



Einwohnergemeinde Kappelen

Überbauungsordnung «Dorfkern»

Überbauungsvorschriften

Öffentliche Auflage

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Bern, 6. Juli 2026

2402_330_Kappelen_Ue0-Dorfkern_UeV_260706.docx

Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Kappelen
Aarbergstrasse 12
3273 Kappelen

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Martin Lutz
Rahel Kobel

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	5
Art. 1	Planungszweck.....	5
Art. 2	Wirkungsbereich.....	5
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	5
Art. 4	Bestandteile.....	5
Art. 5	Inhalte des Überbauungsplans	5
	Nutzung und Bebauung	6
Art. 6	Art und Mass der Nutzung.....	6
Art. 7	Baubereich.....	6
Art. 8	Abgrenzung Baubereich.....	6
Art. 9	Baulinie	7
Art. 10	Vorspringende Gebäudeteile.....	7
B	Gestaltung	7
Art. 11	Richtprojekt	7
Art. 12	Gestaltungsgrundsätze	8
Art. 13	Dachform	8
Art. 14	Gedeckte Aussengeschosflächen	8
C	Aussenraum	8
Art. 15	Aussenraumgrundsätze	8
Art. 16	Strassenvorland / Erschliessungsfläche	9
Art. 17	Öffentlicher Dorfplatz.....	9
Art. 18	Öffentlicher Aussenraum	10
Art. 19	Öffentlicher Dorfpark	10
Art. 20	Nutzungsbezogener Aussenraum	10
Art. 21	Verbindlicher Baumstandort	10
D	Erschliessung	11
Art. 22	Erschliessungsgrundsätze.....	11
Art. 23	Anlieferung.....	11
Art. 24	Parkierung Motorfahrzeuge und Motorräder	11
Art. 25	Parkierung Fahrräder und Motorfahrräder.....	11
Art. 26	Öffentliche Fusswegverbindung.....	11
Art. 27	Abfallbereitstellung	11
E	Weitere Bestimmungen	12
Art. 28	Vereinbarungen	12
Art. 29	Inkrafttreten.....	12
	Genehmigungsvermerke	13
	Anhang	14

A Allgemeines

Planungszweck	<p>Art. 1</p> <ol style="list-style-type: none">1 Die Überbauungsordnung «Dorfkern» konkretisiert die planungsrechtlichen Vorgaben der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Dorf kern hinsichtlich der Beleb ung des Dorf kerns und einer städtebaulichen Aufwertung des Areals unter Berücksichtigung der historischen Bauten und Anlagen.2 Sie dient der ortsbaulichen Aufwertung des Dorf kerns und deren öffentli chen Zugänglichkeit unter Berücksichtigung des historischen Ortsbildes, einer hohen Wohn- und Arbeitsqualität, Aussenraumqualität sowie archi tektonischen Qualität.3 Sie regelt die Erschliessung, Parkierung und Anlieferung mittels zweck mässiger Erschliessungsanlagen und stimmt diese mit der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur ab.
Wirkungsbereich	<p>Art. 2</p> <p>Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.</p>
Stellung zur Grundordnung	<p>Art. 3</p> <ol style="list-style-type: none">1 Die Überbauungsordnung basiert auf der in der baurechtlichen Grundord nung festgelegten ZPP Dorf kern.2 Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Kappelen.
Bestandteile	<p>Art. 4</p> <ol style="list-style-type: none">1 Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind:<ol style="list-style-type: none">a. Überbauungsplan im Massstab 1:500b. Überbauungsvorschriftenc. Massgebende Inhalte des Richtprojekts im Anhang (vgl. Art. 11 Abs. 2)2 Erläuternde und orientierende Unterlagen sind:<ol style="list-style-type: none">a. Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)b. Weitere Inhalte des Richtprojekts im Anhang (vgl. Art. 11 Abs. 3)
Inhalte des Überbauungsplans	<p>Art. 5</p> <p>Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:</p> <ol style="list-style-type: none">a. Wirkungsbereich der Überbauungsordnungb. Baubereichc. Abgrenzung Baubereichd. Gestaltungsbauliniee. Strassenvorland / Erschliessungsflächef. Öffentlicher Dorfplatzg. Öffentlicher Aussenraumh. Öffentlicher Dorfparki. Nutzungsbezogener Aussenraumj. Verbindlicher Baumstandort

- k. Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- l. Bereich öffentliche Fusswegverbindung

Nutzung und Bebauung

Art. 6

Art und Mass der Nutzung

- 1 Sofern nichts anderes bestimmt ist, richten sich die Art der Nutzung und die baupolizeilichen Masse nach den Bestimmungen der ZPP Dorfkerne.
- 2 Eingeschossige Gebäudeteile mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von höchstens 60 m² und einer traufseitigen Fassadenhöhe von höchstens 3.5 m haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig einen Abstand von 2.0 m zu wahren.
- 3 Für die Baubereiche A₁, A₂ und A₃ sind max. 20 Familienwohnungen zulässig.
- 4 Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

Art. 7

Baubereich

- 1 Sofern nichts anderes bestimmt ist, sind oberirdische Gebäude (inkl. Kleinbauten und eingeschossige Gebäudeteile), Untergeschosse und vorspringende Gebäudeteile nur innerhalb der Baubereiche zulässig.
- 2 Anbauten sind für die Baubereiche A₁, A₂ und A₃ nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Für die Baubereiche B₁, B₂ und B₃ sind Anbauten inner- und ausserhalb der Baubereiche zulässig bzw. sie dürfen den jeweiligen Baubereich überschreiten.
- 3 Für den Baubereich B₁ ist ein eingeschossiger Gebäudeteil inner- und ausserhalb des Baubereichs zulässig bzw. er darf den jeweiligen Baubereich überschreiten.
- 4 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind inner- und ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie haben einen Grenzabstand und einen Abstand gegenüber Gemeindestrassen von mind. 1.0 m einzuhalten. Vorbehalten bleibt das Näherbaurecht oder der Grenzanbau bei nachbarschaftlicher Zustimmung.
- 5 Maximal 40% des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung darf unterbaut werden.

Art. 8

Abgrenzung Baubereich

- 1 Die Abgrenzung Baubereich definiert unterschiedliche Bauvolumen der Hauptbauten und grenzt diese innerhalb des Baubereichs ab.
- 2 Die Hauptbauten dürfen mittels durchlaufender Balkone verbunden sein.
- 3 Die Abgrenzung des Baubereichs kann von ihrer Achse aus um jeweils max. 4.0 m verschoben werden.

Baulinie**Art. 9**

- 1 Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände.
- 2 Entlang der Gestaltungsbaulinie ist die Fassadenlinie des Gebäudes auf die Gestaltungsbaulinie zu stellen. Davon ausgenommen sind unbedeutend rückspringende Gebäudeteile. Von der Gestaltungsbaulinie kann um max. 1.0 m nach innen abgewichen werden.

Vorspringende Gebäudeteile**Art. 10**

- 1 In den Baubereichen A₁, A₂ und A₃ sind vorspringende Gebäudeteile (Vordächer und Aussentreppen) bis zu einer Tiefe von max. 2.5 m und bis zu einem Anteil von 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts zulässig. Sie dürfen jedoch den jeweiligen Baubereich nicht überschreiten.
- 2 In den Baubereichen B₁, B₂ und B₃ sind vorspringende Gebäudeteile gemäss den Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Kappelen zulässig. Sie dürfen den jeweiligen Baubereich überschreiten.
- 3 Dachvorsprünge sind bis zu einer Tiefe von max. 2.5 m zulässig. Sie dürfen den jeweiligen Baubereich überschreiten und in den kommunalen Strassenabstand hineinragen. Das Lichtraumprofil gemäss Strassengesetzgebung ist einzuhalten.

B Gestaltung**Richtprojekt****Art. 11**

- 1 Das Richtprojekt vom 19.03.2025 im Anhang der Überbauungsvorschriften dient der Veranschaulichung der Überbauungsidee und der gewünschten gestalterischen Qualität des Bauvorhabens der Baubereiche A₁, A₂ und A₃ und der Aussenräume (Bau- und Aussenraumgestaltung).
- 2 Das Richtprojekt ist für die Beurteilung der Baugestaltung neuer Hauptbauten nur in Bezug auf die Gesamtwirkung, die städtebauliche Konzeption, die Konzeption der volumetrischen Gliederung und die Einbettung in den Dorfkerne massgebend.
- 3 Das Richtprojekt ist für die Beurteilung der Umgebungsgestaltung (Bepflanzung, Strukturierung, Materialisierung, Lage und Ausgestaltung der Plätze und Wege) illustrierend.
- 4 Zur Beurteilung des Bauprojekts der Baubereiche A₁, A₂ und A₃ hinsichtlich des Material- und Farbkonzepts ist ein Gremium von Fachpersonen gemäss Art. 37 Baureglement (nach Möglichkeit das bestehende Expertenteam des Workshopverfahrens) im Rahmen des Bewilligungsverfahrens beratend beizuziehen.

- 5 Zur Beurteilung der Qualität des Bauvorhabens, hinsichtlich der massgebenden Vorgaben aus dem Richtprojekt, ist für das Bauprojekt der Baubereiche A₁, A₂ und A₃ ein Gremium von Fachpersonen gemäss Art. 37 Baureglement (nach Möglichkeit das bestehende Expertenteam des Workshopverfahrens) und der Ortsplaner beizuziehen, sofern wesentliche Widersprüche zum Richtprojekt festgestellt werden.

Art. 12

Gestaltungsgrundsätze

- 1 Sofern nichts anderes bestimmt ist, gelten die Gestaltungsgrundsätze der ZPP Dorfkerne.
- 2 An die Überbauung werden erhöhte architektonische Anforderungen gestellt. Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Gebäude sind im Ganzen und in ihren Einzelheiten so zu gestalten, dass sie sich zusammen mit den Aussenräumen überzeugend in den Dorfkerne einfügen. Vgl. auch Art. 11.

Art. 13

Dachform

- 1 Für Hauptbauten sind keine Flach- und Pultdächer zulässig.
- 2 Für An- und Kleinbauten sowie eingeschossige Gebäudeteile sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit max. 20° Neigung zulässig.

Art. 14

Gedekte Aussengeschosflächen

- 1 In den Baubereichen A₁, A₂ und A₃ sind innerhalb der Baubereiche gedekte Aussengeschosflächen als Balkone, Loggias oder Laubengänge auszugestalten und dürfen nicht beheizt werden.
- 2 In den Baubereichen B₁, B₂ und B₃ sind inner- und ausserhalb der Baubereiche gedekte Aussengeschosflächen gemäss den Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Kappelen zulässig.

C Aussenraum

Art. 15

Aussenraumgrundsätze

- 1 Sofern nichts anderes bestimmt ist, gelten die Gestaltungsgrundsätze der ZPP Dorfkerne.
- 2 Mit der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sind attraktive Aussenräume mit hohen siedlungsökologischen Qualitäten zu schaffen. Vgl. auch Art. 11.
- 3 Für die Bepflanzung sind standortgerechte Baumarten, Sträucher und Gehölze zu verwenden.
- 4 Die Bodenversiegelung ist auf das zwingend notwendige Minimum zu beschränken.
- 5 Der Aussenraum und die Siedlungsentwässerung sind nach den aktuellen Kenntnissen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung zu opti-

mieren und entsprechende Massnahmen sind nach Möglichkeit umzusetzen (z.B. Belagswahl bzgl. Sickerfähigkeit und Farbe, Begrünung, Beschattung etc.).

- 6 Zusammen mit der Realisierung der Hauptbauten zu den Baubereichen A₁, A₂ und A₃ ist der dazugehörige Aussenraum zu realisieren.

Art. 16

Strassenvorland / Erschliessungsfläche

- 1 Das Strassenvorland / Die Erschliessungsfläche dient:
- dem Fussverkehr als öffentlicher Gehbereich entlang öffentlicher Strassen,
 - den Gebäudezugängen,
 - dem Güterumschlag,
 - der Nutzung und Gestaltung der Gebäudevorzonen angrenzender Erdgeschossnutzungen mit entsprechender Aussenmöblierung,
 - der direkten Anlieferung des Baubereichs A₃ über den öffentlichen Dorfplatz ab der Aarbergstrasse,
 - in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich der direkten Einstellhallen Zu- und Wegfahrt (vgl. Art. 24 Abs. 2),
 - der geregelten Anordnung von oberirdischen, ungedeckten Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Motorräder für Besuchende und Kundschaft (vgl. Art. 24 Abs. 3),
 - der geregelten Anordnung von oberirdischen, un-/gedeckten Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrräder (vgl. Art. 25) sowie
 - der geordneten Abfallbereitstellung (vgl. Art. 27).
- 2 Die Sichtverhältnisse in den Kreuzungsbereichen und im Bereich der Einstellhalleneinfahrt dürfen weder durch Kleinbauten und Anlagen noch durch abgestellte Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Art. 17

Öffentlicher Dorfplatz

- 1 Der öffentliche Dorfplatz dient der Öffentlichkeit als Aufenthaltsbereich, als öffentlicher Durchgang/Zugang und der Erschliessung der Baubereiche A₃, B₂ und B₃.
- 2 Für die Zufahrt zum Baubereich B₂ über den öffentlichen Dorfplatz gilt die kantonale Strassengesetzgebung sinngemäss.
- 3 Der öffentliche Dorfplatz ist als öffentlich nutzbare Fläche (mehrheitlich versiegelte Flächen) zu gestalten.
- 4 Innerhalb des öffentlichen Dorfplatzes sind Gebäudezugänge, der Güterumschlag, im bezeichneten Abstandsbereich die geregelte Anordnung von oberirdischen, ungedeckten Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Motorräder für Besuchende und Kundschaft, die geregelte Anordnung von oberirdischen, un-/gedeckten Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrräder, die Notzufahrt für Blaulichtorganisationen, im bezeichneten Abstandsbereich die geordnete Separatsammelstelle, die geordnete Abfallbereitstellung, eine Kleinbaute für einen Personenunterstand für die Bushaltestelle, die Anordnung von Aussenmöblierungen und Gestaltungselementen sowie die notwendige Möblierung für zeitlich begrenzte Veranstaltungen zulässig.

- Öffentlicher Aussenraum**
- Art. 18**
- 1 Der öffentliche Aussenraum dient der Öffentlichkeit als Aufenthaltsbereich und als öffentlicher Durchgang/Zugang. Der öffentliche Aussenraum verbindet die angrenzenden Erdgeschossnutzungen und den innenliegenden, begrüneten Dorfpark.
 - 2 Der öffentliche Aussenraum ist als öffentlich nutzbare Fläche (mehrheitlich chaussierte Flächen) zu gestalten.
 - 3 Innerhalb des öffentlichen Aussenraums sind Gebäudezugänge, der Güterumschlag, die geregelte Anordnung von oberirdischen, un-/gedeckten Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahräder, eingeschossige Gebäudeteile, Anbauten sowie die Anordnung von Aussenmöblierungen und Gestaltungselementen zulässig.
- Öffentlicher Dorfpark**
- Art. 19**
- 1 Der öffentliche Dorfpark dient der Öffentlichkeit und den angrenzenden Erdgeschoss- und Aussenraumnutzungen als Spiel- und Aufenthaltsbereich sowie als öffentlicher Durchgang/Zugang.
 - 2 Der öffentliche Dorfpark ist als Grünfläche (Mehrheitlich Rasen und Wiese) zu gestalten und mit standortgerechten Bäumen und Sträucher zu bepflanzen.
 - 3 Innerhalb des öffentlichen Dorfparks sind mind. 10 mittel-/grosskronige Bäume zu pflanzen. Die lockere, parkartige Anordnung der Bäume orientiert sich am Richtprojekt (vgl. Art. 11).
 - 4 Innerhalb des öffentlichen Dorfparks sind öffentliche sowie erdgeschossnutzungsbezogene Spielplätze mit Kletter-, Balancier- und (Wasser-) Spielelemente und deren Einfriedung, öffentliche Fusswegverbindungen, die geordnete Abfallbereitstellung, Kleinbauten sowie Retentions- und Versickerungsmulden zulässig.
 - 5 Zur Aarbergstrasse hin ist ein öffentlicher Spielplatz zu erstellen.
- Nutzungsbezogener Aussenraum**
- Art. 20**
- 1 Der nutzungsbezogene Aussenraum dient der Nutzung des Baubereichs B₂.
 - 2 Die Nutzung, Bebauung und Gestaltung richten sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Kappelen.
- Verbindlicher Baumstandort**
- Art. 21**
- 1 Zwecks Begrünung und Aufenthaltsqualität sind innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung optisch und räumlich wirksame Bäume und Baumgruppen auszuweisen. Die lockere, parkartige Anordnung der Bäume orientiert sich am Richtprojekt (vgl. Art. 11).
 - 2 Für die im Überbauungsplan verbindlich festgelegten Baumstandorte sind mittel-/grosskronige Bäume zu pflanzen. Von der im Überbauungsplan fixierten Lage kann um 2.0 m abgewichen werden. Für die Baumgrube ist ein ausreichender Bodenaufbau sicherzustellen.

D Erschliessung

- Erschliessungsgrundsätze**
- Art. 22**
Sofern nichts anderes bestimmt ist, gelten die Erschliessungs-Bestimmungen der ZPP Dorfkern.
- Anlieferung**
- Art. 23**
Die Anlieferung des Baubereichs A₃ erfolgt ab der Aarbergstrasse über den öffentlichen Dorfplatz.
- Parkierung
Motorfahrzeuge und
Motorräder**
- Art. 24**
- 1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder der Bewohnenden und Beschäftigten sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
 - 2 Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt über den im Überbauungsplan bezeichneten Bereich.
 - 3 Oberirdische, ungedeckte Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder für Besuchende und Kundschaft dürfen entlang der Aarbergstrasse in einem Abstand von 6.0 m zum Wirkungsbereich der Überbauungsordnung erstellt werden.
- Parkierung
Fahrräder und
Motorfahrräder**
- Art. 25**
- 1 Oberirdische, un-/gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sind im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung zulässig.
 - 2 Weitere Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sind in der unterirdischen Einstellhalle oder gebäudeintegriert anzuordnen.
- Öffentliche Fussweg-
verbindung**
- Art. 26**
- 1 Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen zu erstellen. Die Fusswegverbindungen dienen als öffentliche Durchgänge/Zugänge.
 - 2 Die Breite der Fusswegverbindungen muss mind. 1.5 m betragen und durchgängig hindernisfrei begehbar sein.
 - 3 Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind, mit Ausnahme des Wegabschnittes durch den Baubereich A₁ bzw. A₂, versickerungsfähig (chaussiert) auszugestalten.
- Abfallbereitstellung**
- Art. 27**
- 1 Eine geordnete Separatsammelstelle (in Containern und/oder Unterflurcontainern) ist entlang der Aarbergstrasse innerhalb eines 10.0 m breiten Streifens ab der Grenze des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung zulässig.
 - 2 Weitere geordnete Containerstandorte sind innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung zulässig.

E Weitere Bestimmungen

Vereinbarungen	Art. 28 Privatrechtliche und zur Umsetzung der Überbauungsordnung relevante Aspekte sind im Rahmen von Infrastruktur- und/oder Dienstbarkeitsverträgen zu regeln.
Inkrafttreten	Art. 29 Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung vom

11. Mai 2026

Publikationen im amtlichen Anzeiger vom

.....

Öffentliche Auflage vom

.....

Einspracheverhandlung am

.....

Erledigte Einsprachen:

.....

Unerledigte Einsprachen:

.....

Rechtsverwahrungen:

.....

Beschlossen durch den Gemeinderat am

.....

Der Präsident:

.....

Der Gemeindeschreiber:

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kappelen, den

.....

Der Gemeindeschreiber:

.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

Anhang

Anhang 1 Richtprojekt Dorfkern Kappelen

spaceshop Architekten GmbH, Biel und Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG, Bern, Richtprojekt vom 19. März 2025