

Einwohnergemeinde Kappelen

Bau- und Nutzungsreglement

Beschluss 28. April 2006

Genehmigung 13. September 2006

mit Aenderung 10.12.2013 (Ergänzung Gefahrengebiete)

Inhalt:

- I. Allgemeine Bestimmungen
- II. Nutzungsvorschriften
- III. Bauvorschriften
- IV. Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen
- V. Flurwegunterhalt
- VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen

<i>Marginalie</i>	Art.	<i>Abs.</i>	<i>Inhalt</i>	<i>Hinweise</i>
I. Allgemeine Bestimmungen				
<u>1. Geltungsbereich</u>				
Geltungsbereich a) sachlich	1	1	Das Bau- und Nutzungsreglement (BNR) der Gemeinde Kappelen umfasst das kommunale Bau- und Umweltrecht. 2 Seine Vorschriften finden Anwendung auf alle baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen.	Art. 22 Abs. 1 RPG, Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG s. Art. 4ff BewD
b) räumlich	2		Das BNR gilt für das gesamte Gemeindegebiet.	
c) Spezialordnung	3		Überbauungsordnungen oder andere besondere Nutzungsvorschriften gehen dem BNR vor.	
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 und seiner Ausführungsbestimmungen können nur wegvereinbart werden, wo sie ausdrücklich dazu ermächtigen.	s. Art. 26 ff BNR
II. Nutzungsvorschriften				
Wohnzone (W)	6	1	Wohnzonen (W) sind in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten.	
		2	Zugelassen sind zudem nicht störende Betriebe, sowie kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Publikumsverkehr.	Als gering gilt ein Verkehrsaufkommen DTV ca. 100
		3	Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II.	Art. 43 LSV
Gemischte Wohn- und Arbeitszone (WA)	7	1	Gemischte Wohn- und Arbeitszonen (WA) sind der Wohnnutzung und mässig störenden Betrieben vorbehalten.	
		2	Zugelassen sind Betriebe wie Läden, Büros, Dienstleistungsbetriebe und Gaststätten soweit sie mässigen Publikumsverkehr verursachen sowie Landwirtschafts- und Kleinbetriebe.	Als mässig gilt ein DTV ca. 500
		3	Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.	Art. 43 LSV
Arbeitszonen (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

<i>Marginalie</i>	Art.	<i>Abs.</i>	<i>Inhalt</i>	<i>Hinweise</i>
b) Dienstleistungen, Wohnnutzung	9	1	Untersagt sind Verkaufsnutzungen 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 an den Standort gebundenes Personal gestattet.	
Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN)	10		Die den Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) zugewiesenen Gebiete sind wie folgt zu nutzen: A Kirche/Friedhof (ES III) B Gemeindehaus (ES III) C Schul- und Sportanlagen (ES III) D Gemeindebetriebe (ES III) E Grundwasserpumpwerk Werdthof F ehemaliges Schulhaus Werdthof (ES III) G Parkplatz Seelandheim	Art. 77 BauG Bauvorschriften s. BNR Art. 25
Zone mit Planungspflicht ZPP Paradiesmatte a) Zweck	11		Die ZPP Paradiesmatte bezweckt die Eingliederung einer verdichteten Überbauung in das Ortsbild und deren rationelle Erschliessung.	Verzicht auf UeO und Verfahren s. Art. 92 BauG
b) Art und Mass der Nutzung	12	1	In der ZPP Paradiesmatte gelten die Nutzungsbestimmungen der gemischten Wohn- und Arbeitszone.	Art. 7 BNR
		2	Zugelassen sind 2-geschossige Hauptbauten von max. 40 m Gebäudelänge.	
c) Gestaltungsgrundsätze / Erschliessung	13	1	Entlang der Dorfstrasse müssen die Bauten 2 Vollgeschosse aufweisen.	
		2	Die Erschliessung der Zone erfolgt über die Dorfstrasse.	
Zone mit Planungspflicht ZPP Verzinkereimatte a) Zweck	14		Die ZPP Verzinkereimatte bezweckt die Eingliederung einer verdichteten Überbauung in den Siedlungsraum.	
b) Art und Mass der Nutzung	15	1	Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohnzone.	Art. 6 BNR
		2	Zugelassen sind zweigeschossige Wohnbauten.	
		3	Die AZ beträgt mind. 0.4, höchstens 0.55.	
c) Gestaltungsgrundsätze	16		Die Baukörper sind so anzuordnen, dass zusammenhängende, benutzerfreundliche Aussenräume entstehen.	
Zone mit Planungspflicht ZPP Baumann a) Zweck	17		Die ZPP Baumann bezweckt die Einpassung einer gemischt genutzten Wohn- und Gewerbeüberbauung am Siedlungsrand.	

<i>Marginalie</i>	Art.	<i>Abs.</i>	<i>Inhalt</i>	<i>Hinweise</i>
b) Art und Mass der Nutzung	18	1	In den Sektoren A und B gelten die Bestimmungen der Arbeitszone, wobei in den Obergeschossen Wohnungen zugelassen sind.	Art. 8 BNR
		2	Bis zu seiner baulichen Nutzung kann Sektor B als Parkfläche genutzt werden.	
		3	Im Sektor C gelten die Bestimmungen der Grünzone.	Art. 20 BNR
c) Gestaltungsgrundsätze und Erschliessung	19	1	Bauten sind so zu gestalten, dass sie durch ihre äussere Erscheinung den ausgreifenden Ortsrand wenig belasten.	
		2	Die Eingliederung in den Ortsrand ist durch Bepflanzungen zu unterstützen.	
		3	Die Zu- und Wegfahrt ist so zu wählen, dass die Nachbarschaft mit keinen unzumutbaren Immissionen belastet wird.	
Grünzone	20	1	Grünzonen dienen der Gliederung des Siedlungsraumes.	
		2	Baubewilligungsfreie Nebenbauten sind zugelassen.	
Landwirtschaftszonen	21	1	In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.	Art. 16 und 24 ff RPG, Art. 34 ff und 39 ff RPV Art. 80 ff BauG
		2	Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III	Art. 43 LSV
Weilerzone	22	1	Weilerzonen dienen der Erhaltung und massvollen Entwicklung der Werdthöfe.	Art. 33 RPV
a) Zweck/Nutzung		2	Vorbehältlich Art. 23 gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.	Art. 16a RPG, Art. 34 ff RPV, Art. 24 ff RPG, Art. 41 ff RPV
		3	Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.	Art. 43 LSV
b) nicht zonenkonforme Bauten	23	1	In der Landwirtschaftszone nicht konforme und für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigte Bauten oder Bauteile können nach den Vorschriften der gemischten Wohn- und Arbeitszone genutzt resp. umgenutzt werden.	Art. 7 BNR
aa) Grundsatz		2	Diese Umnutzung darf keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.	
bb) Beschränkungen	24	1	Nichtlandwirtschaftlicher Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits über eine Wohnung verfügen.	
		2	Nichtlandwirtschaftliche Bauten können einmalig um höchstens 30% ihres Volumens erweitert werden.	
		3	Die Vorschriften über den Ortsbildschutz sind vorbehalten.	

III. Bauvorschriften

Baupolizeiliche Masse **25** In den im Zonenplan bezeichneten Nutzungszonen gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Zone	GA Grenzabstand	GH Gebäudehöhe	FH Firsthöhe	GL Gebäuelänge
Wohnzone W	4,0 m	6,5 m	10,5 m	30,0 m
Wohn/Arbeitszone WA	4,0 m	6,5 m	12,0 m	40,0 m
Arbeitszone A	4,0 m	8,0 m	12,0 m	50,0 m
ZöN A Kirche/Friedhof	4,0 m	6,5 m	12,0 m	40,0 m
ZöN B Gemeindehaus	4,0 m	6,5 m	12,0 m	40,0 m
ZöN C Schul-/Sportanlage	4,0 m	6,5 m	12,0 m	-
ZöN D Gemeindebetriebe	4,0 m	8,0 m	12,0 m	-
ZöN E GWPW Werdthof	4,0 m	6,5 m	10,5 m	20,0 m
ZöN F Schulhaus Werdthof	4,0 m	6,5 m	12,0 m	40,0 m
ZöN G PP Seelandheim	-	-	-	-
LWZ Wohnen	4,0 m	6,5 m	10,5 m	30,0 m
LWZ Ökonomie	4,0 m	8,0 m	12,0 m	-
LWZ Silo	4,0 m	-	20,0 m	-

Definition, Messweisen s. Art.2 ff BNV

Grenzabstand a) allgemein **26**

- 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mittels Dienstbarkeit oder schriftlicher Vereinbarung frei regeln.

Weitere Abstandsvorschriften: Art. 90 f BauG Baulinien

Waldabstand Art. 25 Abs 1 KWaG; 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 Gebäuelänge, den Zusammenbau an der Grenze gestatten.
- 3 Treffen die Nachbarn untereinander keine Regelung, so gelten die nachfolgenden Abstandsbestimmungen.

<i>Marginalie</i>	Art.	<i>Abs.</i>	<i>Inhalt</i>	<i>Hinweise</i>
b) Mindestabstände aa) Hauptbauten	27		Für Hauptbauten gilt gegenüber nachbarlichem Grund der nach Zonen festgelegte Mindestabstand.	Art. 25 BNR; Definition s. Art. 9 BNV
bb) Nebenbauten	28		Nebengebäude mit einer Grundfläche von höchstens 60 m ² und einer Gebäudehöhe von höchstens 3.00 m haben gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen allseitig einen Abstand von 2 m zu wahren.	Empfehlungen zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben; BSIG 7/721.0/10.1; Definition Nebengebäude s. Art. 3 BNV
cc) Tiefbauten und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	29		<ol style="list-style-type: none"> 1 Unterirdische Bauten und/oder Bauteile haben gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen einen Mindestabstand von 1 m zu wahren. 2 Schwimmbecken, Schwimmteiche, Feuchtbiotope und dergleichen haben gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen einen Abstand von mindestens 1 m zu wahren. 3 Fusswege, Hauszufahrten, Parkplätze und dergleichen können an der Grenze erstellt werden. 	
Gebäudeabstand	30		<ol style="list-style-type: none"> 1 Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände. 2 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. 	
Strassenabstand	31		<ol style="list-style-type: none"> 1 Entlang von Strassen gelten folgende Bauabstände: <ul style="list-style-type: none"> - von Kantonsstrasse 5 m - von Gemeindestrassen und Flurwegen 4 m - von Fuss- und Radwegen 2 m 2 Entlang Detailerschliessungsstrassen kann der Strassenabstand mit Zustimmung der Baukommission um 1 m reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. 	Messweise s. Art. 10 BNV
Gewässerabstand	32		<ol style="list-style-type: none"> 1 Bauten und Anlagen haben gegenüber dem Werdtbach einen Abstand von 6 m zu wahren 2 Die Bestimmungen des Wasserbaugesetzes bleiben vorbehalten. 	Messweise s. Art. 11 BNV

IV. Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen

A. Allgemeine Vorschriften

Grundsatz	33	Zusammen mit ihren Aussenräumen dürfen Bauten und Anlagen ihre unmittelbare Umgebung, insbesondere das Erscheinungsbild des Siedlungsrandes nicht stören.	Art. 9 Abs. 7, 14 Abs. 1 BauG; Ausführungsbestimmungen Art. 12 ff BNV 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.
Stellung der Bauten	34	Längs der Strassen sind Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.	
Geschosszahl	35	Innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens ist die Geschosszahl frei.	Art. 25 BNR; Mindestgeschosshöhen 2.30 m (Art. 67 BauV)
Dachformen	36	<ol style="list-style-type: none"> 1 Dachneigungen mit mehr als 40° sind untersagt. 2 Auf Flachdächern ist innerhalb des Gabarits der max. Dachneigung ein Attikageschoss gestattet. 3 Abweichende Vorschriften sind vorbehalten. 	<p>s. Definition BNV Art. 15</p> <p>Art. 40 BNR</p>

B. Ortsbildschutz

Grundsatz	37	Der Ortsbildschutzperimeter bezweckt die Erhaltung des historischen, wertvollen Ortsbildes insbesondere seiner Strassenräume, Vorgärten und Vorplätze sowie seiner Baudenkmäler.	
Inventarisierte Baudenkmäler	38	<ol style="list-style-type: none"> 1 Das von der kantonalen Fachstelle erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler. 2 Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung bestimmt das kantonale Recht. 	Art. 10 b) und 10 c) BauG
Ersatz-, Neubauten Nicht inventarisierte Bauten a) Grundsatz	39	<ol style="list-style-type: none"> 1 Neu- und Ersatzbauten sind bezüglich Standort, Volumen, Proportionen und Bedachung gut in das Ortsbild einzugliedern. 2 Vorbehältlich eines dem Schutzzweck besser angemessenen Standortes sind Ersatzbauten am Standort der ursprünglichen Baute zu erstellen. 3 Diese Grundsätze gelten auch für die Beurteilung von Umbauten und Erweiterungen von nicht inventarisierten Bauten. 	

<i>Marginalie</i>	Art.	<i>Abs.</i>	<i>Inhalt</i>	<i>Hinweise</i>
b) Dachform	40	1	Hauptbauten sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Neigung von 30°-40° einzudecken.	
		2	Auf An- und Nebenbauten sind Dachneigungen mit mehr als 40° untersagt.	
<u>C. Siedlungsgestaltung</u>				
Perimeter Gestaltung Siedlungsrand a) Zweck/ Nutzung	41	1	Die Perimeter "Gestaltung Siedlungsrand" bezwecken die Erhaltung bestehender und die Anlage neuer Obstgärten zur Begrünung des Siedlungsrandes.	
		2	Abgehende oder gefällte Bäume sind zu ersetzen.	
b) Förderung	42		An den Unterhalt und die Anlage von Obstgärten kann die Gemeinde Beiträge entrichten.	
<u>D. Schutzgebiete und Schutzobjekte</u>				
Landschaftsschutzgebiete a) Alte Aare aa) Zweck	43		Das Landschaftsschutzgebiet Alte Aare bezweckt die Erhaltung eines abwechslungsreichen Erholungsgebietes.	
bb) Nutzungs- und Baubeschränkungen	44		Bauten und Anlagen sowie Baumschulen von mehr als 30 Aren und Terrainveränderungen von mehr als 0,6 m sind untersagt.	
b) Worbenfeld	45	1	Das Schutzgebiet Worbenfeld bezweckt im Interesse künftiger Nutzungen die Freihaltung des zwischen Stockeren-Autobahn-Flugfeld-Lindenhof gelegenen Gebietes.	
		2	Bauten und Anlagen sind untersagt.	
Baudenkmäler ausserhalb Ortsbildschutzperimeter	46		Für die im Bauinventar der kantonalen Fachstelle bezeichneten Baudenkmäler gelten die Vorschriften des kantonalen Rechts.	Art. 10 b und 10 c BauG
Archäologische Schutzgebiete Römerstrasse und Kirche	47	1	Die archäologischen Schutzzonen bezwecken die Erhaltung und nötigenfalls die Sicherstellung von allfälligen Fundstücken im Umfeld einer bedeutenden römischen Wegverbindung respektive auf dem Areal der Kirche	
		2	Bei Planungen und Baubewilligungsverfahren im archäologischen Schutzgebiet ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.	
		3	Werden bei Bauarbeiten archäologische Hinterlassenschaften angeschnitten sind die Arbeiten einzustellen und der archäologische Dienst unverzüglich zu benachrichtigen.	

<i>Marginalie</i>	Art.	<i>Abs.</i>	<i>Inhalt</i>	<i>Hinweise</i>
Förderungs- massnahmen	48	1	Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen Hecken, Obstgärten und dergleichen)	
		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. Gefahrengebiete¹</u>	
Bauen in Gefah- rengebieten	48 a)	1	Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.	
		2	Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.	
		3	Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.	
		4	Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («Gefahrenhinweisgebiete») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.	
			V. Flurwegunterhalt	
Flurwegver- ordnung	49		Der Gemeinderat regelt den Unterhalt, die Reinigung und Benützung der Flurwege in einer Verordnung.	
			VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen	
Bau- und Nut- zungsver- ordnung	50	1	Der Gemeinderat erlässt im Rahmen der Vorschriften des BNR Ausführungsvorschriften, Begriffsdefinitionen und Messweisen.	
		2	Er kann Ausführungsvorschriften erlassen über <ul style="list-style-type: none"> - die Dachgestaltung - die Eingliederung von Bauten und ihrer Aussenräume - die Ausrichtung von Förderungsbeiträgen 	
Inkrafttreten	51		Die baurechtliche Grundordnung bestehend aus Bau- und Nutzungsreglement und Zonenplan tritt am Tag nach seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.	

¹ eingefügt mit Aenderung vom 10.12.2013, in Kraft getreten per 17.01.2014

*Marginalie***Art.** *Abs.* *Inhalt**Hinweise*Aufhebung von
Vorschriften**52**

- 1 Mit Inkrafttreten werden aufgehoben
 - Zonenpläne „Kappelen“, „Werdthof“, „Landschaft“ und Baureglement vom 16.06.1993 mit Änderungen vom 14. Juni 1995, 08. Oktober 1999, 28. August 2000, 10. September 2001
 - Sonderbauvorschriften Zälgli
- 2 Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden die Überbauungsvorschriften zur Uferschutzplanung der Gemeinde vom Dezember 1994 wie folgt geändert:
Art. 5 / Sektor A
 - Abs. 1 neu: Der Sektor A ist eine Arbeitszone.
 - Abs. 2 neu: Es gelten die Nutzungsbestimmungen zur Arbeitszone Grenzstrasse gemäss Art. 8 und 9 BNR.
 - Art. 3 bis 5 unverändert.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 11. April bis 9. Mai 2005

Vorprüfung vom 19. Dezember 2005

Publikation im Amtsblatt vom 22. Februar 2006

Publikation im Amtsanzeiger vom 24. Februar und 3. März 2006

Öffentliche Auflage vom 24. Februar bis 27. März 2006

Einspracheverhandlungen: 3. und 4. April 2006

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 4

Rechtsverwahrungen: 2

Beschlossen durch den Gemeinderat Kappelen am 11. April 2006

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Kappelen am 28. April 2006

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident .Ulrich Hofmann

Der Sekretär .Thomas Buchser

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 13. September 2006