



Einwohnergemeinde Kappelen

Revision der Ortsplanung

Bau- und Nutzungsreglement (BNR)

Öffentliche Auflage

Inhalt:

- I. Allgemeine Bestimmungen
 - II. Nutzungsvorschriften
 - III. Bauvorschriften
 - IV. Qualität des Bauens und Nutzens
 - V. Bau- und Nutzungsbeschränkungen
 - VI. Flurwegunterhalt
 - VII. Schlussbestimmungen
- Genehmigungsvermerke
- Anhang

Bern, 11. März 2024

1928_341_Revision_BNR_Kappelen_240311.docx

I. Allgemeine Bestimmungen

A. Geltungsbereich

Geltungsbereich a) sachlich	1	1	Das Bau- und Nutzungsreglement inkl. Anhang (BNR) der Gemeinde Kappelen umfasst das kommunale Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD
		2	Seine Vorschriften finden Anwendung auf alle baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen.	
b) räumlich	2		Das BNR gilt für das gesamte Gemeindegebiet.	
c) Spezialordnung	3		Überbauungsordnungen oder andere besondere Nutzungsvorschriften gehen dem BNR vor.	Art. 20 BNR
d) Übergeordnetes Recht	4	1	Übergeordnetes Recht geht vor und bleibt vorbehalten.	
		2	Regelt das BNR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt das dispositive kantonale Recht.	
e) Verhältnis zwischen öffentlichem und Privatrecht	5		Die Vorschriften des BNR können nur wegvereinbart werden, wo sie ausdrücklich dazu ermächtigen.	Art. 22 ff. BNR

II. Nutzungsvorschriften

A. Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Wohnzone (W)	6	1	Wohnzonen (W) sind in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten.	
		2	Der Wohnnutzung gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.	
		3	Zugelassen sind zudem nicht störende Betriebe, sowie kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Publikumsverkehr.	Als gering gilt ein Verkehrsaufkommen DTV ca. 100
		4	Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II. Entlang der Kantonsstrasse gilt im Abstand von 25 m die Empfindlichkeitsstufe III.	Art. 43 LSV
Gemischte Wohn- und Arbeitszone (WA)	7	1	Gemischte Wohn- und Arbeitszonen (WA) sind der Wohnnutzung, nicht störenden und mässig störenden Betrieben vorbehalten.	
		2	Zugelassen sind Betriebe wie Läden, Büros, Dienstleistungsbetriebe und Gastgewerbe soweit sie mässigen Publikumsverkehr verursachen sowie Landwirtschafts- und Kleinbetriebe.	Als mässig gilt ein Verkehrsaufkommen DTV ca. 500
		3	Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.	Art. 43 LSV

<i>Marginalie</i>	Art.	<i>Abs.</i>	<i>Inhalt</i>	<i>Hinweis</i>
Arbeitszone (A) a) Grundsatz	8	1	Arbeitszonen (A) sind Betrieben vorbehalten, die wegen ihrer störenden Einflüsse in den anderen Zonen nicht zugelassen sind.	
		2	Für die Arbeitszone Grenzstrasse gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV.	Art. 43 LSV
		3	Für die übrigen Arbeitszonen gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.	Art. 43 LSV
b) Detailhandelseinrichtungen, Wohnungen	9	1	Untersagt sind Detailhandelseinrichtungen für den täglichen Bedarf und Betriebe, welche übermässige Emissionen (wie Staub, Lärm, Geruch) oder Verkehr verursachen, insbesondere stationäre oder mobile Kiesaufbereitungsanlagen und dergleichen.	Als übermässig gilt ein Verkehrsaufkommen von mehr als 2'000 DTV
		2	Wohnungen sind für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.	

B. Zonen für öffentliche Nutzungen

Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)	10	Die den Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) zugewiesenen Gebiete sind wie folgt zu nutzen:	Art. 77 BauG
--------------------------------------	-----------	--	--------------

Bezeichnung und Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZöN A Kirche/Friedhof	Bestehende Überbauung. Zweckgebundene Bauten und Anlagen sind zulässig. Erweiterungs- und Neubauten im Rahmen der Zweckbestimmung.	III
ZöN B Schul- und Sportanlagen sowie Gemeindebetriebe	Teils bestehende Überbauung. Zweckgebundene Bauten und Anlagen sind zulässig. Erweiterungs- und Neubauten im Rahmen der Zweckbestimmung.	III
ZöN C ehemaliges Grundwasserpumpwerk Werdthof	Bestehende Überbauung. Zweckgebundene Bauten und Anlagen sind zulässig. Erweiterungs- und Neubauten im Rahmen der Zweckbestimmung.	III
ZöN D ehemaliges Schulhaus Werdthof	Bestehende Überbauung und Aussenanlage. Zweckgebundene Bauten und Anlagen sind zulässig. Erweiterungs- und Neubauten im Rahmen der Zweckbestimmung.	III
ZöN E Parkplatz Seelandheim	Bestehende Parkierungsanlage. Zweckgebundene Anlagen wie Autounterstände (ggf. mit Solaranlagen) sowie einzelne dem Zweck der Anlage dienende Bauten sind zulässig.	III
ZöN F Gemeindebetriebe	Zweckgebundene Bauten und Anlagen sind zulässig. Erweiterungs- und Neubauten im Rahmen der Zweckbestimmung.	III

Baumasse
s. Art. 21 BNR

C. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP Paradiesmatte a) Zweck	11	1 Die ZPP Paradiesmatte bezweckt die Eingliederung einer verdichteten Überbauung in das Ortsbild und deren rationale Erschliessung.	Verzicht auf UeO und Verfahren s. Art. 92 BauG
b) Art und Mass der Nutzung		2 In der ZPP Paradiesmatte gelten die Nutzungsbestimmungen der gemischten Wohn- und Arbeitszone.	Art. 7 BNR
		3 Zugelassen sind Hauptgebäude mit 2 Vollgeschossen und max. 40.0 m Gebäudelänge.	
		4 Entlang der Dorfstrasse müssen die Bauten 2 Vollgeschosse aufweisen.	
c) Gestaltungsgrundsätze / Erschliessung		5 Die Erschliessung der Zone erfolgt über die Dorfstrasse.	

<i>Marginale</i>	Art.	<i>Abs.</i>	<i>Inhalt</i>	<i>Hinweis</i>
ZPP Verzinkereimatte	12	1	Die ZPP Verzinkereimatte bezweckt die Eingliederung einer verdichteten Überbauung in den Siedlungsraum.	
a) Zweck		2	Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohnzone.	Art. 6 BNR
b) Art und Mass der Nutzung		3	Zugelassen sind Hauptgebäude mit 2 Vollgeschossen.	
		4	Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) beträgt mind. 0.45, höchstens 0.65.	Art. A8 BNR
c) Gestaltungsgrundsätze		5	Die Bauten sind so anzuordnen, dass zusammenhängende, benutzerfreundliche Aussenräume entstehen.	
ZPP Baumann	13	1	Die ZPP Baumann bezweckt die Einpassung einer gemischt genutzten Wohn- und Gewerbeüberbauung am Siedlungsrand.	
a) Zweck		2	Es gelten folgende Nutzungsbestimmungen:	
b) Art und Mass der Nutzung			- Die ZPP dient dem Arbeiten und dem Wohnen. - Die ZPP ist mässig störenden Betrieben und Betrieben vorbehalten, die wegen ihrer störenden Einflüsse in den anderen Zonen nicht zugelassen sind. Weiter gelten Nutzungseinschränkungen gemäss Art. 9 Abs. 1. - Wohnnutzungen sind zulässig, sofern sie die Arbeitsnutzungen nicht beeinträchtigen.	
		3	Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:	
			- Fassadenhöhe traufseitig: max. 9.0 m - Fassadenhöhe giebelseitig: max. 12.5 m - Geschossflächenziffer oberirdisch: mind. 0.45	Art. A8 BNR
		4	Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.	Art. 43 LSV
c) Gestaltungsgrundsätze und Erschliessung		5	Bauten und Nutzungen sind so anzuordnen, dass sie untereinander sowie mit der Nachbarschaft verträglich sind.	
		6	Bauten sind so zu gestalten, dass sie durch ihre äussere Erscheinung den ausgreifenden Ortsrand wenig belasten.	
		7	Die Eingliederung in den Ortsrand ist durch Bepflanzungen zu unterstützen.	
		8	Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt primär über den Salachweg.	
ZPP Dorfkern	14	1	Die ZPP Dorfkern bezweckt die Belebung des Dorfkerns, die städtebauliche Aufwertung des Areals unter Berücksichtigung der historischen Bauten und Anlagen sowie der Sicherstellung der öffentlichen Interessen bei Wahrung des Ortsbildes.	
a) Zweck		2	Es gelten die Nutzungsbestimmungen der gemischten Wohn- und Arbeitszone.	Art. 7 BNR
b) Art und Mass der Nutzung		3	Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:	
			- Fassadenhöhe traufseitig: max. 9.5 m - Fassadenhöhe giebelseitig: max. 12.5 m - Gebäudelänge: max. 40.0 m - Bauabstände: Gegenüber ZPP-Perimeter mind. 5.0 m sofern entlang öffentlicher Strassen nicht die Strassenabstände vorgehen. Die internen Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach einer zweckmässigen Bebauung.	Art. 29 BNR

<i>Marginalie</i>	Art.	<i>Abs.</i>	<i>Inhalt</i>	<i>Hinweis</i>
c) Gestaltungsgrundsätze		4	<ul style="list-style-type: none"> - Bauten und Anlagen haben sich, räumlich wie auch funktional, sorgfältig in das historische Umfeld einzufügen. - Die Bauten sind so anzuordnen, dass zusammenhängende, benutzerfreundliche Aussenräume entstehen. - Bauten und verträgliche Nutzungen sind so anzuordnen, dass sie dazu beitragen, den öffentlichen Aussenraum zu beleben. - Die Aussenräume sind öffentlich zugänglich und nutzbar sowie autofrei zu gestalten. 	
d) Erschliessung		5	<ul style="list-style-type: none"> - Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Aarberg- und Dorfstrasse. - Neue Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mit Ausnahme von Besucher- und Kundenparkplätzen unterirdisch oder gebäudeintegriert anzuordnen. 	
ZPP Flurweg a) Zweck	15	1	Die ZPP Flurweg bezweckt die Eingliederung einer verdichteten Überbauung entlang der Dorfstrasse und deren rationelle Erschliessung.	
b) Art und Mass der Nutzung		2	Sofern nichts anderes bestimmt, gelten entlang der Dorfstrasse im Abstand von 37.0 m die Nutzungsbestimmungen und die baupolizeilichen Masse der gemischten Wohn- und Arbeitszone. Ansonsten gelten die Nutzungsbestimmungen und baupolizeilichen Masse der Wohnzone.	Art. 6, 7 und 21 BNR
		3	Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) beträgt mind. 0.5	Art. A8 BNR
c) Gestaltungsgrundsätze		4	Die Bauten sind so anzuordnen, dass zusammenhängende, benutzerfreundliche Aussenräume entstehen.	
d) Erschliessung		5	<ul style="list-style-type: none"> - Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Dorfstrasse. - Die Detailerschliessung ist neu zu planen und so auszugestalten, dass die gesetzeskonforme Erschliessung der bestehenden, durch den Flurweg erschlossenen Liegenschaften gewährleistet und realisiert werden kann. Der Detailerschliessungsplan vom 28.02.1975 ist durch eine neue Erschliessungsplanung abzulösen. - Neue Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mit Ausnahme von Besucher- und Kundenparkplätzen unterirdisch oder gebäudeintegriert anzuordnen. 	

D. Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Zone für Strassenanlagen (ZSA)	16	1	Die Zone für Strassenanlagen (ZSA) umfasst Teile von innerhalb des Baugebiets genutzten Flächen öffentlicher Strassen und Wege.	
		2	In dieser Zone gelten die Bestimmungen der entsprechenden Spezialgesetzgebung.	NSG und NSV; SG und SV
		3	Unterirdische Erschliessungsanlagen sind zulässig. Für verkehrsfremde Nutzungen gelten die Nutzungsbestimmungen der angrenzenden Nutzungszonen.	

<i>Marginalie</i>	Art.	<i>Abs.</i>	<i>Inhalt</i>	<i>Hinweis</i>
Grünzone (GZ)	17	1	Grünzonen (GZ) dienen der Gliederung des Siedlungsraumes.	
		2	Baubewilligungsfreie Kleinbauten sind zugelassen.	
<u>E. Nutzungszonen im Nichtbauggebiet</u>				
Landwirtschaftszone (LWZ)	18	1	In der Landwirtschaftszone (LWZ) richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.	Art. 16, 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG
		2	Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III	Art. 43 LSV
Weilerzone (WEZ)	19	1	Die Weilerzonen (WEZ) dienen der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.	Art. 33 RPV
a) Zweck und Nutzung		2	Es gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone unter Vorbehalt der nachstehenden Regelungen.	Art. 16, 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG
		3	Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.	Art. 43 LSV
b) nicht zonenkonforme Bauten		4	In der Landwirtschaftszone nicht konforme und für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigte Gebäude oder Gebäudeteile können nach den Vorschriften der gemischten Wohn- und Arbeitszone genutzt resp. umgenutzt werden.	Art. 7 BNR
aa) Grundsätze		5	Diese Umnutzung darf keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.	
		6	Neue An- und Kleinbauten sind einmalig gestattet, sofern keine bestehenden An- und Kleinbauten erneuert werden können und sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.	Art. 24 BNR
		7	Teil-/Abbruch und Wiederaufbau sind nur zulässig, wenn der Neubau bezüglich Gestaltung sowie Art und Mass der Nutzung einem Umbau der bestehenden Liegenschaft gleichkommt. Grundrissoptimierungen zur Verbesserung von bestehenden Abständen gegenüber Strassen sind möglich.	
bb) Einschränkungen		8	Nichtlandwirtschaftlicher Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits über eine Wohnung verfügen.	
		9	Nichtlandwirtschaftliche Bauten können einmalig um höchstens 30% ihres Volumens erweitert werden, sofern nachgewiesen wird, dass innerhalb des bestehenden Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind. Die Volumenerweiterung darf bei vollständigem Abbruch und Wiederaufbau nicht beansprucht werden.	
		10	Die Vorschriften über die Ortsbildpflege sind vorbehalten.	Art. 38, 39, 40 und 42 BNR
<u>F. Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen</u>				
Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	20		Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig: - Uferschutzplan Nr. 1 «Grien»; Genehmigung 11.04.1995; Änderungen 18.01.1999, 16.05.2002, 11.09.2006 und 13.09.2006	

- Uferschutzplan Nr. 2 «Eschegrien»; Genehmigung 11.04.1995; Änderung 18.01.1999
- Uferschutzplan Nr. 3 «Fenchere»; Genehmigung 11.04.1995; Änderung 18.01.1999
- Überbauungs- und Gestaltungsplan Nr. 1/82 mit Sonderbauvorschriften bzw. Überbauungsordnung «Werdthof»; Genehmigung 15.05.1985; Änderung 28.02.2018
- Überbauungsordnung «Paradiesmatte»; Genehmigung 24.10.2007
- Überbauungsordnung «Verzinkereimatte»; Genehmigung 11.06.1999
- Überbauungsordnung «Areal Baumann AG»; Genehmigung 03.11.1999
- Detailerschliessungsplan «Hinterdorf»; Genehmigung 28.02.1975

III. Bauvorschriften

A. Baumasse

Baupolizeiliche
Masse

21

1 In den im Zonenplan bezeichneten Nutzungszonen gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Zone	GA	FH tr ¹⁾	FH gi	GL	Min. NZ ²⁾
	Grenzabstand	Fassadenhöhe traufseitig	Fassadenhöhe giebelseitig	Gebäudelänge ohne Anbauten	Minimale Nutzungsziffer
Wohnzone W	4.0 m	7.0 m	11.0 m	30.0 m	0.45 GFZo
Wohn- und Arbeitszone WA	4.0 m	7.0 m	12.5 m	40.0 m	0.45 GFZo
Arbeitszone A	4.0 m	8.5 m	12.5 m	50.0 m	0.5 ÜZ ³⁾
ZöN A Kirche/Friedhof	4.0 m	7.0 m	12.5 m	40.0 m	–
ZöN B Schul- und Sportanlagen sowie Gemeindebetriebe	4.0 m	8.5 m	12.5 m	–	4)
ZöN C ehem. Grundwasserpumpwerk Werdthof	4.0 m	7.0 m	11.0 m	20.0 m	4)
ZöN D ehem. Schulhaus Werdthof	4.0 m	7.0 m	12.5 m	40.0 m	4)
ZöN E Parkplatz Seelandheim	–	3.5 m	–	–	5)
ZöN F Gemeindebetriebe	–	8.5 m	12.5 m	50.0 m	5)
LWZ Wohnen	4.0 m	7.0 m	11.0 m	30.0 m	–
Ökonomie	4.0 m	8.5 m	12.5 m	–	–
Silo	4.0 m	–	20.0 m	–	–

Begriffe und Messweisen s. Art. 12, 15 und 22 BMBV bzw. Art. A1, A5 A7 und A8 BNR

- 1) Bei Flachdächern gilt einzig die traufseitige Fassadenhöhe.
- 2) Bei Neubauten und Ersatzneubauten ist die vorgegebene minimale Nutzungsziffer nachzuweisen.
- 3) Gilt bei Neubauten und Ersatzneubauten. Ausgenommen sind betriebsnotwendige Lager- und Vorplätze.
- 4) Bei Neubauten und Ersatzneubauten ist auf eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen zu achten. Gebäude sind mit mind. 2 Vollgeschossen zu

erstellen. Dazugehörige Vorplätze, Aussenplätze oder Spielflächen sind platzsparend anzuordnen, wobei der Anteil an Vor- und Aussenplätzen max. 60% betragen darf.

- 5) Bei Neubauten und Ersatzneubauten ist auf eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen zu achten.

2 Zudem gelten die folgenden Masse für:

a) Vor- und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile
Vor- und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sind bis zu einer Tiefe von max. 2.0 m und bis zu einer Breite von max. 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts zulässig.

Definition s. Art. 10 und 11 BMBV.
Anrechnung an die Fassadenhöhen s. Art. A7 BNR

b) Unterniveaubaute

Die Oberkante des fertigen Unterniveaubaus (ohne Absturzsicherung) darf max. 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen.

Definition s. Art. 6 BMBV.

c) Untergeschoss

Die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden ersten Vollgeschosses darf im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragen. Untergeschosse dürfen max. 2.0 m über die dazugehörige Fassadenflucht vorspringen.

Definition s. Art. 19 BMBV.

d) Dachgeschoss

Dachgeschosse sind Geschosse, bei denen die Kniestockhöhe 1.2 m nicht überschreitet.

Definition s. Art. 20 BMBV.

e) Attikageschoss

Das Attikageschoss ist allseitig mind. 1.5 m gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zurückzusetzen. Die Höhe des Attikageschosses darf 3.5 m nicht überschreiten. Auf der Attika sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:

Definition s. Art. 21 BMBV bzw. Art. A6 BNR

- technisch bedingte Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1.2 m
- Oberlichter
- Solaranlagen

f) Gestaffelte Gebäude, Staffelung

Als gestaffelte Gebäude gelten Gebäude, welche in der Situation mind. 5.0 m und in der Höhe mind. 2.0 m gestaffelt sind.

- 3 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten auf einer Fassadenseite, deren Breite insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenbreite, jedoch max. 5.0 m beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.
- 4 Die zulässige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

<i>Marginalie</i>	Art.	<i>Abs.</i>	<i>Inhalt</i>	<i>Hinweis</i>
<u>B. Bauabstände</u>				
Grenzabstand a) allgemein	22	1	Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mittels Dienstbarkeit oder schriftlicher Vereinbarung frei regeln.	Weitere Abstandsvorschriften: Baulinien Art. 90 ff. BauG; Waldabstand Art. 25 Abs. 1 KWaG sowie Art. 34 KWaV; Art. 79 ff. EGZGB insbesondere Pflanzabstände. Soll die Vereinbarung über die Grenzabstände für Rechtsnachfolger Geltung haben, ist die Errichtung einer Dienstbarkeit zu empfehlen. Wird der zivilrechtliche Mindestabstand unterschritten, ist für die Begründung der Dienstbarkeit ein verurkundeter Vertrag erforderlich (Art. 680 Abs. 2 ZGB).
		2	Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und, innerhalb der zulässigen Gebäudelänge, den Zusammenbau an der Grenze gestatten.	
		3	Treffen die Nachbarn untereinander keine Regelung, so gelten die nachfolgenden Abstandsbestimmungen.	
b) Mindestabstände aa) Gebäude	23		Für Gebäude gilt gegenüber nachbarlichem Grund der nach Zonen festgelegte minimale Grenzabstand.	Art. 21 Abs. 1 und A1 BNR; Definition s. Art. 2 BMBV
bb) An- und Kleinbauten	24		An- und Kleinbauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von höchstens 60 m ² und einer traufseitigen Fasadenhöhe von höchstens 3.0 m haben gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen allseitig einen Abstand von 2.0 m zu wahren.	Empfehlungen zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben; BSIG 7/721.0/10.1 Definition s. Art. 3 und 4 BMBV
cc) Unterniveaubauten, unterirdische Bauten und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	25	1	Unterniveaubauten und unterirdische Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen einen Grenzabstand von 1.0 m zu wahren.	Definition s. Art. 5 und 6 BMBV
		2	Schwimmbecken, Schwimmteiche, Feuchtbiotope und dergleichen haben gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen einen Grenzabstand von mindestens 1.0 m zu wahren.	
		3	Fusswege, Hauszufahrten, Parkplätze und dergleichen können an der Grenze erstellt werden.	
dd) Vorspringende Gebäudeteile	26		Vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Windfänge, Balkone und dergleichen bis zu einer Ausladung von höchstens 2.0 m werden nicht berücksichtigt.	
ee) Dachvorsprünge	27	1	Dachvorsprünge des Hauptdaches bis zu einer Ausladung von höchstens 2.0 m werden nicht berücksichtigt.	

<i>Marginalie</i>	Art.	<i>Abs.</i>	<i>Inhalt</i>	<i>Hinweis</i>
		2	Dachvorsprünge der An- und Kleinbauten bis zu einer Ausladung von höchstens 1.5 m werden nicht berücksichtigt.	
Gebäudeabstand	28	1	Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.	Definition s. Art. 23 und Figur 6.1 BMBV
		2	Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.	
Strassenabstand	29	1	Entlang von Strassen gelten folgende Bauabstände: - von Kantonsstrasse 5.0 m - von Gemeindestrassen und Flurwegen 4.0 m - von Fuss- und Radwegen 2.0 m	Messweise s. Art. A2 BNR
		2	Entlang Detailerschliessungsstrassen kann der Strassenabstand mit Zustimmung der Baukommission um 1.0 m reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.	
		3	Für Dachvorsprünge, Tiefbauten und dergleichen gilt entlang Gemeindestrassen und Flurwegen sowie Fuss- und Radwegen ein Bauabstand von 2.0 m, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.	Hauszufahrten/-gänge, Vorplätze, Parkplätze etc.
Abstand gegenüber Hecken, Feldgehölzen und Ufervegetationen	30	1	Für Gebäude ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.	
		2	Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.	

IV. Qualität des Bauens und Nutzens

A. Bau- und Aussenraumgestaltung

Baugestaltung a) Grundsatz	31	1	Zusammen mit ihren Aussenräumen dürfen Bauten und Anlagen ihre unmittelbare Umgebung, insbesondere das Erscheinungsbild des Siedlungsrandes nicht stören.	Art. 9 Abs. 1, 14 Abs. 1 BauG; Bauten und ihre Aussenräume bilden ein Ganzes dessen Auswirkungen auf die Umgebung zu beurteilen ist. Die Umgebungsgestaltung kann dazu beitragen, die Aussenwirkungen auf die Umgebung zu mildern.
b) Beurteilungskriterien Gesamtwirkung		2	Für die Beurteilung, ob ein Bauvorhaben die Umgebung stört, sind zu berücksichtigen: - die Gebäudestellung	Als störend gilt, wenn die gemischten Gestaltungselemente sich von ihrer Umgebung

<i>Marginalie</i>	Art.	<i>Abs.</i>	<i>Inhalt</i>	<i>Hinweis</i>
			<ul style="list-style-type: none"> - die Gebäudeform und die Gliederung - die Materialwahl und Farbgebung - die Gestaltung des Aussenraumes - die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge 	so stark abheben, dass die Baute isoliert wirkt, z.B. wegen der unüblichen Form und Stellung, grellen untypischen Farbgebung.
b) Gestaltungsspielraum		3	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag in Ergebnissen und Fachberichten von Fachpersonen gemäss Art. 37 oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 33, 34 und 35 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.	
Geschosszahl	32		Innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe ist die Geschosszahl frei.	Art. 25 BNR; Mindestgeschosshöhen 2.30 m (Art. 67 BauV)
Dachform und -neigung	33	1	Die Dachform ist in allen Zonen ausser den Ortsbildschutzgebieten frei.	Art. 33 BNR
		2	Dachneigungen mit mehr als 40° sind untersagt.	
Dachaufbauten	34	1	Dachaufbauten wie Lukarnen, Gauben und dergleichen sind grundsätzlich erlaubt, bedürfen jedoch einer guten architektonischen Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche.	Anrechnung an die Fassadenhöhen s. Art. A7 BNR
		2	Lukarnen, Gauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster können insgesamt höchstens 1/3 der Gebäudelänge einnehmen. Technisch bedingte Dachaufbauten bleiben unberücksichtigt.	Anforderungen an die Belichtung und Belüftung s. Art. 64 BauV
		3	Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche beträgt zusammen max. 10% der jeweiligen Dachfläche. Die Gesamtbreite darf max. 1/3 der jeweiligen Firstlänge betragen.	
		4	Dachaufbauten haben gegenüber dem Firstgrat einen vertikalen Abstand von mindestens 1.0 m zu wahren.	
		5	Vorbehalten bleiben die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes sowie abweichende Vorschriften über die Ortsbildpflege.	Art. 31 und Art. 38 ff. BNR
Aussenraumgestaltung	35	1	Die Modellierung des Terrains und die Oberflächengestaltung (Bepflanzung, Materialwahl, Abstellplätze etc.) sind auf die Umgebung abzustimmen.	
a) Grundsätze		2	Vor- und Abstellplätze dürfen nicht auf den öffentlichen Strassenraum entwässert werden.	
b) Terrainaufschüttungen/Mauern		3	Terrainaufschüttungen und -abgrabungen dürfen das massgebende Terrain nicht um mehr als 0.6 m übersteigen resp. unterschreiten.	
		4	Bei altrechtlich baubewilligten Terrassen, welche 0.6 m überschreiten, kann das Terrain bis zur altrechtlich baubewilligten Terrassenhöhe aufgeschüttet werden.	
		5	Stütz- und Futtermauern dürfen das massgebende Terrain nicht um mehr als 0.8 m übersteigen.	massgebendes Terrain s. Art. 1 BMBV

B. Siedlungsrandgestaltung

- | | | |
|--------------------------|-----------|--|
| Gestaltung Siedlungsrand | 36 | <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Perimeter «Gestaltung Siedlungsrand» bezwecken die Erhaltung bestehender und die Anlage neuer Obstgärten sowie Feldobstbäumen zur Begrünung des Siedlungsrandes. 2 An den Unterhalt und die Anlage von Obstgärten sowie Feldobstbäumen kann die Gemeinde Beiträge entrichten. |
|--------------------------|-----------|--|

C. Qualitätssicherung / -förderung

- | | | |
|---------------------------------|-----------|--|
| Qualitätssicherung / -förderung | 37 | <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen, welche die gute Einordnung von Neu- und Umbauten in den Ortsbildschutzgebieten, in der Landwirtschaftszone sowie den Zonen mit Planungspflicht bezwecken. 2 Sie speist eine Spezialfinanzierung mit jährlichen Beiträgen, höchstens bis zu einem Gesamtbetrag von Fr. 50'000.–. 3 Die Baukommission entscheidet über Entnahmen bis Fr. 10'000.– im Einzelfall. Sie kann mit diesen Entnahmen bei Bauten in den Gebieten gemäss Abs. 1 <ul style="list-style-type: none"> - Beiträge an die fachliche Begleitung und Vorstudien von privaten Neu- und Umbauvorhaben durch Fachpersonen sprechen. - Gutachten und Fachberichte von Fachpersonen im Baubewilligungsverfahren von Bauvorhaben erstellen lassen. - Beiträge an gestalterische Massnahmen zur besseren Einordnung von privaten Bauten sprechen, insofern diese für die Bauherrschaft eine unangemessene Belastung darstellen würden. 4 Als Fachpersonen gelten Architekten/innen, Landschaftsarchitekten/innen, Raumplaner/innen und Bauberater/innen des Berner Heimatschutzes. |
|---------------------------------|-----------|--|

V. Bau- und NutzungsbeschränkungenA. Ortsbildpflege

- | | | |
|--|-----------|---|
| Ortsbildschutzgebiete
a) Grundsätze | 38 | <ol style="list-style-type: none"> 1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. 2 Sie bezwecken die Erhaltung und den Schutz des historischen, wertvollen Ortsbildes insbesondere seiner Strassenräume, Vorgärten und Vorplätze sowie seiner Bau- und Denkmäler. 3 Neu- und Ersatzneubauten sowie bauliche Massnahmen sind bezüglich Standort, Volumen, Proportionen und Bedachung gut in das Ortsbild einzufügen. 4 Vorbehältlich eines dem Schutzzweck besser angemessenen Standortes sind Ersatzbauten am Standort der ursprünglichen Baute zu erstellen. |
|--|-----------|---|

Marginalie **Art.** *Abs.* *Inhalt* *Hinweis*

- b) Dachform **39** 1 Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Neigung von 30°– 40° einzudecken.
2 Auf An- und Kleinbauten sind Dachneigungen mit mehr als 40° untersagt.

- c) Dachaufbauten **40** 1 Die nachfolgenden Bestimmungen ergänzen die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze zu den Dachaufbauten gemäss Art. 34.
2 Grundsätzlich sind Dachgeschosse über die Giebelseite zu belichten. Wird nachgewiesen, dass dies nicht möglich oder zweckmässig ist, so ist die Belichtung des Dachgeschosses in nächster Priorität mittels Lukarnen oder Gauben erlaubt. In letzter Priorität ist die Belichtung des Dachgeschosses mittels Dachflächenfenster oder Firstoblichter möglich.
3 Die Dachaufbauten der jeweiligen Baute sind in der Anordnung gleichmässig und in der Gestaltung einheitlich in die Dachfläche einzupassen.
4 Über Art, Ausmass und Anordnung der zulässigen Dachaufbauten wird im Baubewilligungsverfahren entschieden.

Anrechnung an die Fassadenhöhen s. Art. A7 BNR

- d) Ziele **41** In den einzelnen Ortsbildschutzgebieten gelten die folgenden Zielsetzungen:

Bezeichnung	Ziele
Ortsbildschutzgebiet A «Hinterdorf»	Erhalten der Substanz und Struktur. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten. Volumetrie, Gestaltung, Stellung und Firstausrichtung erhalten. Störende Eingriffe vermeiden.
Ortsbildschutzgebiet B «Dorfstrasse»	Erhalten der Struktur. Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren. Orientierung und Ausrichtung zur Strasse hin bewahren.

- d) Gestaltungsspielraum **42** Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag in Ergebnissen und Fachberichten von Fachpersonen gemäss Art. 37 oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Ortsbildpflege gemäss Art. 38, 39, 40 und 41 abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

- Baudenkmäler **43** Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Das Bauinventar ist behördenverbindlich und in den Zonenplänen hinweisend dargestellt.

B. Pflege der Kulturlandschaft

- Historische Verkehrswege von nat. Bedeutung **44** 1 Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen,

NHG;
Art. 2 und 3 VIVS

<i>Marginalie</i>	Art.	<i>Abs.</i>	<i>Inhalt</i>	<i>Hinweis</i>
			Kunstabauten, Bautechniken und weg begleitenden Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.	
		2	Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstelle und eine Bewilligung.	Tiefbauamt des Kantons Bern
Gewässerraum	45	1	Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen: <ul style="list-style-type: none"> - Die natürlichen Funktionen der Gewässer; - Schutz vor Hochwasser; - Gewässernutzung. 	Vgl. Art 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art 48 WBG, Art. 39 WBV
		2	Der Gewässerraum wird im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt.	Art. A3 und A4 BNR
		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.	Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbau gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 11 BauG Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG.
		4	Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig sind nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern und im Waldareal.	Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. B GSchV
<u>C. Schutz der naturnahen Landschaft</u>				
Landschaftsschutzgebiet	46	1	Das Landschaftsschutzgebiet bezweckt die Erhaltung eines abwechslungsreichen Erholungsgebietes.	
		2	Oberirdische Bauten und Anlagen, Baumschulen von mehr als 30 Aren und Terrainveränderungen von mehr als 0.6 m sind untersagt.	
		3	Unterirdische Bauten und Leitungen, Obstanlagen, Obstbaumgärten, Beerenanbau Hopfengärten sowie Massnahmen zur Bodenverbesserung oder zur Revitalisierung der Landschaft sind zulässig.	
Schutzgebiet Worbenfeld	47	1	Das Schutzgebiet Worbenfeld bezweckt im Interesse künftiger Nutzungen die Freihaltung des zwischen Stockeren-Autobahn-Flugfeld-Lindenhof gelegenen Gebietes.	
		2	Oberirdische Bauten und Anlagen sind untersagt.	
		3	Unterirdische Bauten und Leitungen sowie bodenverbessernde Massnahmen sind zulässig.	
Gebietsfremde und schädliche Pflanzen/Tiere	48	1	Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden.	Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV

<i>Marginalie</i>	Art.	<i>Abs.</i>	<i>Inhalt</i>	<i>Hinweis</i>
		2	Bereits bestehende Vorkommen sind vom Eigentümer aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.	
		3	Die Gemeinde kann bei Nichtberücksichtigung der Bestimmungen die Beseitigungsmassnahmen auf Kosten der Grundeigentümer, ausführen lassen.	
			<u>D. Fördermassnahmen</u>	
Fördermassnahmen	49	1	Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen Hecken, Obstgärten und dergleichen)	vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.
		2	Sie speist eine Spezialfinanzierung mit jährlichen Beiträgen, höchstens bis zu einem Gesamtbetrag von Fr. 50'000.–.	
		3	Der Gemeinderat entscheidet über Entnahmen.	
			<u>E. Gefahrengebiete</u>	
Bauen in Gefahrengebieten	50	1	Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.	
		2	Bei Baugesuchen in Gebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe («Gefahrenhinweise») zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.	
			<u>F. Erläuterungen zum übergeordneten Recht / hinweisende Ergänzungen</u>	
Übergeordnetes Recht / hinweisende Ergänzungen	51		Im Zonenplan sind als hinweisende Ergänzungen folgende Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümergebunden in Instrumenten, welche in einem anderen Verfahren erlassen wurden, bzw. die behördenverbindlich in Planungen und Inventaren geregelt sind:	
			- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler, BLN-Gebiet «Alte Aare – Alte Zihl», Obj.-Nr. 1302	Vgl. Art. 5 NHG
			- Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung, Bereich A	Vgl. Amphibienlaichgebiete-Verordnung
			- Auengebiete von nationaler Bedeutung	Vgl. Auenverordnung
			- Flugplatzperimeter Biel-Kappelen und Gebiet mit Hindernisbeschränkung, BE-5	Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt (SIL)
			- Kantonales Naturschutzgebiet Nr. 43 «Alte Aare»	Beschluss der Volkswirtschafts-direktion vom 26. August 2009 ISOS Kanton Bern
			- Schützenswertes Ortsbild; Dorf Kappelen (regionale Bedeutung) und Weiler Werdthof (lokale Bedeutung)	
			- Kantonales Bauinventar; Erhaltenswerte und schützenswerte Objekte	Vgl. Art. 10a bis 10e BauG.
			- Kantonales archäologisches Inventar; Schutzgebiete und Fundstellen	Vgl. Art. 10f BauG.

<i>Marginalie</i>	Art.	<i>Abs. Inhalt</i>	<i>Hinweis</i>
		- Überregionaler Wildwechselkorridor	Sachplan Biodiversität
		- Grundwasserschutzzonen S1 (Fassungsbereich), S2 (Engere Schutzzone) und S3 (Weitere Schutzzone)	GSchG; Schutzzone-Reglemente
		- Grundwasserschutzareal SA3	
		- Trockenstandorte sowie Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; FTV
		- Hecken und Feldgehölze	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g JSG und Art. 27 NSchG.
		- Ufergehölze	Vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV
		- Gewässer und Uferbereiche	Vgl. Art. 1 GSchG; Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau; Art. 18 Abs. 1 ^{bis} und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 BGF.
		- Wald	Vgl. Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG

VI. Flurwegunterhalt

Flurwegverordnung	52	Der Gemeinderat regelt den Unterhalt, die Reinigung und Benützung der Flurwege in einer Verordnung.
-------------------	-----------	---

VII. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten	53	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Bau- und Nutzungsreglement, den Zonenplänen Siedlung, Landschaft sowie Gewässerraum und Naturgefahren, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	Vgl. Art. 110 BauV
Aufhebung von Vorschriften	54	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben <ul style="list-style-type: none"> - das Bau- und Nutzungsreglement vom 13.09.2006 inkl. Änderung vom 17.01.2014, - die Bau- und Nutzungsverordnung vom 13.09.2006, - der Zonenplan Siedlung vom 13.09.2006 inkl. Änderungen vom 24.10.2007, 13.01.2011 und 12.04.2013 - der Zonenplan Landschaft vom 13.09.2006, - der Gefahren- und Gewässerplan vom 17. Januar 2014. 	

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung OPR vom 20. August bis 17. September 2021

Öffentliche Mitwirkung ZöN F vom 15. September bis 6. Oktober 2023

Kantonale Vorprüfung OPR vom 14. Oktober 2022

Kantonale Vorprüfung ZöN F vom ...

Publikation im Amtsblatt vom ...

Publikation im amtlichen Anzeiger vom ...

Öffentliche Auflage vom ... bis ...

Einspracheverhandlungen: ...

Erledigte Einsprachen: ...

Unerledigte Einsprachen: ...

Rechtsverwahrungen: ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident Simon Gfeller

Der Sekretär Thomas Buchser

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kappelen, den

Der Gemeindeschreiber Thomas Buchser

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

Anhang

A1. Begriffe und Messweisen

Die meisten Begriffe und Messweisen sind in der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) abschliessend festgelegt.

Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.

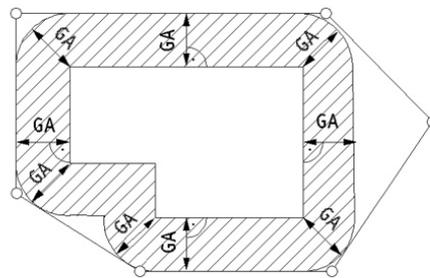
A1. Bauabstände

Grenzabstand

A1

Der Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

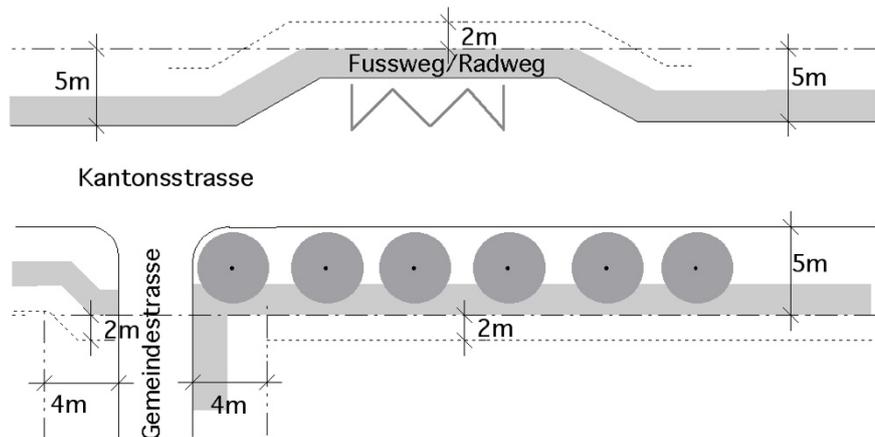
Definition s. Art. 22 und Figur 6.1 BMBV



Strassenabstand

A2

Der Strassenabstand wird ab dem Fahrbahnrand gemessen.

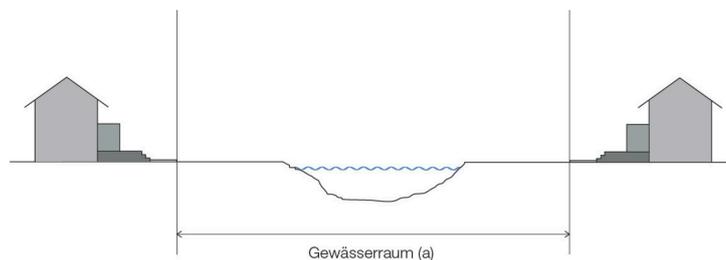


Gewässerraum für Fliessgewässer

A3

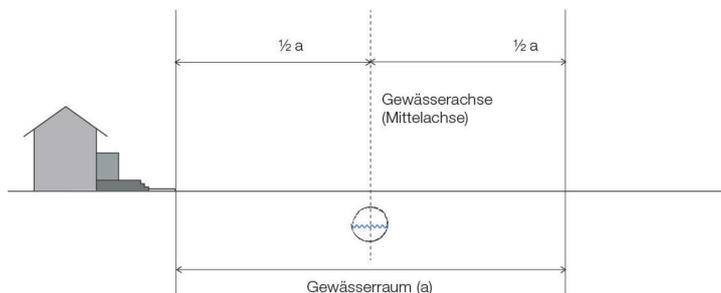
1 Der Gewässerraum für offene Fliessgewässer wird als Korridor gemessen.

Vgl. Art. 41a GSchV.
Flächige Darstellung des Gewässerraums (Korridor) bei symmetrischer Festlegung.



- 2 Der Gewässerraum für eingedolte Fließgewässer wird je hälftig von der Gewässerachse gemessen.

Messweise bei eingedolten Fließgewässern und symmetrischer Festlegung.

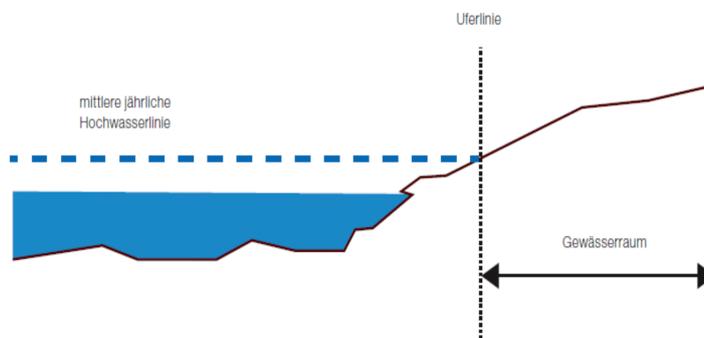


Gewässerraum für stehende Gewässer

A4

- Der Gewässerraum für stehende Gewässer (Seen) wird ab der Uferlinie gemessen.

Vgl. Art. 41b GSchV
Die Uferlinie entspricht der mittleren jährlichen Hochwasserlinie.



A2. Gebäudelänge

Gebäudelänge

A5

- 1 Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet.
- 2 Sind zwei Hauptgebäude durch Anbauten miteinander verbunden (Zusammenbau) und wird der Gebäudeabstand der Hauptgebäude eingehalten, so wird die Gebäudelänge für beide Hauptgebäude separat gemessen und beurteilt. Ansonsten wird die Gebäudelänge über die Gesamtausdehnung gemessen und beurteilt.

Definition s. Art. 12 und Figur 3.1 BMBV
Anbauten enthalten nur Nebennutzflächen; Maximale Gebäudelänge s. Art. 21 BNR
Zusammenbau s. Art. 22 BNR;
Gebäudeabstand s. 28 BNR

A3. Attikageschoss

Attikageschoss

A6

- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt sowie allseitig gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss um das festgelegte Mass zurückversetzt ist.

s. Art. 21 Abs. 2 Bst. e BNR
Definition s. Art. 21 und Figur 5.4 BMBV

2 Die zulässige Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterrassenboden und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses.

3 Attikageschosse werden an die zulässigen giebelseitigen Fassadenhöhen (FH gi) angerechnet, jedoch nicht an die Geschosszahl und nicht an die zulässigen traufseitigen Fassadenhöhen (FH tr).

s. Art. 21 Abs. 1 BNR

4 Bei Attiken mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand gemessen.

A4. Fassadenhöhe

Anrechnung an die Fassadenhöhen

A7

1 Dachaufbauten und überdachte vorspringende Gebäudeteile werden an die zulässigen giebelseitigen Fassadenhöhen (FH gi) angerechnet.

s. Art. 21 Abs. 1 BNR

2 Dachaufbauten, welche von der Fassadenflucht oder dem Dachrand mind. 0.5 m zurückversetzt sind, werden nicht an die zulässigen traufseitigen Fassadenhöhen (FH tr) angerechnet.

s. Art. 21 Abs. 1 BNR

3 Dachaufbauten, welche fassadenbündig angeordnet oder weniger stark zurückversetzt sind als gemäss Abs. 2, und überdachte vorspringende Gebäudeteile werden an die zulässigen traufseitigen Fassadenhöhen (FH tr) angerechnet, sofern sie den festgelegten Anteil der Gebäudelänge überschreiten.

s. Art. 21 Abs. 1 und Abs. 2 Bst. a) sowie Art. 34 Abs. 2 BNR

A5. Nutzungsziffer

Geschossflächenziffer oberirdisch

A8

1 Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

Vgl. Art. 27 und Art. 28 BMBV; Art. 11c BauV.

2 Zur oberirdischen Geschossfläche (GFo) werden sämtliche Vollgeschosse sowie Dach- und Attikageschosse angerechnet. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.5 m liegt.

3 Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFo bzw. GFZo angerechnet, sofern sie die festgelegten Baumasse über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie überschreiten.

Art. 21 Abs. 2 Bst. b und c BNR