger“

¹ Das im Zonenplan bezeichnete Biotop „Schlatthoger“ (Amphibienteiche) ist aus ökologischen Gründen von Bedeutung.

² Schutzziel ist das Aufwerten als Lebensraum für standorttypische Pflanzen und Tierarten.

³ Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz und Unterhalt des Biotops dienen.

Art. 19 Grünbereich

¹ Das im Zonenplan bezeichnete Grüngelände dient der Gliederung von Siedlung und Landschaft im Sinne der historischen Etter (Heckenbepflanzung). Es gilt ein Bauverbot.

² Im Baugesuchsverfahren zur Überbauung der Wohnzone wird im Umgebungsgestaltungsplan (siehe Art. 9) die Bepflanzung definiert.

B3 Gefahren

Art. 20 Bauen in Gefahrengebieten

~~¹ Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.~~

~~Gemäss Art. 6 BauG dürfen in Gebieten, in welchen Leben und Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar bedroht sind, keine für den Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmten Bauvorhaben bewilligt werden. Der Nachweis, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben ist, ist Sache der GrundeigentümerInnen.~~

~~Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die dann zum aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrgutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab.~~

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

Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

~~³ Im Baugebiet Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.~~

~~⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.~~

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 Depo-nien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

Art. 21 – Gefahrenggebiet mit erheblicher Gefährdung

Im Gefahrenggebiet mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahrenggebiet“) 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 Gefahrenggebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

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.

Art. 22 – Gefahrenggebiet mit mittlerer Gefährdung

Im Gefahrenggebiet mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrenggebiet“) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

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. Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.

Art. 23 – Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung

Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrenggebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 21 sinngemäss.

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).

Art. 24 ~~Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe~~

~~In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.~~

Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichung 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.

C Masse und Messweisen

Art. 25 Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig und Gesamthöhe

¹ ~~Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach Art. 2.~~

² ~~Gebäudehöhe: Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebfelder und Abgrabungen auf einer Fassadenseite pro Gebäude für Hauseingänge und einzelne Garagezufahrten werden nicht angerechnet.~~

Vgl. Art. 15 BMBV

² Die Fassadenhöhe traufseitig wird bei Gebäuden mit Schrägdach auf den Traufseiten gemessen, bei Gebäuden mit Flachdach deren oberstes Geschoss nach Art. 2 Abs. 2 Bst. d als Attikageschoss gilt auf der rückversetzten Gebäudeseite bzw. den rückversetzten Gebäudeseiten, bei Gebäuden mit Flachdach deren oberstes Geschoss nach Art. 2 Abs. 2 Bst. d nicht als Attikageschoss gilt, auf allen Gebäudeseiten.

³ Die zulässige ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

⁴ Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

⁵ Bei Bauten am Hang ist ~~falseits~~ ausser auf der Hangseite eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine

Neigung des ~~gewachsenen Bodens~~ massgebenden ~~Ter-~~
~~rains~~, welches, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Ge-
bäudegrundrisses wenigstens 10 Prozent beträgt. ~~Die Mehr-~~
~~höhe kann auch bei stärker geneigten Hängen nicht mehr als~~
~~1.00 m betragen.~~

Art. 26 Gestaffelte Gebäude

¹Bei Gebäuden, ~~deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht~~
~~und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten~~
~~Oberkante des Geländers) in der Höhe gestaffelt ist, und bei~~
~~Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Ge-~~
~~bäudehöhe die in der Situation (Grundriss) um mindestens~~
~~3.00 m oder bei Gebäuden am Hang, die in der Höhe min-~~
~~destens 1.50 m gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe Fassa-~~
~~denhöhe traufseitig, die Gesamthöhe und die Vollgeschoss-~~
~~zahl für jeden dieser Gebäudeteile separat zu messen.~~ *Vgl. Anhang A131*

²~~Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung in der Höhe von~~
~~mindestens 1.50 m bzw. in der Horizontalen von min. 3.00~~
~~m. Fassadenrücksprünge gebildet durch Balkone, Sitzplätze~~
~~und dergleichen werden nicht berücksichtigt.~~

Art. 27 Geschosse

¹Als Vollgeschosse ~~GVG zählen~~ sind alle ~~nutzbaren Ge-~~
~~schosse von Gebäuden mit Ausnahme ,ausgenommen der~~
~~Unter-, Attika- und Dachgeschosse.~~ *Art. 2 Abs. 2 Bst. d bestimmt, ob ein Ge-*
schoss als ein Unter-, Dach- oder Attikage-
schoss gilt.

²~~Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante~~
~~des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zuläs-~~
~~sige Mass über das fertige Terrain hinausragt.~~

³~~Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniewandhöhe das~~
~~zulässige Mass nicht überschreitet (vgl. Art. 2 GBR).~~

Art. 28 Bauabstand von Gewässern

¹ Zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer gelten entlang der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. Baubewilligungsfreie Anlagen) folgende Bauabstände. Von der Ufervegetation ist in jedem Fall mindestens ein Abstand von 3.00 m einzuhalten.
Schlegwegbach, Jassbach: 10.00 m
übrige Bäche: 8.00 m

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

Vgl. Art. 44 Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)

Die Gemeinden legen, das Fuss- und Wanderwegnetz in ihrer Richt- oder Nutzungsplanung fest (Art. 27 SV, vgl. auch Art. 61 SV)

² Innerhalb des Bauabstandes gilt ein Bauverbot. Es dürfen weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen errichtet werden.

³ Eine Ausnahme vom Bauverbot kann gewährt werden für standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht sowie für Vorhaben gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG, sofern die Ufervegetation und der 3.00 m breite Pufferstreifen nicht tangiert werden.

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

Art. 29 Bauabstände gegen nachbarliche Grund

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Böden das massgebende Terrain um mehr als 1.20 m überragen, sind dort gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 2 festgesetzten Grenzabstände zu wahren. Bestehende Bauten haben nach Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie.

Vgl. Anhang A121

² Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Parzellengrenze gemessen. Er wird auf den Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten des Gebäudes und für die der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

³ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der gilt für die besonnten Gebäudelänge Längsseite des

Gebäudes; Er wird rechtwinklig zur **massgebenden Fassade** ~~ih~~ gemessen. Kann die besonnte Gebäudelänge nicht eindeutig ermittelt werden (**keine Seite mehr als 10% länger** ~~;~~ **wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden** und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume), so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände auf Antrag des Baugesuchstellers, **wobei der grosse Grenzabstand nie im Norden liegen darf.**

⁴ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarungen regeln.

⁵ Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und - innerhalb der zulässigen Gebäudelänge - den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

⁶ Werden in der Mischzone innerhalb des Bauabstandes gegen nachbarlichen Grund bestehende Gebäude ersetzt, kann dies innerhalb des bestehenden Volumens und unter Beibehaltung der Gebäudestellung erfolgen.

Art. 30 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen **den projizierten Fassadenlinien** zweier **Gebäude**.

² Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.

³ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

~~Art. 31—Vorspringende Gebäudeteile Anlagen und Bauteile im Grenzabstand~~

Hinweis: Neu in Art. 2 Abs. 2 Bst. e und f geregelt
~~Vorspringende offene Bauteile und verglaste Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art sowie Erker dürfen höchstens 2.2 m über die Fassadenflucht hinaus und 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen, wenn die von ihnen~~

Im Weiteren gilt Art. 79 ff. des Einführungs-gesetzes zum Zivilgesetzbuch

~~bedeckte Fassadenfläche weniger als 50% pro Fassade ausmacht. Diese Bestimmung gilt nicht für Dachvorsprünge.~~

Art. 32 Bauabstand von öffentlichen Strassen

¹ Von Gemeindestrassen ist ein Bauabstand von mindestens 3.60 m, von Kantonsstrassen ein Bauabstand von 5.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

Der Bauabstand von öffentlichen Strassen geht den Grenzabständen vor (vgl. Art. 80 Strassengesetz)

² Werden innerhalb des Bauabstandes von öffentlichen Strassen bestehende Gebäude durch neue ersetzt, muss dies innerhalb des bestehenden Volumens und unter Beibehaltung der Gebäudestellung erfolgen. Davon kann abgewichen werden, wenn die räumliche Gesamtsituation verbessert wird oder die Verkehrssicherheit keine andere Lösung zulässt und allenfalls betroffene Nachbarn zustimmen.

D Schlussbestimmungen

Art. 33 Mehrwertabgabeschöpfung

~~¹ Der Gemeinderat verpflichtet sich, mit Grundeigentümern und -eigentümerinnen, denen durch Planungsmassnahmen oder Ausnahmegewilligungen Nutzungsvorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen zu führen mit dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen. Eine Verordnung stellt die Gleichbehandlung aller Betroffenen sicher.~~

~~² Vertragsabschlüsse sind vor der Beschlussfassung über die Planungsmassnahme zu unterzeichnen.
Für die Erhebung einer Mehrwertabgabe gelten Art. 142 ff BauG.~~

Art. 34 Widerhandlungen

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

Art. 50 BauG.

Art. 35 Inkrafttreten (Revision 2009)

¹ Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan, tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

² Mit Inkrafttreten der vorliegenden baurechtlichen Grundordnung wird die bestehende baurechtliche Grundordnung sowie alle Nutzungspläne, welche nicht Gegenstand der neuen baurechtlichen Grundordnung sind, aufgehoben.

Art. 36 Inkrafttreten (Teilrevision 2018 21)

Die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus:

- Anpassung des Baureglements an die Bestimmungen der BMBV und
- den Änderungen des Zonenplans Siedlung und Landschaft sowie
- den neuen Zonenplänen Gewässerraum (Pläne 1 bis 3)

tritt am Tag nach der Publikation der rechtskräftigen Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke (Revision 2009)

Mitwirkung	vom 8. Januar 2007 bis 9. Februar 2007
Vorprüfung 1. Teil	vom 4. Juli 2007
definitive Vorprüfung	vom 18. April 2008
Publikation im Amtsblatt	vom 25. März 2009
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 5. und 13. Februar 2009
Öffentliche Auflage	vom 9. Februar 2009 bis 10. März 2009
Einspracheverhandlungen	am 23. März 2009
Erledigte Einsprachen	3
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat	vom 27. Januar 2009
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 2. April 2009
Präsidentin sig. R. Linder	Sekretärin sig. i.V. Chr. Bichsel

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Linden, 18. Mai 2009
Gemeindeschreiberin
sig. i.V. Chr. Bichsel

**Genehmigt mit Änderungen gem. Verfügung vom 19. Aug. 2009 Amt für Gemeinden und Raumordnung
des Kantons Bern**

sig. A. Stierli

Teilrevision Baureglement, Art. 2 Abs. 3 Genehmigung gem. Art. 61 BauG vom 18. Juli 2013

sig. B. Wiedmer

Genehmigungsvermerke (Teilrevision 2021)

Mitwirkung vom 16. August bis 17. September 2018

1. Vorprüfung vom: 09. Juli 2019
2. Vorprüfung vom: 05. August 2020

Publikation im Amtsblatt am: 04. August 2021
Publikation im amtlichen Anzeiger am: 05. + 12. August 2021
Öffentliche Auflage vom: 05. August – 06. September 2021

Einspracheverhandlungen vom: 16. September 2021
Erledigte Einsprachen: 0 (*Stand 1. November 2021*)
Unerledigte Einsprachen: 2 (*Stand 1. November 2021*)
Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 19. Oktober 2021

Beschlossen durch die
Gemeindeversammlung am: *tt / mm / jjjj*

Der Präsident Die Sekretärin

.....
Beat Engel

.....
Jacqueline Weber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Linden, *tt / mm / jjjj*

Gemeindeschreiberin

.....
Jacqueline Weber

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons
Bern am *tt / mm / jjjj* vom**

Anhang A1: Definitionen und Messweisen (hinweisend)

A11 Massgebendes Terrain und anrechenbare Grundstücksfläche

A111 Massgebendes Terrain

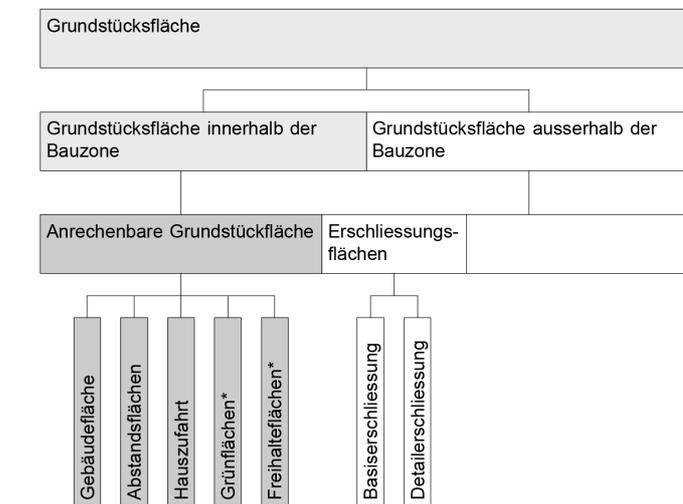
¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Vgl. Art. 1 BMBV

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

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

A112 Anrechenbare Grundstücksfläche

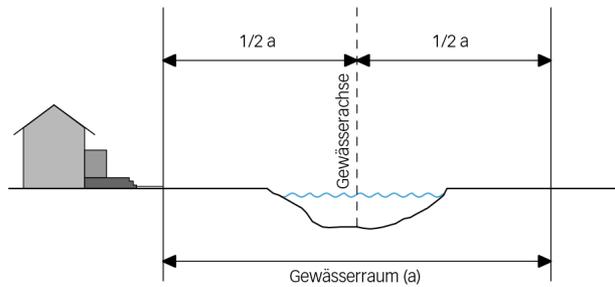


Vgl. Art. 27 BMBV

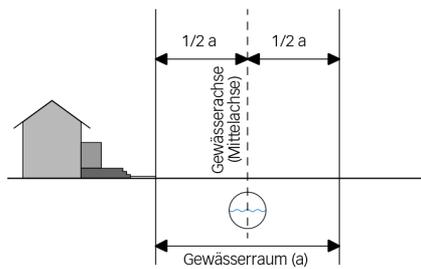
anrechenbar
 z.T. anrechenbar
 nicht anrechenbar

A122 Gewässerraum

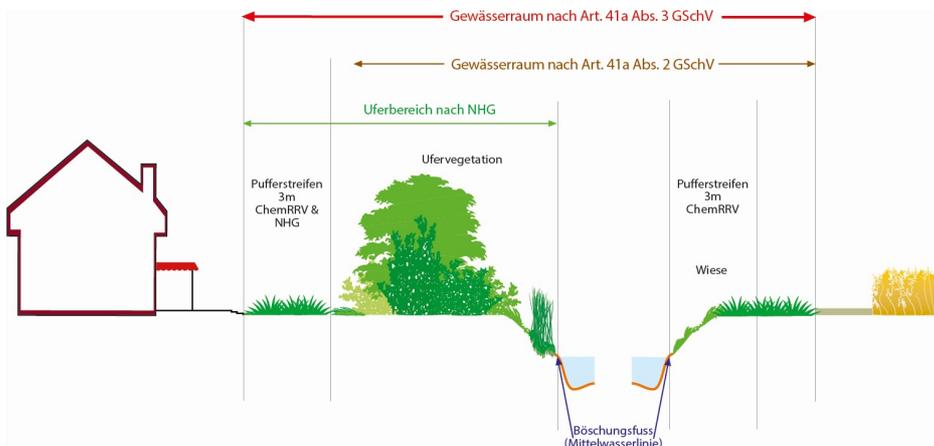
¹ Bei offenen Fließgewässern



² Bei eingedolten Gewässern ist der Abstand von der Rohr-
achse aus zu messen.

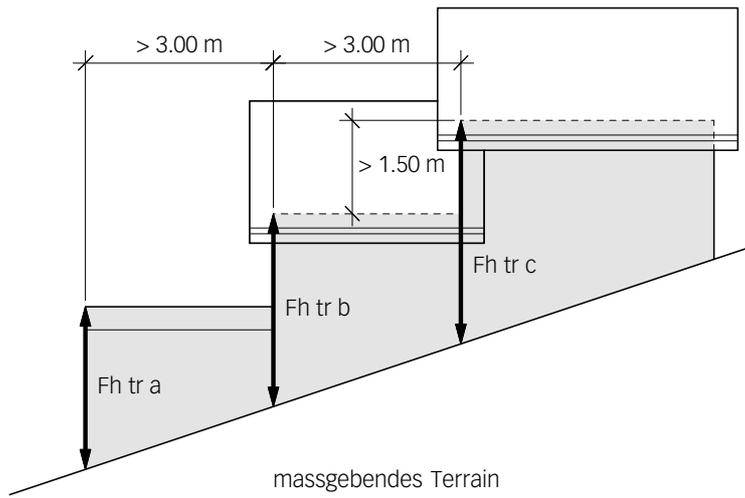


³ Neben einem ausreichenden Uferbereich auf beiden Seiten
des Gerinnes, umfasst der Gewässerraum auch die bundes-
rechtlich geschützte Ufervegetation sowie einen 3 m breiten
Pufferstreifen nach ChemRRV und NHG.

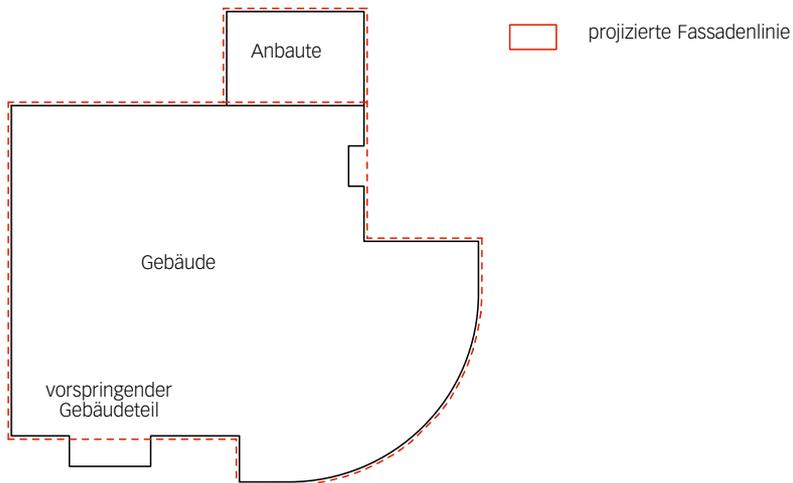


A13 Gebäude- und Gebäudeteile

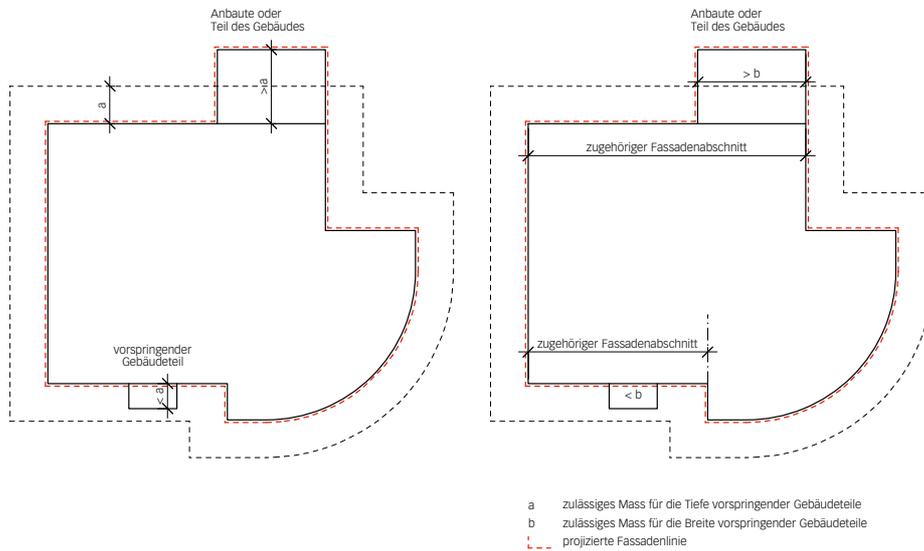
A131 Gestaffelte Gebäude



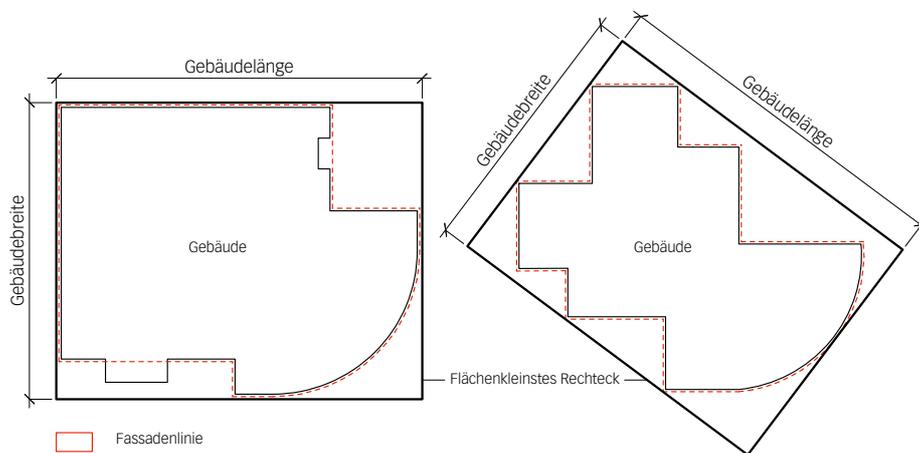
A132 Anbaute



A133 Vorspringende Gebäudeteile



A134 Gebäudelänge und -breite

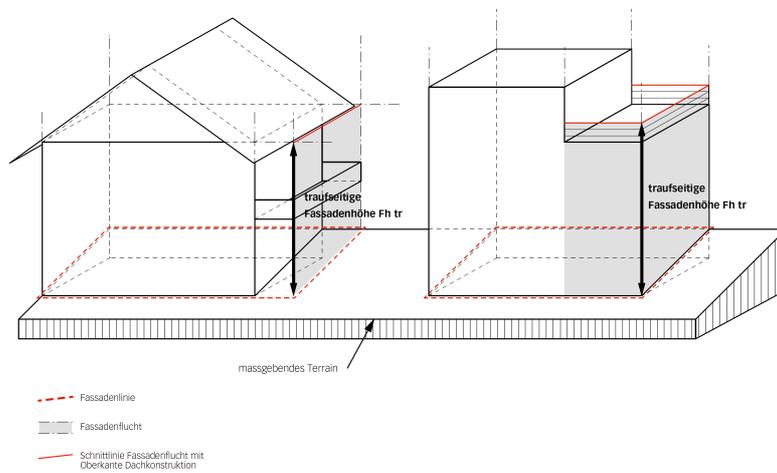


A14 Höhenmasse

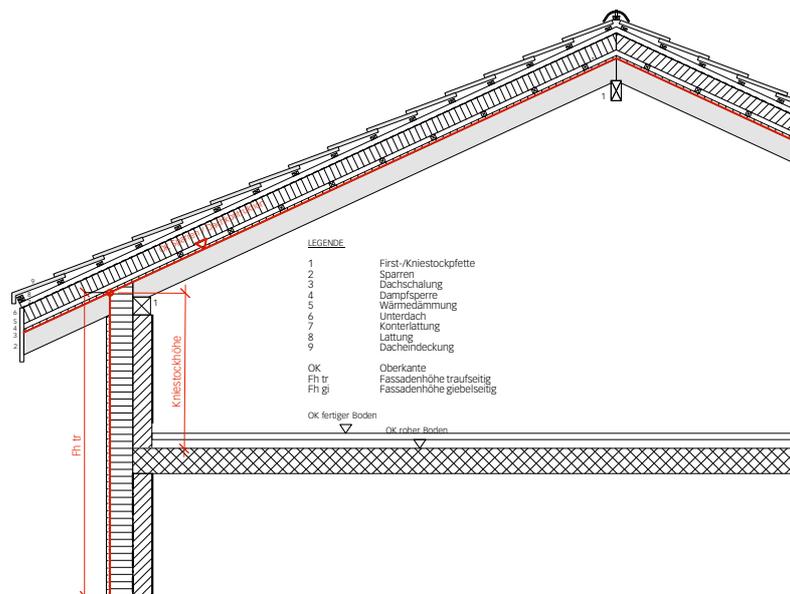
A141 Fassadenhöhe traufseitig

¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Vgl. Art. 15 BMBV und Art. 25 Abs. 2 BauR

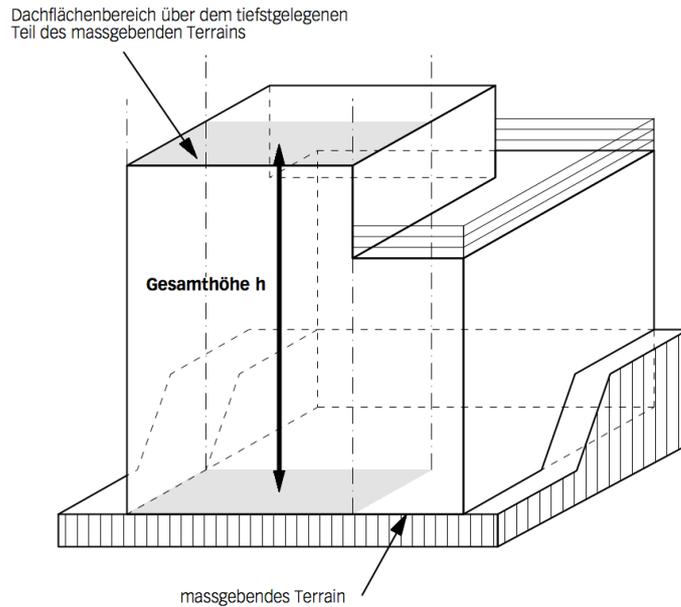


Fassadenhöhe traufseitig bei Gebäuden mit Schrägdach sowie Gebäuden mit Flachdach bei denen das oberste Geschoss als Attikageschoss gilt.



Oberer Messpunkt der Fassadenhöhe traufseitig sowie unterer und oberer Messpunkt der Kniestockhöhe.

A142 Gesamthöhe bei Gebäuden mit Flachdach



Gesamthöhe nach Art. 14 BMBV bei Gebäuden mit Flachdach.

Art. 14 BMBV: «Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.»

A143 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Vgl. Art. 16 BMBV und Skizze zu Art. A141

**Anhang A2: Schützenswerte Naturobjekte
(hinweisend)**

Nr.	Objekt	Standort	Parzellen-Nr.
1	Einzelbaum (Linde)	Reckiwil	1088
2	Einzelbaum (Linde)	Schulhausplatz Reckiwil	1022
3	Einzelbaum (Eiche)	Reckiwil	1178.02
4	Baumreihe (Linden)	Schöntelhoger	913
5	Einzelbaum (Linde)	Grafebüel	1019
6	Einzelbaum (Linde)	Grafebüel	1228
7	Einzelbaum (Ahorn)	Hinderchnubel	1031
8	Einzelbaum (Linde)	Schöntelmatt	641
9	Einzelbaum (Linde)	Kreuzung Zil	834
10	Einzelbaum (Esche)	Im Loo	2166
11	Einzelbaum (Linde)	Dorfplatz	628
12	Einzelbaum (Buche)	Chrusi	2011
H1	Hochstammobstgärten	Grafebüel	
H2	Hochstammobstgärten	Chräjbäl	
H3	Hochstammobstgärten	Schöntelmatt	
H4	Hochstammobstgärten	Äugste	
H5	Hochstammobstgärten	Reckiwil	
H6	Hochstammobstgärten	Barschwand	
H7	Hochstammobstgärten	Oulenäst	
H8	Hochstammobstgärten	Otterbach	
H9	Hochstammobstgärten	Otterbach	
H10	Hochstammobstgärten	Otterbach	
F1	Feuchtstandort	Togglismatt	
F2	Feuchtstandort	Gurgel	
F3	Feuchtstandort	Schindellegi	
F4	Feuchtstandort	Schlegwegbad	
F5	Feuchtstandort	Chrützhölz	
F6	Feuchtstandort	Gridebüelmoos	

Anhang A3: **Schützenswerte-und erhaltenswerte Baudenkmä- ler Kulturobjekte**

Register Linden (neue Ortsbezeichnungen!) mit Nachtrag
der K-Objekte August 2003

Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte
und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützens-
werten und erhaltenswerten Baudenkmäler und kann auf der
Webseite der Erziehungsdirektion eingesehen werden:

[https://www.erz.be.ch/erz/de/index/kultur/denkmal-
pflege/bauinventar/bauinventar_online.html](https://www.erz.be.ch/erz/de/index/kultur/denkmal-pflege/bauinventar/bauinventar_online.html)

Ort/Strasse	Geb.-Nr. /Haus- Nr.	Baugat- tung	Baugruppe	Bewer- tung	K-Objekt
Aulennest	413	BH	-	erh	
Aulennest	414	St/Sp	-	erh	
Aulennest	415-A	Sp	-	erh	
Aulennest	415-B	OH	-	erh	
Barschwand	612-B	Sp	A	erh	K
Barschwand	614	BH	A	erh	K
Barschwand	615	BH	A	sch	K
Barschwand	615-A	Sp	A	sch	K
Barschwand	616	St	A	sch	K
Barschwand	618	BH	A	erh	K
Birmoesstrasse	2	BH	-	erh	
Birmoesstrasse	5	PH	-	sch	K
Birmoesstrasse	5A	OH	-	erh	K
Birmoesstrasse	8	BH	D	erh	K
Birmoesstrasse	8B	Sp	D	sch	K
Birmoesstrasse	9	St	D	erh	K
Birmoesstrasse	11-BH	D		erh	K
Chürzi	465	BH	-	erh	
Chürzi	467	BH	-	erh	
Dorfplatz	1	Ki	-	erh	
Dorfplatz	7	Kä	-	erh	
Dorfplatz	10	GG	-	erh	K
Dorfstrasse	23	WH/G	-	erh	
Egglishäusern	141-A	OH/Sp	E	erh	K
Egglishäusern	142	BH	E	sch	K
Egglishäusern	142-A	Sp	E	sch	K
Furacher	21	BH	-	erh	

Graben	111	BH	-	erh	
Grafenbühl	83	WH	G	erh	K
Grafenbühl	84	BH	G	sch	K
Grafenbühl	84A	Sp	G	erh	K
Grafenbühl	85	BH	G	sch	K
Hämlismatt	351	BH	-	sch	K
Kreuzweg	46	BH/G	-	erh	
Müliseile	846	BH	-	erh	
Müliseile	846-A	Sp	-	erh	
Otterbach	641-A	Sp	-	sch	K
Reckiwil	271	St	B	erh	K
Reckiwil	272	BH	B	erh	K
Reckiwil	273	BH	B	erh	K
Reckiwil	274	Sp	B	sch	K
Reckiwil	275	BH	B	sch	K
Röthenbachstrasse (Jassbach)	9	BH	-	erh	
Schlegwegbad	801	GG	-	erh	
Schlegwegstrasse (Jassbach)	14	BH	-	erh	
Schöntalmatt	205	BH	-	erh	
Schöntalwinkel	441-A	Sp	-	sch	K
Strangstal	302	BH	-	erh	
Strangstal	302-A	Sp	-	sch	K
Strangstal	303	BH	-	erh	
Winkel	311	BH	-	erh	
Winkel	311-A	Sp	-	sch	K
Zihl	331	BH	F	sch	K
Zihl	332	BH	F	sch	K
Zihl	333	BH	F	erh	K
Zippershäusern	601	BH	-	sch	K
Zippershäusern	602	St/Sp	-	sch	K

Vgl. Art 11

~~Fast alle schützens- und erhaltenswerten Einzelgebäude sind gemäss Art. 57 Baureglement der Gemeinde Linden im Schutzzonenplan eingetragen und somit grundeigentümerverbindlich verankert.~~

~~(Schutzzonenplan genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 18. Mai 1994. Teilrev. Baureglement genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 25. Mai 1999.)~~

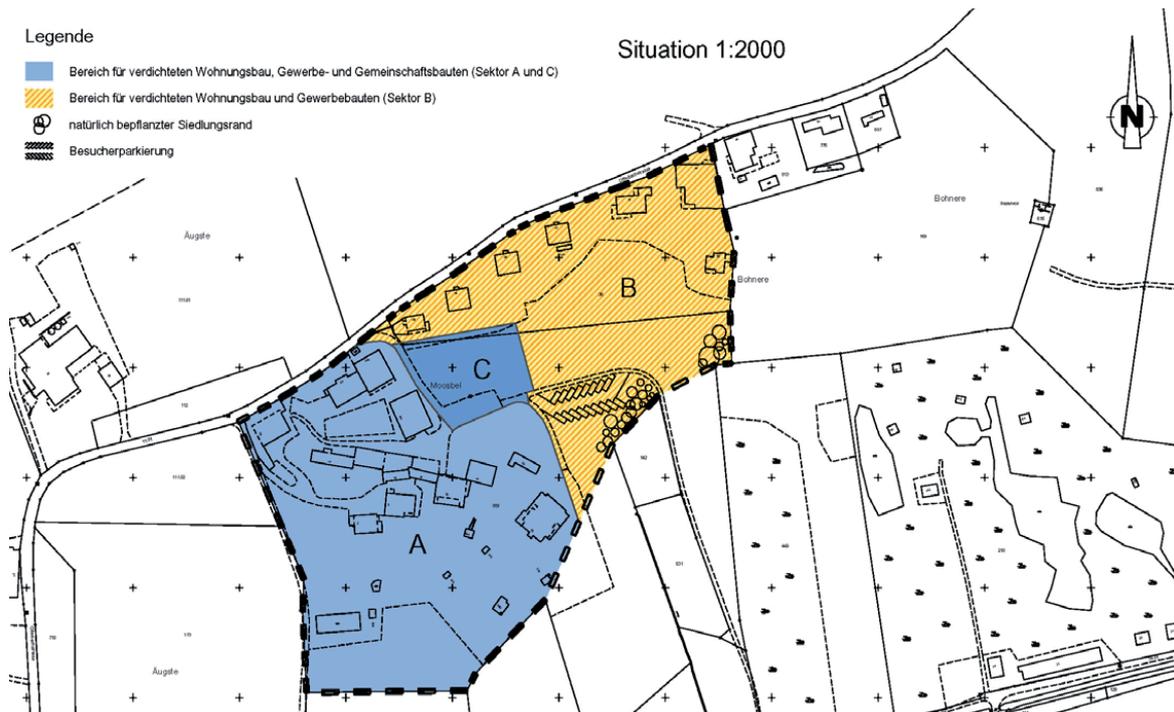
~~Ausnahmen bilden die beiden im Bauinventar als erhaltenswert eingestuftten Gebäude Müliseile Nr. 846 (alte Nr. 142)~~

und Nr. 846A (alte Nr. 142A), welche im Schutzzonenplan nicht bezeichnet sind. Nach Auslieferung des Bauinventars 1993 wurden folgende Objekte neu aufgenommen:

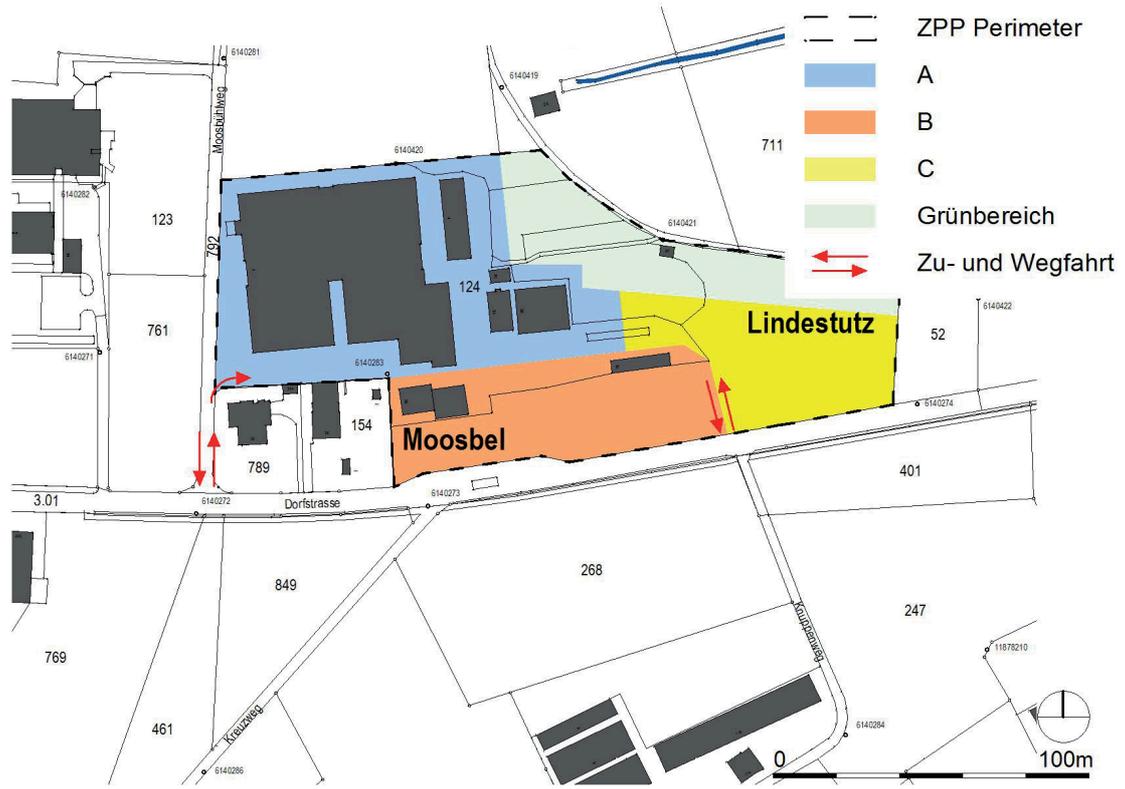
Ort/Strasse	Geb.- Nr. neu	Geb.- Nr. alt	Baugattung	Baugruppe	Bewertung	K-Objekt
Barschwand	6123	11	BH	A	erh	K
(Durch RRB Nr. 1569 vom 3. April 1989 unter kantonalen Schutz gestelltes Objekt)						
Graben	112	49	BH	-	erh	K
(Durch RRB Nr. 453 vom 22. Februar 1995 unter kantonalen Schutz gestelltes Objekt)						
Graben	112-A	49-A	Sp	-	sch	K
(Durch RRB Nr. 809 vom 29. März 1995 unter kantonalen Schutz gestelltes Objekt)						

Anhang A4: Prinzipskizzen (hinweisend)

Prinzipskizze zur ZPP Nr. 1 Moosbühl



**Prinzipskizze zur ZPP Nr. 2 Gewerbezone Moosbühlweg
(hinweisend)**



Anhang A5: ~~Zusammenstellung~~ Verweis auf die ~~der~~ wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen (hinweisend)

Kanton: https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law?locale=de

Bund:

<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>

Von besonderer Bedeutung im Bauwesen sind die Erlasse der jeweiligen Kapitel 4 (dort jeweiligen Natur- und Heimatschutz), 7 (Bauwesen, öffentliche Werke, Energie und Verkehr) sowie 8 (dort jeweiligen Umweltschutz).

Anhang A6: Art. 79 EGzZGB (Nachbarrecht)
(hinweisend)

Fassung vom 07.06.1970

Nachbarrecht

I. Bauten und Pflanzungen

1. Grenzabstände

¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

² Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

³ Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

Art. 79a. [eingefügt am 07.06.1970]

2. An- und Nebenbauten

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Art. 79b. [eingefügt am 07.06.1970]

3. Vorspringende Bauteile

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.

Art. 79c. [eingefügt am 07.06.1970]

4. Abort- und Düngergruben

¹ Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.

² Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.

Art. 79d. [eingefügt am 07.06.1970]

5. Hofstattrecht

¹ Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

² Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

Art. 79e. [eingefügt am 07.06.1970]

6. Brandmauern

a Pflicht

Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

Art. 79f. [eingefügt am 07.06.1970]

b Mitbenützung

¹ Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenenützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

² Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.

³ Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 79g. [eingefügt am 07.06.1970]

c Erhöhung

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.

Art. 79h. [eingefügt am 07.06.1970]

7. Stützmauern und Böschungen

a Pflicht zur Errichtung; Ausführung

¹ Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

² Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

³ Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

Art. 79i. [eingefügt am 07.06.1970]

b Eigentum

¹ Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.

² Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

Art. 79j. [eingefügt am 07.06.1970]

8. Einfriedungen

¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

² Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.

³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Art. 79k. [eingefügt am 07.06.1970]

9. Bäume und Sträucher

¹ Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

- 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.

² Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

³ Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Art. 79l. [eingefügt am 07.06.1970]

10. Entzug von Licht und Sonne

¹ Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenschwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

² Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

Art. 79m. [eingefügt am 07.06.1970]

11. Benützung von Mauern an der Grenze

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.

Art. 79n. [eingefügt am 07.06.1970]

12. Betreten des nachbarlichen Grundes

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

**Anhang A7: Verzeichnis wichtiger Web-Adressen
(hinweisend)**

Stand November 2007

Linden

Gemeinde Linden www.linden.ch

Region Kiesental

Region Kiesental www.kiesental.ch

Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung www.be.ch/agr

Amt für **Gewässerschutz und Wasser und Abfall wirtschaft** <https://www.bve.be.ch/bve/de/index/wasser/wasser.html>

Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit www.vol.be.ch

Amt für Wald www.vol.ch/site/kawa

Berner Wirtschaft www.vol.ch/site/home/beco.tm

Kantonale Denkmalpflege www.erz.be.ch/kultur

Amt für Umwelt**koordination** und Energie www.weu.be.ch/aue

Tiefbauamt www.bve.be.ch/tba

Wasser- und Energiewirtschaftsamt	www.bve.be.ch/wea
Portal Naturgefahren	www.be.ch/naturgefahren
Bernische Systematische Gesetzessammlung	https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law?locale=de /Bund/ weitere Stellen
Bundesamt für Umwelt	www.bafu.admin.ch
Staatssekretariat für Wirtschaft	www.seco.admin.ch
Fachverband Schweizer RaumplanerInnen	www.f-s-u.ch
Kantonale Planungsgruppe Bern	www.planning.ch
Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein	www.sia.ch
Schweiz. Vereinigung für Landesplanung-Espace- Suisse	https://www.espacesuisse.ch/de
Schweiz. Verband der Umweltfachleute	www.svu.asep.ch
Bund Schweizerische Land- schaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen	www.bsla.ch
Systematische Sammlung des Bundesrechts	www.admin.ch