

Bauzonen mit ortsspezifischen Regelungen (ZPP, UeO, ZöN, SEZ, Bauinventar)

1) ZPPs

Allgemein	
Ziel	Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.
Qualitätsicherung/ Gestaltung	Es ist eine städtebaulich klar definierte Gestaltung der Strassenräume und Plätze anzustreben. Diese umfasst auch einer gesamtheitlichen Aussenraumgestaltung und situativ die Gestaltung des Siedlungsrandes um die Bauten in die Landschaft einzugliedern.

Nr. 1a	
ZPP K6 „Bernstrasse Nord, Worb“	
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> > Berücksichtigung der Bedeutung als Geschäfts- und Einkaufsbereich (zentrale Lage) > Optimierung der Erschliessung und Parkierung > Schaffung von Fuss- und Radwegverbindungen > Festlegen von Lärmschutzmassnahmen
Qualitätsicherung/ Gestaltung	Die Ausrichtung publikumsintensiver Geschäfte auf öffentliche Bereiche (Strasse, Platz) und Gestaltung eines für den Fussgänger attraktiven Vorbereichs sind zu berücksichtigen. Auf die angrenzenden bedeutungsvollen Bauten und Baugruppen samt ihrem zugehörigen Umfeld ist Rücksicht zu nehmen.
Mitsprache	UeO in Gemeinderatskompetenz

Nr. 1b	
ZPP K7 „Bernstrasse Süd, Worb“	
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> > Berücksichtigung der Bedeutung als Geschäfts- und Einkaufsbereich (zentrale Lage) > Schutz der wertvollen Bauten und Baugruppen mitsamt ihrem Umfeld > Optimierung der Erschliessung und Parkierung > Schaffung von Fuss- und Radwegverbindungen > Festlegen von Lärmschutzmassnahmen.
Qualitätsicherung/ Gestaltung	Die Ausrichtung publikumsintensiver Geschäfte auf öffentliche Bereiche (Strasse, Platz) und Gestaltung eines für den Fussgänger attraktiven Vorbereichs sind zu berücksichtigen. Auf die angrenzenden bedeutungsvollen Bauten und Baugruppen samt ihrem zugehörigen Umfeld ist Rücksicht zu nehmen. Bei Sanierungen oder Neubauten von Wohnnutzungen ist dem altersgerechten Wohnen hohe Bedeutung beizumessen.
Mitsprache	UeO in Gemeinderatskompetenz

Nr. 1c	ZPP K1b „Bahnhofstrasse - Kreuzgasse, Worb“
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> > Berücksichtigung der Bedeutung als Geschäfts- und Einkaufsbereich (zentrale Lage) > Rücksichtnahme auf ortsbildprägende Bebauungsstrukturen > Schutz der wertvollen Bauten und Baugruppen mitsamt ihrem Umfeld > Optimierung der Erschliessung und Parkierung > Festlegen von Lärmschutzmassnahmen
Qualitätsicherung/ Gestaltung	<p>Entlang der Kreuzgasse sind die traditionellen Strukturen, insbesondere die Gebäudevolumen, die Gebäudegestaltung und die Strassenraum- bzw. Platzgestaltung zu erhalten.</p> <p>Die Ausrichtung publikumsintensiver Geschäfte auf öffentliche Bereiche (Strasse, Platz) und Gestaltung eines für den Fussgänger attraktiven Vorbereichs sind zu berücksichtigen.</p> <p>Bei Sanierungen oder Neubauten von Wohnnutzungen ist dem altersgerechten Wohnen hohe Bedeutung beizumessen.</p>
Mitsprache	neue ZPP/UeO abhängig von laufendem qualitätssichernden Verfahren, kantonale Denkmalpflege

Nr. 1d	ZPP K9 „Brauerei, Worb“
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> > Rücksichtnahme auf die ortsbildprägenden Bebauungsstrukturen > Schutz der wertvollen Bauten und Baugruppen mitsamt ihrem Umfeld > Optimierung der Erschliessung und Parkierung > Schaffung von Fuss- und Radwegverbindungen
Qualitätsicherung/ Gestaltung	Auf die angrenzenden bedeutungsvollen Bauten und Baugruppen samt ihrem zugehörigen Umfeld ist Rücksicht zu nehmen.
Mitsprache	UeO in Gemeinderatskompetenz, kantonale Denkmalpflege

Nr. 1e	ZPP N14 „Hofmatt, Worb“
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> > die haushälterische Nutzung des Bodens durch verdichtete Bauweise, > eine gute und konfliktfreie Einordnung in die Umgebung, > die Gestaltung des Siedlungsrandes, > die gesamtheitliche Aussenraumgestaltung, > die Ausscheidung von Flächen für öffentliche Zwecke, > die umweltschonende Energieversorgung und -nutzung, > die Optimierung der Erschliessung und Parkierung, > die Schaffung von Fuss- und Radwegverbindung sowie > die Festlegung von Lärmschutzmassnahmen.
Qualitätsicherung/ Gestaltung	Die Ausrichtung publikumsintensiver Nutzung auf die öffentlichen Bereiche (Strasse, Platz) und die Gestaltung eines für den Fussgänger attraktiven Vorbereichs ist vorgegeben. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mass zu beschränken.
Mitsprache	UeO in Gemeinderatskompetenz

Nr. 1f	ZPP N11 „Hinterhausstrasse, Rüfenacht“
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> > die Erstellung einer Überbauung mit hoher Wohnqualität, gemeinschaftlichen Anlagen und ausgewogener sozialer Durchmischung > die gute und konfliktfreie Einordnung in die Umgebung > die Gewährleistung der Quartierübergänge > die gesamtheitliche Aussenraumgestaltung
Qualitätsicherung/ Gestaltung	<p>Die Dachgestaltung richtet sich nach Art. 39. Die Ausrichtung publikumsintensiver Nutzung auf die öffentlichen Bereiche (Strasse, Platz) und die Gestaltung eines für den Fussgänger attraktiven Vorbereiches ist vorgegeben. Es ist eine städtebaulich klar definierte Gestaltung der Strassenräume und Plätze auszuweisen. Es ist eine klare Zuordnung der Aussenräume zur öffentlichen, halböffentlichen oder privaten Nutzung vorzusehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mass zu beschränken.</p>
Mitsprache	UeO in Gemeinderatskompetenz

Nr. 1g	ZPP K13 „Schlössli, Rüfenacht“
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> > Schutz wertvoller Bauten und Baugruppen mitsamt ihrem Umfeld > Einbezug in die Dorfplatzgestaltung > Festlegen von Lärmschutzmassnahmen.
Qualitätsicherung/ Gestaltung	Bestehende Gebäudevolumen können bei Gewährleistung einer guten Gestaltung, der Erschliessung und Parkierung voll genutzt werden.
Mitsprache	UeO in Gemeinderatskompetenz, kantonale Denkmalpflege

Nr. 1h	ZPP K20 „Zentrum Rüfenacht“
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> > Schaffung eines Dorfzentrums mit Eingangssituation und Dorfplatz > Berücksichtigung der besonderen Lage im Ort > Optimierung von Erschliessung und Parkierung > Rücksichtnahme auf benachbarte ortsbildprägende Bebauungsstrukturen (u. a. Schlössli Parz. 1799)
Qualitätsicherung/ Gestaltung	<p>Es sind nur Flachdächer mit Attika zulässig. Unter Einbezug der bestehenden Verkehrsverbindungen (alte Bernstrasse, Dorfstrasse) soll ein zusammenhängender, multifunktionaler Dorfplatz entstehen. Für die Benutzenden gilt das Prinzip der Koexistenz (ohne Einbusse der technischen Leistungsfähigkeit der Verkehrswege). Entsprechend diesem Prinzip sind der Platz und die Strassenräume zu gestalten. Auf dem Dorfplatz dürfen oberirdische, eingeschossige, sich ins Ortsbild und in die Platzgestaltung einordnende Bauten realisiert werden. Der Dorfplatz kann unterbaut werden. Eine Neugestaltung der Hinterhausstrasse unterstützt die Idee des Dorfplatzes und verstärkt die Integration der Parzelle 1799 (Schlössli) in das neue Zentrum. Zur Veranschaulichung der Überbauungsidee erlässt der Gemeinderat gleichzeitig mit der Überbauungsordnung das Richtkonzept «Zentrum Rüfenacht».</p>
Mitsprache	UeO und Richtkonzept „Zentrum Rüfenacht“ in Gemeinderatskompetenz

2) ZPPs mit UeOs

Nr. 2a	ZPP/UeO K8 „Umgebung Kirche, Worb“
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> > Rücksichtnahme auf die ortsbildprägenden Bebauungsstrukturen > Schutz der wertvollen Bauten und Baugruppen mitsamt ihrem Umfeld.
Qualitätsicherung/ Gestaltung	<p>Die traditionellen Strukturen, insbesondere die Gebäudevolumen, die Gebäudegestaltung und die Strassenraum- bzw. Platzgestaltung sowie die Grünräume sind zu erhalten. Auf die angrenzenden bedeutungsvollen Bauten und Baugruppen samt ihrem zugehörigen Umfeld ist Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Bei Sanierungen oder Neubauten von Wohnnutzungen ist dem altersgerechten Wohnen hohe Bedeutung beizumessen.</p>
Mitsprache	UeO in Gemeinderatskompetenz, kantonale Denkmalpflege

Nr. 2b	ZPP/UeO K6 „Bernstrasse Nord, Worb“
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> > Berücksichtigung der Bedeutung als Geschäfts- und Einkaufsbereich (zentrale Lage) > Optimierung der Erschliessung und Parkierung > Schaffung von Fuss- und Radwegverbindungen > Festlegen von Lärmschutzmassnahmen
Qualitätsicherung/ Gestaltung	<p>Die Ausrichtung publikumsintensiver Geschäfte auf öffentliche Bereiche (Strasse, Platz) und Gestaltung eines für den Fussgänger attraktiven Vorbereichs sind zu berücksichtigen. Auf die angrenzenden bedeutungsvollen Bauten und Baugruppen samt ihrem zugehörigen Umfeld ist Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Im Umsetzung</p>
Mitsprache	UeO in Gemeinderatskompetenz

Nr. 2c	ZPP/UeO K1b/1-91 „Bahnhofstrasse - Kreuzgasse, Worb“
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> > Berücksichtigung der Bedeutung als Geschäfts- und Einkaufsbereich (zentrale Lage) > Rücksichtnahme auf ortsbildprägende Bebauungsstrukturen > Schutz der wertvollen Bauten und Baugruppen mitsamt ihrem Umfeld > Optimierung der Erschliessung und Parkierung > Festlegen von Lärmschutzmassnahmen
Qualitätsicherung/ Gestaltung	<p>Entlang der Kreuzgasse sind die traditionellen Strukturen, insbesondere die Gebäudevolumen, die Gebäudegestaltung und die Strassenraum- bzw. Platzgestaltung zu erhalten.</p> <p>Die Ausrichtung publikumsintensiver Geschäfte auf öffentliche Bereiche (Strasse, Platz) und Gestaltung eines für den Fussgänger attraktiven Vorbereichs sind zu berücksichtigen.</p> <p>Bei Sanierungen oder Neubauten von Wohnnutzungen ist dem altersgerechten Wohnen hohe Bedeutung beizumessen.</p>
Mitsprache	UeO in Gemeinderatskompetenz

Nr. 2d	ZPP/UeO K1a/KA1-81 „Bahnhofstrasse - Kreuzgasse, Worb“
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> > Berücksichtigung der Bedeutung als Geschäfts- und Einkaufsbereich (zentrale Lage) > Rücksichtnahme auf ortsbildprägende Bebauungsstrukturen > Schutz der wertvollen Bauten und Baugruppen mitsamt ihrem Umfeld > Optimierung der Erschliessung und Parkierung > Festlegen von Lärmschutzmassnahmen
Qualitätsicherung/ Gestaltung	<p>Entlang der Kreuzgasse sind die traditionellen Strukturen, insbesondere die Gebäudevolumen, die Gebäudegestaltung und die Strassenraum- bzw. Platzgestaltung zu erhalten.</p> <p>Die Ausrichtung publikumsintensiver Geschäfte auf öffentliche Bereiche (Strasse, Platz) und Gestaltung eines für den Fussgänger attraktiven Vorbereichs sind zu berücksichtigen.</p> <p>Bei Sanierungen oder Neubauten von Wohnnutzungen ist dem altersgerechten Wohnen hohe Bedeutung beizumessen.</p>
Mitsprache	UeO in Gemeinderatskompetenz

Nr. 2e	ZPP/UeO K-3-2000 „Migros Worb“
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> > Erstellung eines Geschäfts- und Dienstleistungsgebäudes > Optimierung der Erschliessung und Parkierung > die Schaffung von Fuss und -Radwegverbindungen
Qualitätsicherung/ Gestaltung	Die Ausrichtung publikumsintensiver Geschäfte auf öffentliche Bereiche (Strasse, Platz) und Gestaltung eines für den Fussgänger attraktiven Vorbereichs sind zu berücksichtigen.
Mitsprache	UeO in Gemeinderatskompetenz

3) UeOs

Nr. 3	UeO 1-92 „Areale Bären und Umgebung“
Ziel	Die Gesamtanlage ist als bauliche Einheit zu gestalten.
Qualitätsicherung/ Gestaltung	Gestaltung gemäss Wettbewerbsprojekt „Agora“, Umgebungsgestaltungsplan bei Baueingabe, Objekte im Anhang des Bauinventars
Mitsprache	Baubewilligungsverfahren, kantonale Denkmalpflege

4) ZöNs

Allgemein	
Ziel	-
Qualitätsicherung/ Gestaltung	Es ist eine städtebaulich klar definierte Gestaltung der Strassenräume und Plätze anzustreben. Diese umfasst auch eine gesamtheitliche Aussenraumgestaltung und situativ die Gestaltung des Siedlungsrandes, um die Bauten in die Landschaft einzugliedern.

Nr. 4a	ZöN 3 (Reformierte Kirche, Kirchgemeindehaus, Pfarrhaus)
Qualitätsicherung/ Gestaltung	Die vorhandenen Gebäude können umgebaut und geringfügig erweitert werden. Schützenswerte Objekte, Ortsbildschutzgebiet.
Mitsprache	Baubewilligungsverfahren, kantonale Denkmalpflege

Nr. 4b	ZöN 5 (Altersbetreuung Worb)
Qualitätsicherung/ Gestaltung	Die vorhandenen Gebäude können zeitgemäss unterhalten und erneuert werden. Attika respektive Dachaufbau sowie An- und Kleinbauten sind gestattet. Schützenswerte Objekte, Ortsbildschutzgebiet.
Mitsprache	Baubewilligungsverfahren, kantonale Denkmalpflege

Nr. 4c	ZöN 3 (Reformierte Kirche, Kirchgemeindehaus, Pfarrhaus)
Qualitätsicherung/ Gestaltung	Die vorhandenen Gebäude können umgebaut und geringfügig erweitert werden.
Mitsprache	Baubewilligungsverfahren

Nr. 4d, 4e, 4f	ZöN 1 (Schulhaus, Kindergarten, Sportanlagen, Parkierungsanlagen)
Qualitätsicherung/ Gestaltung	Für bauliche Erweiterungen gelten die baupolizeilichen Masse der W4. Eingeschossige Kleinbauten können bis 3.00 m an die Grenze gebaut werden. Bei Dorfschulhaus Worb kann im Kreuzungsbereich Bahnhofstrasse/Schulhausstrasse ein öffentlicher Platz gestaltet werden. Schützens-/erhaltenswerte Objekte.
Mitsprache	Baubewilligungsverfahren, kantonale Denkmalpflege

5) SEZ

Nr. 5a	Strukturerhaltungszone E2 „Eisenbahnersiedlung“
Ziel	Die Zone bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägt.
Qualitätsicherung/ Gestaltung	Erhaltenswerte Objekte, Strukturgruppe. Gemeinderätliche Richtlinien für die Strukturerhaltungszone E2 vom 9. 8. 2004. Anstelle der baupolizeilichen Masse sind die prägenden Merkmale der Bebauung massgebend. > Das bestehende Gebäudevolumen kann voll ausgenutzt werden. Dachaufbauten mit Ausnahme von Dachflächenfenstern sind nicht erlaubt. > Die Zone ist dem Wohnen, den für die Quartiersversorgung nötigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, kleinen Büros und Praxen vorbehalten. > Eingeschossige Anbauten haben den Richtlinien des Gemeinderates zu entsprechen. > Im Bereich der Grünfläche ist die Erstellung eines eingeschossigen Gartengebäudes (Pavillon, Pergola, Schopf) erlaubt.
Mitsprache	Baubewilligungsverfahren, Fachausschuss nach Art. 42 GBR, gemeinderätliche Richtlinien, kantonale Denkmalpflege

Nr. 5b	Strukturerhaltungszone E1 „Mehrfamilien- und Reihenhaus“
Ziel	Die Zone bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägt.

Qualitätsicherung/ Gestaltung	<p>Anstelle der baupolizeilichen Masse sind die prägenden Merkmale der Bebauung massgebend.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Sie umfasst die in Arealbauweise erstellten Mehrfamilien- und Reihenaussiedlungen sowie die in verdichteter Bauweise erstellten Siedlungen. > Die Zone bezweckt die Erhaltung der siedlungstypischen Bauweise. > Die Zone ist dem Wohnen, den für die Quartiersversorgung nötigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, kleinen Büros und Praxen vorbehalten. > Bauliche Veränderungen und Erweiterungen im Bereich der Fassaden, Balkone, Dächer, Zugänge und Grünflächen sind gestattet, wenn sie die Wohnqualität verbessern und dadurch die Gesamtwirkung nicht geschmälert wird. > Die Erstellung neuer An- und Kleinbauten ist für gemeinsame Anlagen möglich. > Egghaldenstrasse und Eggwaldstrasse (ausgenommen Mehrfamilienhäuser): Wohnraumerweiterungen im Bereich Sockelgeschoss, Balkon 1. und 2. OG sind erlaubt.
Mitsprache	Baubewilligungsverfahren, Fachausschuss nach Art. 42 GBR, gemeinderätliche Richtlinien

6) Übrige Zonen mit Objekten im Bauinventar

Nr. 6a bis 6h	Schützens-/erhaltenswerte Objekte und Anhangobjekte im Bauinventar, Baugruppen/Ortsbildschutzgebiete
Ziel	Schutz/Erhalt von Objekten und Baugruppen aufgrund ihres besonderen kulturellen, historischen oder ästhetischen Wertes
Qualitätsicherung/ Gestaltung	Schutzbestimmungen gemäss kantonalem Bau-/Denkmalpflegegesetz
Mitsprache	Baubewilligungsverfahren, Fachausschuss nach Art. 42 GBR, kantonale Denkmalpflege

Bauzonen ohne ortsspezifische Regelungen (Wohn-, Misch-, Kernzonen)

> vgl. ISOS im Anhang

Allgemein	Wohn-, Misch- und Kernzonen
Ziel	-
Qualitätsicherung/ Gestaltung	<p>Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass das Objekt als Einzelbau und mit Bezug zur Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergibt. Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> > 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. <p>Aussenraumgestaltung und Dachgestaltung nach GBR Art. 38-39.</p>
Mitsprache	Baubewilligungsverfahren, Fachausschuss nach Art. 42 GBR

Nr. 7	Mischzone
Situation	<ul style="list-style-type: none"> > Nutzung: KMU > ISOS: G 1 > Überbaute Einzelparzelle, mittlere Parzellengrösse > Strassenabgewandte Lage > Einbettung in grossvolumige Nachbarbauten > Veränderungen bei Einzelvorhaben mit geringer ortsbaulicher Relevanz
Fazit	Genügend geregelt
Reaktion in OPR	Grundnutzung belassen, im Richtplan aus Potenzialgebiet ausschliessen

Nr. 8	Kernzone/Wohnzone W4
Situation	<ul style="list-style-type: none"> > Nutzung: Wohnen > ISOS: - > Überbaute Parzellen, kleine und grosse Parzellengrössen > Vom Kern abgetrennte Lage > Veränderungen bei Einzelvorhaben mit geringer ortsbaulicher Relevanz
Fazit	Genügend geregelt
Reaktion in OPR	Grundnutzung belassen, im Richtplan aus Potenzialgebiet ausschliessen

Nr. 9	Kernzone
Situation	<ul style="list-style-type: none"> > Nutzung: Mischnutzung > ISOS: G 1, B 1.2 > Mehrheitlich überbaute Parzellen, mittlere und grosse Parzellengrössen > Einbettung in grossvolumige Nachbarbauten > Veränderungen bei Einzelvorhaben mit geringer ortsbaulicher Relevanz, bei Zusammenschluss mit grosser ortsbaulicher Relevanz
Fazit	Genügend geregelt
Reaktion in OPR	Grundnutzung belassen, im Richtplan im Potenzialgebiet belassen

Nr. 10	Kernzone/Wohnzone W4
Situation	<ul style="list-style-type: none"> > Nutzung: Vorwiegend Wohnen > ISOS: Teilweise G 1 und U-Zo II > Mehrheitlich überbaute Parzellen, grosse Parzellengrössen > Veränderungen bei Einzelvorhaben mit mittlerer ortsbaulicher Relevanz, bei Zusammenschluss mit grosser ortsbaulicher Relevanz. Verschiedene bauliche Lösungen vorstellbar.
Fazit	Genügend geregelt
Reaktion in OPR	Grundnutzung belassen, im Richtplan im Potenzialgebiet belassen

Nr. 11	Wohnzone W3
Situation	<ul style="list-style-type: none"> > Nutzung: Vorwiegend Wohnen > ISOS: G 1, U-Ri VII > Überbaute Parzellen, kleine und mittlere Parzellengrössen > Vom Kern abgetrennte Lage im Übergang zur Sportanlage > Veränderungen bei Einzelvorhaben mit mittlerer ortsbaulicher Relevanz. Verschiedene bauliche Lösungen vorstellbar.
Fazit	Genügend geregelt, 3-geschossig aus Rücksicht auf Schutzobjekt "Sternen"
Reaktion in OPR	Grundnutzung belassen, im Richtplan aus Potenzialgebiet ausschliessen

Nr. 12	Kernzone, ev. ZPP
Situation	<ul style="list-style-type: none"> > Nutzung: Mischnutzung > laufende Planung > ISOS: Teilweise U-Ri VII und B 2.6 > Überbaute Parzellen, mittlere und grosse Parzellengrössen > Veränderungen mit grosser ortsbaulicher Relevanz. Ganzes Gebiet ist aktuell in Planung
Fazit	Qualitätssicherndes Verfahren wird in Angriff genommen, Zonenzuordnung daher noch offen
Reaktion in OPR	je nach Projektstand evtl "ausstanzen"

Nr. 13	Kernzone/Wohnzone W2 und W3
Situation	<ul style="list-style-type: none"> > Nutzung: Vorwiegend Wohnen > ISOS: G 2 > Mehrheitlich überbaute Parzellen, kleine und mittlere Parzellengrössen > Veränderungen bei Einzelvorhaben mit geringer ortsbaulicher Relevanz
Fazit	Genügend geregelt
Reaktion in OPR	Grundnutzung belassen, im Richtplan aus Potenzialgebiet ausschliessen

Nr. 14	Kernzone
Situation	<ul style="list-style-type: none"> > Nutzung: Mischnutzung > ISOS: Teilweise G 2, U-Ri VII und B 2.6 > Mehrheitlich überbaute Parzellen, kleine und mittlere Parzellengrössen > Strassenbaulinie entlang Bahnhofstrasse > Veränderungen bei Einzelvorhaben mit mittlerer ortsbaulicher Relevanz
Fazit	Genügend geregelt
Reaktion in OPR	Grundnutzung belassen, im Richtplan aus Potenzialgebiet ausschliessen

Nr. 15	Wohnzone W2, W3 und W4, Mischzone M4
Situation	<ul style="list-style-type: none"> > Nutzung: Vorwiegend Wohnen > ISOS: Teilweise G 2 und U-Ri VII > Überbaute Parzellen, kleine bis grosse Parzellengrössen > Vom Kern abgetrennte Lage mit Gesamtüberbauung im südlichen Bereich > Veränderungen bei Einzelvorhaben mit geringer ortsbaulicher Relevanz
Fazit	Genügend geregelt
Reaktion in OPR	Grundnutzung belassen, im Richtplan aus Potenzialgebiet ausschliessen

Nr. 16	Wohnzone W4
Situation	<ul style="list-style-type: none"> > Nutzung: Wohnen > ISOS: - > Überbaute Parzellen, mittlere und grosse Parzellengrössen > Grossvolumige Bauten mit wenig Veränderungsspielraum > Veränderungen bei Einzelvorhaben und bei Zusammenschluss mit mittlerer ortsbaulicher Relevanz
Fazit	Genügend geregelt
Reaktion in OPR	Grundnutzung belassen, im Richtplan im Potenzialgebiet belassen

Nr. 17	Kernzone
Situation	<ul style="list-style-type: none"> > Nutzung: Mischnutzung > ISOS: - > Überbaute Parzellen, grosse Parzellengrössen > Grossvolumige Bauten mit wenig Veränderungsspielraum > Veränderungen bei Einzelvorhaben mit grosser ortsbaulicher Relevanz
Fazit	Genügend geregelt
Reaktion in OPR	Grundnutzung belassen, im Richtplan aus Potenzialgebiet ausschliessen

Nr. 18	Kernzone, Wohnzone W3 und W4
Situation	<ul style="list-style-type: none"> > Nutzung: Wohnen > ISOS: - > Mehrheitlich überbaute Parzellen, kleine bis grosse Parzellengrössen > Entlang Bernstrasse mehrheitlich Eigentum der Gemeinde > Veränderungen bei Einzelvorhaben strassenseitig und bei Zusammenschluss mit grosser ortsbaulicher Relevanz
Fazit	Genügend geregelt
Reaktion in OPR	Grundnutzung belassen, im Richtplan im Potenzialgebiet belassen

Nr. 19	Kernzone, Wohnzone W4
Situation	<ul style="list-style-type: none"> > Nutzung: Vorwiegend Wohnen > ISOS: - > Mehrheitlich überbaute Parzellen, kleine bis grosse Parzellengrössen > Grossvolumige Bauten mit wenig Veränderungsspielraum, Gesamtüberbauung > Veränderungen bei Einzelvorhaben entlang Bernstrasse mit grosser ortsbaulicher Relevanz
Fazit	Genügend geregelt
Reaktion in OPR	Grundnutzung belassen, im Richtplan aus Potenzialgebiet ausschliessen

Nr. 20	Kernzone
Situation	<ul style="list-style-type: none"> > Nutzung: Vorwiegend Wohnen > ISOS: - > Überbaute Parzellen, mittlere und grosse Parzellengrössen > Parzellenform mit geringem Bebauungsspielraum > Veränderungen bei Einzelvorhaben mit geringer ortsbaulicher Relevanz. Verschiedene bauliche Lösungen vorstellbar.
Fazit	Genügend geregelt
Reaktion in OPR	Grundnutzung belassen, im Richtplan aus Potenzialgebiet ausschliessen