



## Gemeinde Kerzers

### Revision der Ortsplanung

---

## F Planungs- und Baureglement (PBR)

### Das Ortsplanungsdossier besteht aus:

- A Erläuterungsbericht
- B Stand der Bebauung und Erschliessung
- C Leitbild der Gemeinde
- D1 Gemeinderichtplan Teil Bodennutzung (Karte)
- D2 Gemeinderichtplan Teil Verkehr (Bericht und Karte)
- D3 Gemeinderichtplan Teil Landschaft (Bericht und Karte)
- D4 Gemeinderichtplan Teil Energie (Bericht und Karte)
- D5 Erschliessungsprogramm (Karte und Kostenzusammenstellung)
- E1 Zonennutzungsplan inkl. E2 Gefahrenkarte
- E3 Raumbedarf Fliessgewässer Biberenbach
- E4 Zonennutzungsplan Detailvermessung
- F Planungs- und Baureglement**
- G Grundlagen

### Stand nach Genehmigung Ortsplanungsrevision

28. Juni 2017

0312\_303\_F\_PBR\_Anpassung GN\_150225/bg

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>5</b>
Art. 1	Zweck.....	5
Art. 2	Gesetzliche Grundlagen .....	5
Art. 3	Rechtsnatur.....	5
Art. 4	Anwendungsbereich .....	5
Art. 5	Abweichungen.....	5
<b>II</b>	<b>Zonenvorschriften</b> .....	<b>6</b>
	<b>Generelle Zonenvorschriften</b>	
Art. 6	Obligatorische Detailbebauungspläne .....	6
Art. 7	Andere Abstände .....	6
Art. 8	Fliessgewässer .....	7
Art. 8bis	Gewässerschutzzone Holzgasse.....	7
Art. 9	Naturgefahren .....	8
Art. 10	Ortsbildschutzperimeter <b>Genehmigung sistiert</b> .....	9
Art. 11	Geschützte Kulturgüter .....	12
Art. 12	Archäologische Perimeter.....	13
Art. 13	Meldepflicht bei Entdeckung von Kulturgütern .....	14
Art. 14	Historische Verkehrswege .....	14
Art. 15	Landschaftsschutzzone Gumme / Räckholteren (LSZ).....	14
Art. 16	Landschaftsschutzperimeter Sunneberg .....	14
Art. 17	Schützenswerte Landschaftselemente und Naturobjekte .....	15
Art. 18	Gestaltung Siedlungsränder .....	15
Art. 19	Störung Landschafts- und Ortsbild .....	15
Art. 20	Belastete Standorte .....	15
Art. 21	Störfallvorsorge .....	16
	<b>Spezielle Zonenvorschriften</b>	
Art. 22	Dorfkernzone (DKZ).....	16
Art. 23	Dorfzone (DZ) .....	16
Art. 24	Kernzone (KZ).....	17
Art. 25	Mischzone (MZ) .....	18
Art. 26	Wohnzone mittlerer Dichte I (WMI).....	18
Art. 27	Wohnzone mittlerer Dichte II (WMII).....	19
Art. 28	Wohnzone niederer Dichte I (WNI).....	19
Art. 29	Wohnzone niederer Dichte II (WNII).....	20
Art. 30	Gewerbezone (GZ) .....	20
Art. 31	Industrie- und Gewerbezone (IGZ) .....	21
Art. 32	Zone von allgemeinem Interesse (ZAI).....	21
Art. 33	Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan „Stockacker“ .....	22
Art. 34	Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan „Kreuzmatte“ .....	23
Art. 35	Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan „Widacher“.....	23
Art. 36	Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan „Holzgasse“.....	24
Art. 37	Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan „Scheueracher-Lindenacher“ .....	24
Art. 38	Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan „Moosgärten Süd“ .....	25
Art. 38bis	Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan „Stöckenteilen-Wegmatte“ .....	25
Art. 38ter	Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan „Moosgärten Nord“ .....	26
Art. 39	Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan „Bahnhof-Murtenstrasse“ .....	27
Art. 40	Freihaltezone (FHZ).....	27

Art. 41	Spezialzone Unterwerk (SZA).....	28
Art. 42	Spezialzone Papiliorama (SZB).....	28
Art. 43	Spezialzone ARA (SZC) .....	29
Art. 44	..... <b>gestrichen</b> .....	29
Art. 45	Landwirtschaftszone (LW) .....	29
Art. 46	Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft allgemein .....	30
Art. 47	Perimeter „Moosacher“ .....	30
Art. 48	Perimeter „Gmeindshölzli“ und „Golatenfeld“ .....	31
Art. 49	Waldareal .....	31
<b>III Bau- und andere Vorschriften .....</b>		<b>32</b>
Art. 50	Grundsatz.....	32
Art. 51	Garantie .....	32
Art. 52	Termine für die Gestaltung der Aussenräume.....	32
Art. 53	Masse für Kleinbauten, Anbauten, Unterniveaubauten und Gebäudeteile.....	32
Art. 54	Dachlukarnen und Dachaufbauten .....	33
Art. 55	Antennenanlagen .....	33
Art. 56	Energie.....	33
Art. 57	Parkierung.....	34
Art. 58	Geländeveränderungen .....	35
<b>IV Strafbestimmungen .....</b>		<b>35</b>
Art. 59	Übertretungen .....	35
<b>V Schlussbestimmungen.....</b>		<b>35</b>
Art. 60	Aufhebungen.....	35
Art. 61	Inkrafttreten .....	35
<b>VI Genehmigungsvermerke .....</b>		<b>36</b>
<b>VII Anhänge</b>		
Anhang 1 Baupolizeiliche Masse		
Anhang 2 Definitionen und Messweisen		
Anhang 3 Liste der geschützten Gebäude und Objekte		
Anhang 4 Spezielle Schutzbestimmungen für geschützte Gebäude		
Anhang 5 Bedingungen für Solaranlagen zur Wärmegewinnung im Ortsbildschutzperimeter und auf geschützten Gebäuden		
Anhang 6 Liste der geschützten Naturobjekte		
Anhang 7 Abkürzungsverzeichnis		

## **I Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Zweck**

Das vorliegende Planungs- und Baureglement legt die Bestimmungen für den Zonennutzungsplan und für die Baupolizei fest. Um eine harmonische und rationelle Entwicklung der Gemeinde sicherzustellen bestimmt dieses ebenfalls für jede Zonenart Planungsziele. Sie stellen materielle Grundsätze dar, welche als Richtlinien für die Verwirklichung der Planung sowie für die Überprüfung von Baugesuchen dienen sollen.

### **Art. 2 Gesetzliche Grundlagen**

Die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglements bilden das Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 (RPBG), das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR), das Strassengesetz (StrG) vom 15. Dezember 1967, das Gesetz über den Schutz der Kulturgüter (KGSG) vom 7. November 1991 und das Ausführungsreglement (ARKGSG) vom 17. August 1993 sowie alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen gesetzlichen Bestimmungen, kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen.

### **Art. 3 Rechtsnatur**

Das vorliegende Planungs- und Baureglement und der Zonennutzungsplan sind allgemein verbindlich.

Der Gemeinderichtplan und das Erschliessungsprogramm sind für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 81 RPBG).

### **Art. 4 Anwendungsbereich**

Die Vorschriften dieses Reglements haben für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit. Sie sind für Bauten, Anlagen, Nutzungen und Nutzungsänderungen im Sinne von Art. 135 RPBG anwendbar.

### **Art. 5 Abweichungen**

Abweichungen können gemäss den Bedingungen von Art. 147 ff RPBG bewilligt werden. Die Bestimmungen gemäss Art. 101 ff RPBR bleiben vorbehalten.

## II Zonenvorschriften

### Generelle Zonenvorschriften

#### Art. 6 Obligatorische Detailbebauungspläne

<sup>1</sup> Im Zonennutzungsplan sind die bestehenden Detailbebauungspläne und die Gebiete bezeichnet, für welche ein Detailbebauungsplanverfahren obligatorisch ist.

<sup>2</sup> Der Perimeter der Detailbebauungspläne wird gemäss Art. 62ff RPBG festgesetzt. In diesen Gebieten wird kein Baugesuch bewilligt, das nicht einem genehmigten Detailbebauungsplan entspricht, ausgenommen Umbauten und kleinere Anbauten, welche die nachfolgende Ausarbeitung des Detailbebauungsplans in keiner Weise präjudizieren.

Erstreckt sich der Detailbebauungsplan nur auf einen Teil des Gebiets, so muss dargelegt werden, dass sich die geplante Überbauung zweckmässig in die Gesamtplanung des Gebiets einfügt.

<sup>3</sup> Die Grundeigentümerschaft muss sich gemäss Art. 67 Abs. 4 RPBG an den Planungs- und Genehmigungskosten beteiligen.

<sup>4</sup> Es gelten die Bestimmungen folgender Detailbebauungspläne:

Nr.	Name	Genehmigung	Änderungen
	DBP Arnen	09.10.1984	31.10.2001
	DBP Äusseres Biberenzelgli	13.02.1990	
	DBP Gärteli	14.01.1996	12.05.1998 / 09.08.2011
	DBP Günscheten	21.12.2010	

#### Art. 7 Andere Abstände

##### *Genereller Vorbehalt*

<sup>1</sup> Betreffend die durch das vorliegende PBR festgelegten Grenzabstände bleiben Sonderbestimmungen der Feuerpolizei, der Strassen- und Forstgesetzgebung sowie jene über Wasserläufe, die Elektro- und Gasanlagen und die unterirdischen Leitungen vorbehalten.

##### *Strassenabstand*

<sup>2</sup> Sind keine speziellen Strassenbaulinien festgelegt, so gelten die minimalen Abstände gemäss Art. 115ff StrG.

##### *Waldabstand*

<sup>3</sup> Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand bestimmt.

##### *Abstand entlang Naturhecken und Baumreihen*

<sup>4</sup> Der minimale Abstand eines Gebäudes zu einer Hecke, Baumreihe oder Baumgruppe beträgt innerhalb der Bauzone 10.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand festlegen. Ausserhalb der Bauzone ist ein Mindestabstand von 15.00 m einzuhalten.

##### *Abstand von Wasserläufen*

<sup>5</sup> Es gelten die Vorschriften gemäss Art. 8 PBR.

##### *Besondere Baulinien*

<sup>6</sup> Im Rahmen eines Gemeindereglements oder eines Detailbebauungsplanes können obligatorische Baugrenzen aus städtebaulichen oder ästhetischen Gründen festgelegt werden. Sie gehen den andern Abständen vor.

**Art. 8 Fliessgewässer***Raumbedarf für Fliessgewässer*

<sup>1</sup> Dieser Bereich ist für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie der Zugänglichkeit, insbesondere zu Unterhaltszwecken, notwendig.

<sup>2</sup> Innerhalb des Raumbedarfs der Gewässer können keine Bau- oder Erschliessungsvorhaben (Änderung des natürlichen Geländes, Anbringen von Umzäunungen usw.) ausgeführt werden. Gleiches gilt für Materialdeponien oder jegliche Änderungen des natürlichen Geländes. Es sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalt und Pflege des Gewässers erlaubt.

<sup>3</sup> Bauprojekte oder Anlagen müssen den Mindestabstand von 4.00 m zur äusseren Grenze des Raumbedarfs der Fliessgewässer einhalten.

*Abschnitte ohne Bezeichnung des Raumbedarfs*

<sup>4</sup> Für den eingedolten Mariabrunnenbach/Dorfbach und den Seitenzufluss Gutterseen im Bereich der Bauzone ist im Zonennutzungsplan kein Raumbedarf bezeichnet. Bauprojekte oder Anlagen müssen in der Regel einen Mindestabstand von 4.00 m zur Gewässerachse einhalten. In besonderen Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen gewähren.

<sup>5</sup> Ist der minimale Raumbedarf eines Fliessgewässers nicht festgelegt, so beträgt er 20.00 m ab dem mittleren Hochwasserstand.

<sup>6</sup> Der minimale Raumbedarf kann erhöht werden, wenn dies auf Grund der Art des Gewässers und seines Uferbereichs nötig ist.

*Raumbedarf von eingedolten, nicht abgegrenzten Fliessgewässern*

<sup>7</sup> Bei eingedolten Fliessgewässern und mangels besonderer Angaben im Zonennutzungsplan, Detailbebauungsplan oder Richtplan Bodennutzung muss bei der Planung von Bauten und Anlagen das Gewässer berücksichtigt werden (keine Bauvorhaben auf der Streckenführung, keine übermässige Belastung, Kontrolle der Abflusskapazitäten usw.).

<sup>8</sup> Es ist ausreichend Freiraum für eine spätere Freilegung des Gewässers zu gewährleisten. Dieser Raumbedarf wird entsprechend den Vorschriften des oben stehenden Absatzes bestimmt. Es können ergänzende Detailuntersuchungen zur Erfassung des Raumbedarfs verlangt werden.

*Bauvorhaben in der Nähe von Fliessgewässern*

<sup>9</sup> Das Niveau von Bauten und Anlagen ist so zu wählen, dass diesen keine Überschwemmungsgefahr droht. Allenfalls können in Ergänzung zur Gefahrenkarte (Hochwasser) oder des Raumbedarfs für Fliessgewässer Detailuntersuchungen angefordert werden.

<sup>10</sup> Bei Ableitung des Oberflächenwassers von Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Aussentreppen usw.) in das Gewässer ist das Rücklafrisiko zu prüfen. Unter Umständen müssen besondere Sicherheitsmassnahmen getroffen werden (z.B. Rücklaufklappe und Installation von Pumpen).

<sup>11</sup> In den Detailbebauungsplänen müssen die Bau- und Erschliessungsniveaus pro Sektor festgelegt werden.

*Bestehende Bauten*

<sup>12</sup> Im Falle eines Wiederaufbaus bestehender Gebäude muss die Möglichkeit einer Zurücksetzung der Baute geprüft werden.

**Art. 8bis Gewässerschutzzone Holzgasse**

<sup>1</sup> Die Gewässerschutzzone dient dem Schutz vor Hochwasser und gewährleistet den Wasserabfluss im bestehenden natürlichen Talweg.

<sup>2</sup> Ausser der Arealerschliessung für die Wohnzone Holzgasse sind Bauten und Anlagen sowie Materialablagerungen und Veränderungen des natürlichen Terrains untersagt. Der natürliche Wasserabfluss im Talweg muss in jedem Fall gewährleistet werden.

<sup>3</sup> Bauten müssen einen Mindestabstand vom 4 Meter zur Grenze der Gewässerschutzzone einhalten.

## **Art. 9 Naturgefahren**

### *Grundlagen*

<sup>1</sup> Der Zonennutzungsplan bezeichnet Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind (Hochwasser, Bodeninstabilität).

<sup>2</sup> Der kantonale Richtplan enthält ausführliche Vorschriften für alle Gefahrenzonen gemäss den jeweiligen Arten von Naturgefahren sowie Verweise auf die thematischen Gefahrenkarten. Diese Vorschriften gelten unter allen Umständen und werden in das vorliegende Reglement zusammengefasst übernommen.

<sup>3</sup> Als sensible Objekte gelten Gebäude oder Anlagen:

- in denen sich zahlreiche Personen aufhalten.
- die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität schwer beschädigt werden können.
- die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität bedeutende direkte oder indirekte wirtschaftliche Schäden erleiden können.

### *Allgemeine Massnahmen*

<sup>4</sup> Für alle Bauvorhaben in einer Gefahrenzone:

- muss im Sinne von Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden.
- ist ein Gutachten der Naturgefahrenkommission erforderlich.
- können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

<sup>5</sup> Die Kosten für die Durchführung der Untersuchungen und Massnahmen sind vom Gesuchsteller zu tragen.

### *Zone mit Restgefährdung*

<sup>6</sup> Diese Zone bezeichnet die geringen Gefährdungen, die nach der Durchführung von aktiven oder passiven Massnahmen weiter bestehen sowie Gefährdungen mit hoher Intensität und äusserst geringer Eintretenswahrscheinlichkeit.

<sup>7</sup> Besondere Aufmerksamkeit ist dem Standort sensibler Objekte zu widmen; gegebenenfalls könnten sich besondere Schutzmassnahmen oder Notfallpläne als notwendig erweisen und fallweise von den zuständigen Dienststellen festgelegt werden.

### *Zone mit geringer Gefährdung*

<sup>8</sup> Diese Zone ist im Wesentlichen ein Hinweisbereich. Alle Dossiers werden überprüft und es können Massnahmen zur Vorbeugung und Begrenzung des Ausmasses möglicher Schäden verlangt werden.

<sup>9</sup> Sensible Objekte benötigen:

- die Durchführung einer ergänzenden Studie.
- besondere Schutz- und Baumassnahmen am Objekt selbst.

### *Zone mit mittlerer Gefährdung*

<sup>10</sup> Diese Zone ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich. In dieser Zone ist Bauen erlaubt (ausser für sensible Objekte), aber mit bestimmten Auflagen:

- Bau- und Schutzmassnahmen sind zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen und Sachwerten zu treffen.
- Der Gesuchsteller hat dem Baubewilligungsgesuch eine Zusatzstudie beizulegen, welche die Art der Gefährdung und die umzusetzenden Massnahmen aufführt. Die zuständigen Amtsstellen können den Gesuchsteller im Rahmen des Vorprüfungsgesuchs und angesichts der Art des Bauvorhabens von dieser Zusatzstudie befreien.

*Zone mit erheblicher Gefährdung*

<sup>11</sup> Diese Zone ist im Wesentlichen ein Verbotsbereich. Es sind in dieser Zone verboten:

- Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten.
- Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten auf Grundstücken, für die zuvor Schutzbauten oder Sanierungsmassnahmen zu errichten waren oder erst errichtet werden müssten.
- Umbauten, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Gebäude mit erheblicher Vergrösserung des Schadenpotentials sowie von allen Eingriffen, welche die Geschossfläche, die Zahl der gefährdeten Personen oder den Wert der gefährdeten Güter in erheblicher Weise erhöhen würde.

<sup>12</sup> Als Sonderfall und abweichend vom allgemeinen Bauverbotsgrundsatz sowie unter Vorbehalt der von den zuständigen Dienststellen gemachten Auflagen können die folgenden Arbeiten bewilligt werden:

- standortgebundene Bauten und Anlagen von grösserem öffentlichem Interesse.
- Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten (Bedachungen, Fassaden, Fenster, Isolation, Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, Kanalisationen).
- Sanierungs- und Schutzarbeiten, um die Gefahrenstufe zu senken und den Schutzgrad zu erhöhen.
- Gewisse Bauten von geringer Bedeutung gemäss Art. 85, Abs. 1, Litt. J RPBR, sofern dadurch die Risiko- oder Gefahrenlage nicht verstärkt wird.

*Gefahrenhinweisgebiet*

<sup>13</sup> Das Gefahrenhinweisgebiet weist auf das Vorhandensein einer Gefahr hin, ohne dass jedoch ihre Stufe (Intensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde.

<sup>14</sup> Vor jedem Bauvorhaben ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen, die auf Kosten des Gesuchstellers durchgeführt wird. Anschliessend sind die Massnahmen umzusetzen, die der somit ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

#### **Art. 10 Ortsbildschutzperimeter *Genehmigung sistiert***

*Ziel*

<sup>1</sup> Der Ortsbildschutzperimeter hat zum Ziel, die bauliche Einheit und Eigenart des schützenswerten Ortsbildes zu erhalten. Das Ortsbild wird bestimmt durch Gebäude, Freiräume sowie die allgemeine Gliederung und Gestalt. Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters ist die historische Bebauungsstruktur zu bewahren.

*Umbau bestehender Gebäude*

<sup>2</sup> Bestehende Gebäude können umgenutzt und innerhalb des bestehenden Bauvolumens umgebaut werden, soweit folgende Bestimmungen eingehalten sind:

- a) Fassaden: Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Das gilt für die

Anordnung der Öffnungen, ihre Ausmasse und Proportionen sowie für den Anteil der Öffnungen an der Gesamtfläche.

- b) Neue Öffnungen: Unter folgenden Bedingungen können neue Öffnungen in den Fassaden bewilligt werden:
- Vorhandene, jedoch zugemauerte alte Öffnungen können wiederum geöffnet werden, sofern sie zum Charakter der Fassade passen.
  - Form, Ausmasse und Proportionen der neuen Öffnungen sind bestimmt durch die Konstruktionsart und durch die für den Bau der Fassade verwendeten Materialien.
  - Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen fügen sich zwar dem Erscheinungsbild ein, sollten sich jedoch von den originalen Öffnungen soweit unterscheiden, damit sie als jüngerer Eingriff in den historisch gewachsenen Bestand erkennbar bleiben.
  - Die Verschlüsse der neuen Öffnungen – Türen, Fenster, Läden – sollen mit Materialien und in Formen ausgeführt werden, die zur Entstehungszeit des Gebäudes passen.
- c) Dächer: Form und Erscheinungsbild der herkömmlichen Dächer sind zu bewahren:
- Firstrichtung und Dachneigung dürfen nicht geändert werden. Auskragung und Form der Vordächer sind ebenfalls zu erhalten.
  - Die Dächer müssen mit Tonziegeln von natürlicher Farbe gedeckt werden.
  - Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachflächenfenstern darf – in der Ansicht gemessen – 1/10 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Glasziegel zählen zur Hälfte. Die Gesamtbreite von Lukarnen im herkömmlichen Sinn darf ¼ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
  - Dachflächenfenster sind ruhig anzuordnen.
- d) Baumaterialien und Farben:
- Die Materialien für Fassaden und Dächer werden beibehalten, vorausgesetzt, dass sie dem Charakter des Gebäudes und des Ortsbildes entsprechen. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen, mit dem gleichen Material oder mit einem in der Entstehungszeit des Gebäudes üblichen Material.
  - Die Farben von Fassaden und Bedachungen werden beibehalten. Bei Erneuerungen sind dem Gemeinderat Muster zur Bewilligung vorzulegen.

### Erweiterungen

- <sup>3</sup> Bestehende Bauten können unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden:
- a) Die Vergrösserung entspricht einer Erweiterung in der Fläche. Aufstockungen sind nicht zulässig.
  - b) Die Erweiterung dient der primären Nutzung des Hauptgebäudes.
  - c) Die Geschosszahl der Erweiterung ist beschränkt auf ein Geschoss. In Hanglage sind talseitig maximal zwei Geschosse möglich.
  - d) Die mit der Erweiterung belegte Bodenfläche darf 20% der vom Hauptgebäude eingenommenen Fläche nicht überschreiten.
  - e) Die Erweiterung hat auf alle charakteristischen Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf das Hauptgebäude und dessen Verbin-

derung zu seiner Umgebung nicht beeinträchtigen.

- f) In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein. Sie darf in keiner Weise die innere oder äussere Erscheinung des Ortsbildes beeinträchtigen.

#### *Geringfügige Bauten*

<sup>4</sup> Das Errichten von freistehenden Nebenbauten ist unter folgenden Bedingungen erlaubt:

- a) Die grösste Ausdehnung im Grundriss darf 6.00 m nicht überschreiten.  
 b) Die Gesamthöhe (h) ist beschränkt auf 3.50 m; die Fassadenhöhe (Fh) auf 2.80 m. Handelt es sich um ein Gebäude mit Flachdach, darf die Gesamthöhe (h) von 2.80 m nicht überschritten werden.  
 c) Die Baute darf nicht bestimmt sein für eine Ausdehnung der primären Nutzung des Hauptgebäudes.  
 d) In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss die geringfügige Nebenbaute auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein. Sie darf in keiner Weise die innere oder äussere Erscheinung des Ortsbildes beeinträchtigen.

#### *Neubauten*

<sup>5</sup> Neubauten sind nur auf den im Zonennutzungsplan bezeichneten Flächen möglich. Es gelten folgende Bestimmungen:

- a) Stellung und Ausrichtung der Bauten: Stellung und Ausrichtung der Bauten haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude anzupassen, namentlich was die Ausrichtung auf die Strasse und die Stellung zur Hangneigung betrifft.  
 b) Baukörper: Form und Proportionen der Baukörper haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden einzuordnen, namentlich was die Dachform und das Verhältnis der Traufhöhe zur Firsthöhe betrifft.  
 c) Höhe: Die Gesamthöhe (h) sowie die Fassadenhöhe (Fh) dürfen den Mittelwert der entsprechenden Masse der beiden nächst benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude nicht überschreiten.  
 d) Fassaden: Der architektonische Ausdruck der Gebäude muss zu dem der benachbarten geschützten oder für das Ortsbild typischen Gebäude passen. Dies gilt vor allem für die Anordnung der Öffnungen, ihre Ausmasse und Proportionen sowie ihren Anteil an der Gesamtfläche.  
 e) Baumaterialien und Farben: Die Materialien und Farben der Fassaden und der Bedachung müssen auf die benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude abgestimmt sein.  
 f) Dächer: Es gelten die Vorschriften von Abs. 2 c).

#### *Aussenräume*

<sup>6</sup>

- a) Mauern und Bepflanzungen bestimmen wesentlich die Struktur und Eigenart des Ortsbilds und sind deshalb zu erhalten.  
 b) Alte Bodenbeläge aus Naturstein sind zu erhalten.  
 c) Die Ausführung neuer gegossener Bodenbeläge aus Asphalt, Teer, Zement und ähnlichen Materialien ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Bei Bedarf sind solche Flächen mit Kies, mit Pflästerungen aus Natur- oder Zementsteinen oder mit Sicker- oder Rasengittersteinen zu versehen.  
 d) Bepflanzungen sind mit herkömmlichen einheimischen Gehölzen auszu-

	führen.
	e) Nur geringfügige Änderungen des vorhandenen Bodenverlaufs sind zugelassen. Jedes Bauvorhaben ist dem gewachsenen Terrain anzupassen. Das fertig gestaltete Terrain muss auf die Nachbarparzellen abgestimmt sein.
	- Bei einem mittleren Gefälle von bis 10% darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0.50 m.
	- Bei einem mittleren Gefälle zwischen 11% und 15% darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0.80 m.
	- Bei einem mittleren Gefälle von mehr als 15% darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Bodenverlauf nicht grösser sein als 1.00 m.
	- Die Neigung von Böschungen darf nicht steiler sein als im Verhältnis 1 : 3.
<i>Bauten, die den Charakter des Ortsbilds beeinträchtigen</i>	<sup>7</sup> Jegliche Massnahme an einem Gebäude, das in Teilen den obigen Vorschriften nicht entspricht, kann nur unter nachstehenden Bedingungen bewilligt werden.
	a) Gebäude, deren Dachform oder deren Fassaden nicht der Eigenart der das Ortsbild prägenden Gebäude entsprechen, können nur umgebaut oder umgenutzt werden, wenn sie den geltenden Bestimmungen angepasst werden.
	b) Unterhaltsarbeiten an Gebäuden, deren Bedachung oder deren Fassaden bezüglich Materialien oder Farben den obigen Vorschriften nicht entsprechen, können nur bewilligt werden, wenn die betreffenden Elemente den geltenden Bestimmungen angepasst werden.
<i>Sonnenenergie</i>	<sup>8</sup> Solaranlagen zur Wärmegewinnung können bewilligt werden, wenn sie die Anforderungen gemäss Anhang 5 erfüllen. Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters sind Photovoltaikanlagen nicht gestattet.
<i>Abweichungen</i>	<sup>9</sup> Abweichungen von den obigen Bestimmungen können nur zugelassen werden, sofern die Anwendung der betreffenden Bestimmung den Zielen der Bewahrung und Aufwertung des Ortsbildes widersprechen würde.
<i>Vorprüfungsgesuch</i>	<sup>10</sup> Für jedes Bauvorhaben ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR sowie ein Gutachten des Amts für Kulturgüter erforderlich.
<i>Inhalt des Baubewilligungsgesuchs</i>	<sup>11</sup> Neben den üblichen Angaben und Unterlagen muss das Baubewilligungsgesuch enthalten:
	- Fotografien aller Fassaden des betreffenden Gebäudes;
	- Fotografien der benachbarten Gebäude im Ortsbildschutzperimeter.

## **Art. 11 Geschützte Kulturgüter**

<i>Definition</i>	<sup>1</sup> Der Zonennutzungsplan bezeichnet die im Sinne des Kulturgüterschutzes geschützten Gebäude und weiteren Kulturgüter. Die Liste der geschützten Gebäude und weiteren Kulturgüter mit den Schutzkategorien (1, 2 oder 3) befindet sich im Anhang 3.
<i>Schutzumfang</i>	<sup>2</sup> Der Schutz umfasst gemäss Art. 22 KGSG die inneren und äusseren

Strukturen und Elemente sowie gegebenenfalls die Umgebung und die Gesamtanlage.

Der Schutzzumfang wird gemäss dem Eigenwert, der Substanz und den zu erhaltenden Elementen in drei Schutzkategorien unterschieden:

Kategorie 3 Der Schutzzumfang enthält:

- die Gebäudehülle (Fassaden und Bedachung),
- die innere Tragkonstruktion,
- die allgemeine Anordnung des Grundrisses.

Kategorie 2 Der Schutzzumfang enthält zusätzlich zu Kategorie 3:

- die Elemente des Fassadenschmuckes,
- die allgemeine Anordnung der Innenräume und die wesentlichen Elemente der Innenausstattung, die diese Ordnung verkörpern.

Kategorie 1 Der Schutzzumfang enthält zusätzlich zu den Kategorien 2 und 3:

- einzelne Elemente und Teile der Inneneinrichtung, die sich aufgrund ihrer kunsthandwerklichen oder künstlerischen Bedeutung auszeichnen (Bodenbelag, Decke, Täfer, Türen, Öfen, Dekor usw.).

Handelt es sich bei der Aussenraumgestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzzumfang, unabhängig von der Schutzkategorie, gemäss Art. 22 KGSK ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung (Bodenbelag, Baubestand, Mauern usw.), aus.

<sup>3</sup> Solaranlagen zur Wärmegewinnung können bewilligt werden, wenn sie die Anforderungen gemäss Anhang 5 erfüllen. Auf geschützten Gebäuden im Wert A und B (vgl. Anhang 3) sind Photovoltaikanlagen nicht gestattet.

<sup>4</sup> Zusätzlich zum allgemeinen Schutzzumfang gemäss Abs. 2 gelten die speziellen Schutzbestimmungen für geschützte Gebäude gemäss Anhang 4.

<sup>5</sup> Für jedes Bauvorhaben ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR sowie ein Gutachten des Amtes für Kulturgüter erforderlich.

<sup>6</sup> Die im Zonennutzungsplan bezeichneten weiteren Kulturobjekte (Grenzstein, Mauer, Brunnen, Wirtshausschild) sind von den Eigentümern zu erhalten. Sie sind in der Liste im Anhang 3 aufgeführt. Bei Erhaltungsmaßnahmen gilt das gleiche Verfahren wie für Bauvorhaben an geschützten Gebäuden.

*Verfahren*

*Weitere Schutzobjekte*

## **Art. 12 Archäologische Perimeter**

<sup>1</sup> Innerhalb der im Zonennutzungsplan bezeichneten archäologischen Perimeter ist für neue Bauvorhaben, Änderungen von bestehenden Gebäuden sowie jegliche Veränderungen des bestehenden Geländezustands ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR obligatorisch.

<sup>2</sup> Das Amt für Archäologie (AAFR) ist berechtigt, in den archäologischen Perimetern die notwendigen archäologischen Untersuchungen und Grabungen gemäss Art. 37 bis 40 KGSG durchzuführen. Bei einem Baubewilligungsgesuch ist ein Gutachten des AAFR nötig. Im Weiteren bleiben bestimmte Vorschriften vorbehalten, insbesondere jene der Art. 35 KGSG sowie Art. 72 - 76 RPBG.

**Art. 13 Meldepflicht bei Entdeckung von Kulturgütern**

Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden (Art. 34 KGSG).

**Art. 14 Historische Verkehrswege**

<sup>1</sup> Im Zonennutzungsplan sind alle geschützten historischen Verkehrswege aufgeführt. Der Schutzzumfang richtet sich nach der Schutzkategorie und umfasst:

Kategorie 2 Der Schutzzumfang enthält:

- den historischen Verlauf,
- die wegsäumenden Baumreihen und Hecken,
- die Böschung und die Gräben,
- das Wegprofil (Wegbreite) sowie die Wegbegleiter (Mauern, traditionelle Einfriedungen usw.).

<sup>2</sup> Der Unterhalt der historischen Verkehrswege wird nach fachmännischer Art ausgeübt, um eine angemessene Nutzung und die Substanzerhaltung zu gewähren.

<sup>3</sup> Das Amt für Kulturgüter steht Interessierten zur Information und für Richtlinien bei Renovationsarbeiten oder Neubewertungen zur Verfügung.

<sup>4</sup> Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen sind dem Büro der Kommission für Kulturgüter zur Begutachtung zu unterbreiten. Ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG ist erforderlich.

**Art. 15 Landschaftsschutzzone Gumme / Räckholteren (LSZ)**

*Ziel und Zweck*

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone im Sinne von Art. 59 RPBG umfasst die Überreste einer ehemals traditionellen Kulturlandschaft mit altem, naturnah zugewachsenem Kiesgrubenareal. Deren Funktion als ausgedehnter, vielfältiger Kernlebensraum und als Trittstein für die ökologische Vernetzung der Landschaft ist uneingeschränkt zu erhalten und aufzuwarten.

*Nutzung*

<sup>2</sup> In diesem Gebiet ist alles zu unterlassen, was den vorhandenen Bestand gefährdet und dessen natürliche Entwicklung beeinträchtigt. Vor allem untersagt sind landwirtschaftliche oder andere standortgebundene Bauten und Anlagen, Deponien, Geländeänderungen, Rodungen, Materialausbeutungen usw. Zugelassen sind die notwendigen Installationen für eine Grundwasserfassung für die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Kerzers, sowie die zum Unterhalt notwendigen Pflegearbeiten und eventueller Ersatz und Ergänzungen der Vegetation. Der Erlass eines besonderen Schutz- und Pflegerelements sowie der Abschluss von Grundeigentümerverträgen sind vorbehalten.

**Art. 16 Landschaftsschutzperimeter Sunneberg**

<sup>1</sup> Das im Zonennutzungsplan eingetragene Landschaftsschutzgebiet bezweckt, diesen exponierten Teil des glazial-geprägten Hügelzuges in seiner Eigenart und Wirkung für das Landschaftsbild sowie als Aussichtslage zu erhalten und in seiner ökologischen Wirkung aufzuwerten.

<sup>2</sup> Geländeänderungen, Bauten und technische Anlagen (z.B. Freileitun-

gen) sind grundsätzlich nicht zugelassen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Ausnahmen zulassen, sofern die Eigenart des Landschaftsbilds nicht geschmälert wird und die ökologische Qualität durch entsprechende Landnutzung gefördert wird.

#### **Art. 17 Schützenswerte Landschaftselemente und Naturobjekte**

<sup>1</sup> In Anwendung des kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgesetzes vom 12. September 2012 sind Einzelbäume, Baumgruppen, Kleingehölze, Gebüsche und Hecken geschützt und dürfen ohne Bewilligung nicht gerodet oder gefällt werden.

<sup>2</sup> Sämtliche Naturhecken, Feldgehölze, Einzelbäume und Baumgruppen sowie sämtliche Uferbepflanzungen sind geschützt und müssen grundsätzlich erhalten werden. Eventuelle Abholzungsbewilligungen liegen in der Kompetenz des Gemeinderates; er kann in diesen Fällen Ersatzpflanzungen in nächster Nähe verlangen. Das Abbrennen von trockenen Grasböschungen ist wegen der Zerstörung des Biotops von Kleintieren untersagt. Für den Unterhalt der Hecken sind die einschlägigen Anweisungen anwendbar.

<sup>3</sup> Die im Zonennutzungsplan bezeichneten Objekte (s. Liste im Anhang 6) sowie deren unmittelbare Umgebung sind geschützt und dürfen weder entfernt, noch beschädigt oder verändert werden. Sicherheitsholzungen und Unterhaltsarbeiten im Bereich der Verkehrsanlagen sind zulässig. Ebenso ist zulässig, den Zugang zu Verkehrsanlagen für Unterhaltsarbeiten und Interventionen herzustellen.

#### **Art. 18 Gestaltung Siedlungsränder**

<sup>1</sup> Für die im Zonennutzungsplan bezeichneten Siedlungsränder gelten speziell hohe Gestaltungsanforderungen.

<sup>2</sup> Mit geeigneter Bebauung, Aussenraumgestaltung und Bepflanzung soll ein den örtlichen Verhältnissen entsprechender Siedlungsrand geschaffen werden.

<sup>3</sup> Den charakteristischen Merkmalen der landschaftlichen Umgebung und der Dorfansicht ist Rechnung zu tragen.

#### **Art. 19 Störung Landschafts- und Ortsbild**

<sup>1</sup> Das Landschafts- und Ortsbild darf nicht durch geringfügige Bauten und Anlagen gestört werden. Insbesondere ist das Abstellen ausgedienter Fahrzeuge, Maschinen und Geräte im Freien nicht gestattet.

<sup>2</sup> Im Weiteren sind das übergeordnete Planungs- und Baurecht und das Umweltrecht anwendbar.

#### **Art. 20 Belastete Standorte**

<sup>1</sup> Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Standorte, die im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Freiburg eingetragen sind.

<sup>2</sup> Untersuchungsbedürftige Standorte:

- Vor jeglichen Bau-, Umbau- oder Änderungsvorhaben ist eine Voruntersuchung gemäss Art. 7 AltIV durchzuführen.

- <sup>3</sup> Nicht untersuchungsbedürftige Standorte:
- Bei Bauvorhaben kann das Amt für Umwelt Untersuchungen gemäss Art. 3 AltIV verlangen.

### **Art. 21 Störfallvorsorge**

<sup>1</sup> Für Bauvorhaben mit starker Erhöhung der Einwohner- und Arbeitsplatzzahl entlang der Bahnlinien ist die Einhaltung der Bestimmungen gemäss Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV) zu beachten. Die Voranfrage beim Amt für Umwelt wird empfohlen.

## **Spezielle Zonenvorschriften**

### **Art. 22 Dorfkernzone (DKZ)**

*Nutzung, Charakter*

<sup>1</sup> Die Dorfkernzone ist für Handel, Gewerbe und Dienstleistungen sowie für das Wohnen bestimmt. Dabei sind die überwiegend traditionelle Bausubstanz, die enge Parzellenstruktur, die als halboffen zu bezeichnende Bauweise und die besondere Bedeutung der Aussenräume besonders zu berücksichtigen.

*Bestandesgarantie*

<sup>2</sup> Gebäude dürfen innerhalb des bestehenden Volumens und in der gleichen Situation um- oder ausgebaut sowie neu gebaut bzw. ersetzt werden. Neben- und Fahrnisbauten, welche nicht Arbeits- und Wohnzwecken dienen, gelten nicht als bestehende Gebäudevolumen.

*Neubauten*

<sup>3</sup> Für Neubauten auf nicht überbauten Grundstücken oder Grundstückteilen gelten die Bestimmungen von Art. 23, Ziff. 3-8 PBR (Dorfzone).

*Lärmempfindlichkeitsstufe*

<sup>4</sup> III

<sup>5</sup> Für alle Bauvorhaben ist eine Voranfrage einzureichen.

*Besondere Bestimmungen*

<sup>6</sup> Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters gehen die Vorschriften gemäss Art. 10 vor. Für geschützte Gebäude gelten die Vorschriften gemäss Art. 11.

<sup>7</sup> Neubauten sowie Erweiterungen und Umnutzungen bestehender Bauten haben sich an folgenden Ziele und Grundsätzen zu orientieren:

- Erhaltung des Charakters der Dorfkernzone
- Gute Integration in das Ortsbild und die Erschliessungsordnung
- Berücksichtigung des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes gemäss Art. 10 und 11.

<sup>8</sup> Die geringfügige Erhöhung eines Gebäudes aus wohngyienischen Gründen ist zugelassen, sofern die Einwilligung aller benachbarten Grundeigentümer vorliegt. Die Gesamthöhe  $h$  von 12.50 m gemäss Art. 23, Abs. 7PBR ist in jedem Fall einzuhalten.

<sup>9</sup> Der Gemeinderat kann gemäss Art. 28 Abs. 2 RPBR einen Detailbebauungsplan verlangen, wenn ein Bauvorhaben dies erfordert.

### **Art. 23 Dorfzone (DZ)**

*Nutzung, Charakter*

<sup>1</sup> Die Dorfzone ist für Handel, Gewerbe und Dienstleistungen sowie für das Wohnen bestimmt. Der überwiegend traditionellen Bausubstanz und der Parzellenstruktur ist besondere Beachtung zu schenken.

<i>Bestandesgarantie</i>	<sup>2</sup> Gebäude dürfen innerhalb des bestehenden Volumens und in der gleichen Situation um- oder ausgebaut sowie neu gebaut bzw. ersetzt werden. Neben- und Fahrnisbauten, welche nicht Arbeits- und Wohnzwecken dienen, gelten nicht als bestehende Gebäudevolumen. Für Neubauten, welche diese Bestimmungen nicht erfüllen, gelten die nachfolgenden Vorschriften in Abs. 4 – 11
<i>Bauweise</i>	<sup>3</sup> offen
<i>Überbauungsziffer</i>	<sup>4</sup> ÜZ H: 0.40 (für Hauptgebäude und -anlagen, siehe Anhang 2) ÜZ N: 0.20 (für Nebenbauten und -anlagen, siehe Anhang 2)
<i>Geschossflächenziffer</i>	<sup>5</sup> GFZo: 1.20 (Geschossflächenziffer oberirdisch, siehe Anhang 2) GFZu: 0.50 (Geschossflächenziffer unterirdisch, siehe Anhang 2) Die unterirdische Geschossfläche ist ausschliesslich reserviert für Nebennutzflächen und Parkierung. Wohnnutzung ist ausgeschlossen.
<i>Grenzabstand</i>	<sup>6</sup> GA: mindestens die Hälfte der effektiven Gebäudehöhe (Gesamthöhe h), jedoch nicht weniger als 4.00 m. Erhöhung des Grenzabstandes gemäss Art. 83 RPBR.
<i>Gebäudehöhen</i>	<sup>7</sup> h: 12.50 m (Gesamthöhe)
<i>Geschosse</i>	<sup>8</sup> G: 1-3 Vollgeschosse, Dachausbau gestattet
<i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i>	<sup>9</sup> III
<i>Besondere Bestimmungen</i>	<sup>10</sup> Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters gehen die Vorschriften gemäss Art. 10 vor. Für geschützte Gebäude gelten die Vorschriften gemäss Art. 11.

#### **Art. 24 Kernzone (KZ)**

<i>Nutzung</i>	<sup>1</sup> Die Kernzone ist für Handel, Gewerbe und Dienstleistungen sowie für das Wohnen bestimmt.
<i>Bauweise</i>	<sup>2</sup> offen
<i>Überbauungsziffer</i>	<sup>3</sup> ÜZ H: 0.50 (für Hauptgebäude und -anlagen, siehe Anhang 2) ÜZ N: 0.15 (für Nebenbauten und -anlagen, siehe Anhang 2)
<i>Geschossflächenziffer</i>	<sup>4</sup> GFZo: 1.10 (Geschossflächenziffer oberirdisch, siehe Anhang 2) GFZu: 0.60 (Geschossflächenziffer unterirdisch, siehe Anhang 2) Die unterirdische Geschossfläche ist ausschliesslich reserviert für Nebennutzflächen und Parkierung. Wohnnutzung ist ausgeschlossen.
<i>Grenzabstand</i>	<sup>5</sup> GA: min. 6.25 m, Erhöhung des Grenzabstandes gemäss Art. 83 RPBR
<i>Gebäudehöhen</i>	<sup>6</sup> h: 12.50 m (Gesamthöhe)
<i>Geschosse</i>	<sup>7</sup> G: mind. 2 Vollgeschosse
<i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i>	<sup>8</sup> III
<i>Besondere Bestimmungen</i>	<sup>9</sup> Bestehende Gebäude mit ausschliesslicher oder überwiegender Wohn- und Betriebsfunktion können, bei Ausbau des bestehenden Gebäudevolumens oder bei Anbauten geringfügigen Ausmasses, in ihrer bestehenden Nutzung weiter beibehalten werden. Reine Wohn-Neubauten sind nicht gestattet; mind. das Erdgeschoss ist für

betriebliche Nutzungen vorzusehen.

Reine Gewerbebauten sind nicht gestattet; mindestens 1 Vollgeschoss ist für Wohnzwecke vorzusehen.

<sup>10</sup> Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters gehen die Vorschriften gemäss Art. 10 vor. Für geschützte Gebäude gelten die Vorschriften gemäss Art. 11.

#### **Art. 25 Mischzone (MZ)**

<i>Nutzung</i>	<sup>1</sup> Die Mischzone ist für Handel, Gewerbe und Dienstleistungen sowie für das Wohnen bestimmt
	<sup>2</sup>
	- Der Mindestanteil für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe beträgt 20% der Geschossfläche.
	- In den im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimetern mit spezieller Regelung des Gewerbeanteils, sind Um-, Erweiterungs- und Ersatzbauten im Rahmen der bestehenden Parzellen- und Bebauungsstruktur vom Mindestanteil für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe befreit.
<i>Bauweise</i>	<sup>3</sup> offen
<i>Überbauungsziffer</i>	<sup>4</sup> ÜZ H: 0.35 (für Hauptgebäude und -anlagen, siehe Anhang 2) ÜZ N: 0.15 (für Nebenbauten und -anlagen, siehe Anhang 2)
<i>Geschossflächenziffer</i>	<sup>5</sup> GFZo: 1.00 (Geschossflächenziffer oberirdisch, siehe Anhang 2) GFZu: 0.50 (Geschossflächenziffer unterirdisch, siehe Anhang 2) Die unterirdische Geschossfläche ist ausschliesslich reserviert für Nebennutzflächen und Parkierung. Wohnnutzung ist ausgeschlossen.
<i>Grenzabstand</i>	<sup>6</sup> GA: min. 6.25 m, Erhöhung des Grenzabstandes gemäss Art. 83 RPBR
<i>Gebäudehöhen</i>	<sup>7</sup> h: 12.50 m (Gesamthöhe)
<i>Geschosse</i>	<sup>8</sup> G: mind. 2 Vollgeschosse
<i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i>	<sup>9</sup> III

#### **Art. 26 Wohnzone mittlerer Dichte I (WMI)**

<i>Nutzung, Charakter</i>	<sup>1</sup> Die Wohnzone mittlerer Dichte I ist für das Wohnen bestimmt. Zugelassen sind Mehrfamilienhäuser gemäss Art. 57 RPBR. Tätigkeiten, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden (Art. 53 RPBG).
<i>Bauweise</i>	<sup>2</sup> offen
<i>Überbauungsziffer</i>	<sup>3</sup> ÜZ H: 0.25 (für Hauptgebäude und -anlagen, siehe Anhang 2) ÜZ N: 0.15 (für Nebenbauten und -anlagen, siehe Anhang 2)
<i>Geschossflächenziffer</i>	<sup>4</sup> GFZo: 1.20 (Geschossflächenziffer oberirdisch, siehe Anhang 2) GFZu: 0.50 (Geschossflächenziffer unterirdisch, siehe Anhang 2) Die unterirdische Geschossfläche ist ausschliesslich reserviert für Nebennutzflächen und Parkierung. Wohnnutzung ist ausgeschlossen.
<i>Grenzabstand</i>	<sup>5</sup> GA: min. 6.25 m, Erhöhung des Grenzabstandes gemäss Art. 83 RPBR
<i>Gebäudehöhen</i>	<sup>6</sup> h: 12.50 m (Gesamthöhe)

Geschosse	<sup>7</sup> G: mind. 2 Vollgeschosse
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>8</sup> II

### Art. 27 Wohnzone mittlerer Dichte II (WMII)

Nutzung, Charakter	<sup>1</sup> Die Wohnzone mittlerer Dichte II ist für das Wohnen bestimmt. Zugelassen sind freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser gemäss Art. 55 und 56 RPBG und Mehrfamilienhäuser gemäss Art. 57 RPBG. Eine verdichtete Bauweise ist anzustreben. Tätigkeiten, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden (Art. 53 RPBG).
Bauweise	<sup>2</sup> offen
Überbauungsziffer	<sup>3</sup> ÜZ H: 0.35 (für reine Wohn-Hauptgebäude, siehe Anhang 2) ÜZ N: 0.15 (für Nebenbauten und -anlagen, siehe Anhang 2) Die gesamte ÜZ (ÜZ H und ÜZ N) darf 0.4 nicht überschreiten.
Geschossflächenziffer	<sup>4</sup> GFZo: 1.00 (Geschossflächenziffer oberirdisch, siehe Anhang 2) GFZu: 0.50 (Geschossflächenziffer unterirdisch, siehe Anhang 2) Die unterirdische Geschossfläche ist ausschliesslich reserviert für Nebennutzflächen und Parkierung. Wohnnutzung ist ausgeschlossen.
Grenzabstand	<sup>5</sup> GA: min. 5.00 m, Erhöhung des Grenzabstandes gemäss Art. 83 RPBR
Gebäudehöhen	<sup>6</sup> h: 10.00 m (Gesamthöhe)
Geschosse	<sup>7</sup> G: frei innerhalb h
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>8</sup> II

### Art. 28 Wohnzone niederer Dichte I (WNI)

Nutzung, Charakter	<sup>1</sup> Die Wohnzone niederer Dichte I ist für das Wohnen bestimmt. Zugelassen sind freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser gemäss Art. 55 und 56 RPBR. Tätigkeiten, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden (Art. 53 RPBG).
Bauweise	<sup>2</sup> offen
Überbauungsziffer	<sup>3</sup> ÜZ H: 0.25 (für freistehende Einzelwohnhäuser; Hauptgebäude und -anlagen, siehe Anhang 2) ÜZ H: 0.35 (für zusammengebaute Einzelwohnhäuser; Hauptgebäude und -anlagen, siehe Anhang 2) ÜZ N: 0.15 (für Nebenbauten und -anlagen, siehe Anhang 2) Die gesamte ÜZ (ÜZ H und ÜZ N) darf 0.4 nicht überschreiten.
Geschossflächenziffer	<sup>4</sup> GFZ: 0.90
Grenzabstand	<sup>5</sup> GA: min. 5.00 m, Erhöhung des Grenzabstandes gemäss Art. 83 RPBR
Gebäudehöhe	<sup>6</sup> h: 10.00 m (Gesamthöhe) Fh tr: 7.50 m (Fassadenhöhe traufseitig)
Geschosse	<sup>7</sup> G: frei innerhalb h/Fh

Lärmempfindlichkeits-  
stufe

<sup>8</sup> II

### Art. 29 Wohnzone niederer Dichte II (WNII)

Nutzung

<sup>1</sup> Die Wohnzone niederer Dichte II ist für das Wohnen bestimmt. Zugelassen sind freistehende Einzelwohnhäuser gemäss Art. 55 RPBR. Tätigkeiten, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden (Art. 53 RPBG).

Bauweise

<sup>2</sup> offen

Überbauungsziffer

<sup>3</sup> ÜZ H: 0.25 (für reine Wohn-Hauptgebäude, siehe Anhang 2)  
ÜZ N: 0.15 (für Nebenbauten und -anlagen, siehe Anhang 2)

Geschossflächenziffer

<sup>4</sup> GFZ: 0.90

Grenzabstand

<sup>5</sup> GA: min. 4.50 m, Erhöhung des Grenzabstandes gemäss Art. 83 RPBR

Gebäudehöhen

<sup>6</sup> h: 9.00 m (Gesamthöhe)  
Fh tr: 6.50 m (Fassadenhöhe traufseitig)

Geschosse

<sup>7</sup> G: frei innerhalb h/Fh

Lärmempfindlichkeits-  
stufe

<sup>8</sup> II

### Art. 30 Gewerbezone (GZ)

Nutzung

<sup>1</sup> Die Gewerbezone ist für Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsbetriebe sowie Verwaltungsgebäude bestimmt. Reine Verkaufsgeschäfte sind nicht zugelassen. Verkaufsflächen bis maximal 400 m<sup>2</sup> sind zugelassen, wenn sie im direkten Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb im gleichen Gebäude stehen. Die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung der Betriebe können innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden (Art. 54 Abs. 3 RPBG).

Bauweise

<sup>2</sup> offen (sofern nicht in einem Detailbebauungsplan etwas anderes bestimmt wird)

Überbauungsziffer

<sup>3</sup> ÜZ H: 0.60 (für Hauptgebäude und -anlagen, siehe Anhang 2)  
ÜZ N: 0.15 (für Nebenbauten und -anlagen, siehe Anhang 2)

Baumassenziffer

<sup>4</sup> BMZ: 7.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Grenzabstand

<sup>5</sup> GA: min. 4.00 m innerhalb der GZ  
GA: min. 7.50 m gegenüber den anderen Bauzonen

Erhöhter Abstand

<sup>6</sup> nicht anwendbar innerhalb der GZ  
anwendbar gegenüber den anderen Bauzonen

Gebäudehöhen

<sup>7</sup> h: 12.50 m (Gesamthöhe)

Geschosse

<sup>8</sup> frei innerhalb h

Lärmempfindlichkeits-  
stufe

<sup>9</sup> III

**Art. 31 Industrie- und Gewerbezone (IGZ)**

<i>Nutzung</i>	<sup>1</sup> Die Industrie- und Gewerbezone ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Verwaltungsgebäude bestimmt. Reine Verkaufsgeschäfte sind nicht zugelassen. Verkaufsflächen bis maximal 400 m <sup>2</sup> sind zugelassen, wenn sie im direkten Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb im gleichen Gebäude stehen. Die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung der Betriebe können innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden (Art. 54 Abs. 3 RPBG).
<i>Bauweise</i>	<sup>2</sup> offen
<i>Überbauungsziffer</i>	<sup>3</sup> ÜZ H: 0.70 (für Hauptgebäude und -anlagen, siehe Anhang 2) ÜZ N: 0.15 (für Nebenbauten und -anlagen, siehe Anhang 2)
<i>Baumassenziffer</i>	
<i>Grenzabstand</i>	<sup>4</sup> BMZ: 8.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
<i>Erhöhter Abstand</i>	<sup>5</sup> GA: min. 4.00 m innerhalb der IGZ GA: min. 7.50 m gegenüber anderen Zonen
<i>Gebäudehöhen</i>	<sup>6</sup> nicht anwendbar innerhalb der IGZ anwendbar gegenüber den anderen Bauzonen
<i>Geschosse</i>	<sup>7</sup> h: 15.00 m (Gesamthöhe)
<i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i>	<sup>8</sup> G: frei innerhalb h <sup>9</sup> IV

**Art. 32 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)**

<i>Nutzung</i>	<sup>1</sup> Die Zonen von allgemeinem Interesse sind den Gebäuden, Anlagen und Flächen im öffentlichen Interesse vorbehalten.
<i>Bauweise</i>	<sup>2</sup> offen
<i>Überbauungsziffer</i>	<sup>3</sup> ÜZ H: 0.55 (für Hauptgebäude und -anlagen, siehe Anhang 2) ÜZ N: 0.15 (für Nebenbauten und -anlagen, siehe Anhang 2) Die gesamte ÜZ (ÜZ H und ÜZ N) darf 0.6 nicht überschreiten.
<i>Geschossflächenziffer</i>	<sup>4</sup> GFZo: 1.10 (Geschossflächenziffer oberirdisch, siehe Anhang 2) GFZu: 0.60 (Geschossflächenziffer unterirdisch, siehe Anhang 2) Die unterirdische Geschossfläche ist ausschliesslich reserviert für Nebennutzflächen und Parkierung. Wohnnutzung ist ausgeschlossen.
<i>Grenzabstand</i>	<sup>5</sup> GA: min. 6.25 m, Erhöhung des Grenzabstandes gemäss Art. 83 RPBR
<i>Gebäudehöhen</i>	<sup>6</sup> h: 12.50 m (Gesamthöhe)
<i>Geschosse</i>	<sup>7</sup> G: frei innerhalb h
<i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i>	<sup>8</sup> Wo nichts anderes bestimmt ist, gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
<i>Besondere Bestimmungen</i>	<sup>9</sup> Die Grösse und Gestaltung der Bauten soll so gewählt werden, dass eine eventuelle nutzungsbedingte Beeinträchtigung der Nachbargebiete möglichst gering gehalten werden kann.

	Gebiet	Art der Nutzung
A	Burgstatt / Herresrain	- Gemeindehaus - Reformierte Kirche

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kirchgemeindehaus mit Nebengebäude</li> <li>- Pfarrhaus mit Nebengebäude</li> </ul>
B	Vordere Gasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulhaus (Primarschule)</li> <li>- Kinderspielplatz</li> <li>- Nebengebäude (Musikschule, Kindertagesstätte und Wohnung)</li> <li>- Privates Einfamilienhaus mit Nebengebäude</li> </ul>
C	Schulhausstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulhäuser (Orientierungsschule)</li> <li>- Sport- und Zivilschutzanlage mit Aussensportplätzen</li> <li>- Gebäude des Altersheim</li> </ul>
D	Kreuzbergstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulhaus (Kindergarten)</li> </ul>
E	Niederriedstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulhaus (Kindergarten und Primarschule)</li> <li>- Friedhof und dazugehörige Gebäude</li> </ul>
F	Fräschelgasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kultur- und Sporthalle mit Aussensportplatz</li> </ul>
G	Erli	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Offene Sportanlage (Fussballplätze) sowie dazugehörige Gebäude (Umkleideräume und Clublokal)</li> </ul>
H	Oelegasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Katholische Kirche</li> <li>- Kinderspielplatz</li> </ul>
I	Dürrenmatte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schwimmbad sowie dazugehöriges Gebäude und Aussenanlage</li> <li>- Tennisplätze mit dazugehörigem Gebäude</li> <li>- Reserveland für Schwimmbadvergrösserung</li> </ul>

### Art. 33 Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan „Stockacker“

#### Begründung

<sup>1</sup> Im Zonennutzungsplan ist der Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan „Stockacker“ bezeichnet.

Mit der Quartierplanung soll auf dieser grossen Baulandreserve an exponierter Lage eine qualitätsvolle, ortsangepasste Wohnüberbauung erreicht werden, welche aufgrund eines Gesamtkonzepts in Etappen realisiert werden kann. Eine Baulandumlegung ist Voraussetzung dafür.

#### Art und Mass der Nutzung

<sup>2</sup> Es gelten, mit Ausnahme der Geschossflächenziffer, grundsätzlich die Vorschriften der Wohnzone mittlerer Dichte WM II (Art. 27). Basierend auf einem Gesamtbebauungskonzept sind Abweichungen möglich (Art. 65 Abs. 2 RPBG).

Die Geschossflächenziffer beträgt

GFZo: 0.80 (Geschossflächenziffer oberirdisch, siehe Anhang 2)

GFZu: 0.50 (Geschossflächenziffer unterirdisch, siehe Anhang 2)

#### Erschliessung

<sup>3</sup> Die Strassenerschliessung hat vom Gärteli, der Sonnhaldenstrasse, der Stockackerstrasse oder der Wilergasse her zu erfolgen.

#### Besondere Anforderungen

<sup>4</sup> Wichtige Anforderungen an die Gesamtüberbauung sind:

- hohe städtebauliche und architektonische Qualität der Bauten und Aussenräume
- gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere soll eine Hecke entlang der Wilergasse als natürlicher Siedlungsrand erhalten bleiben

- gute Eingliederung in die Quartierstruktur, Gewährleistung einer genügenden Durchlässigkeit für den Langsamverkehr
- abgestimmte und soweit möglich gemeinsame Anlagen der Quartierausrüstung und der Ver- und Entsorgung
- landschafts- und quartierverträgliche Verkehrserschliessung, optimale Bedingungen für den Langsamverkehr

**Art. 34 Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan  
„Kreuzmatte“**

<i>Begründung</i>	<p><sup>1</sup> Im Zonennutzungsplan ist der Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan „Kreuzmatte“ bezeichnet.</p> <p>Mit der Quartierplanung soll die geplante Verlegung der Mühlegasse sichergestellt und die Erschliessung und Bebaubarkeit des Gebiets mit einer Baulandumlegung neu geregelt werden.</p>
<i>Art und Mass der Nutzung</i>	<p><sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der Mischzone MZ (Art. 25)</p>
<i>Erschliessung</i>	<p><sup>3</sup> Die Erschliessung wird im Detailbebauungsplan festgelegt.</p>
<i>Besondere Bestimmungen</i>	<p><sup>4</sup> Wichtige Anforderungen an den Detailbebauungsplan sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlegung Mühlegasse</li> <li>- Baulandumlegung</li> <li>- Lärmschutz: Durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen ist sicherzustellen, dass die Bestimmungen von Art. 29 LSV (Strassenlärm im DBP-Perimeter) sowie von Art. 9 und 12 AVLSV (Lärm-Sanierungsbedarf entlang der Strassenerschliessung) eingehalten werden.</li> </ul>

**Art. 35 Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan  
„Widacher“**

<i>Begründung</i>	<p><sup>1</sup> Im Zonennutzungsplan ist der Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan „Widacher“ bezeichnet.</p> <p>Mit der Quartierplanung soll die Realisierung einer qualitätsvollen Wohnüberbauung mit einem ortsangepassten Siedlungsabschluss erreicht werden.</p>
<i>Art und Mass der Nutzung</i>	<p><sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der Wohnzone mittlerer Dichte I (Art. 26)</p>
<i>Erschliessung</i>	<p><sup>3</sup> Die Strassenerschliessung erfolgt über die Kreuzbergstrasse und Widacker.</p>
<i>Besondere Bestimmungen</i>	<p><sup>4</sup> Wichtige Anforderungen an den Detailbebauungsplan sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe städtebauliche und architektonische Qualität der Bauten und Aussenräume</li> <li>- gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- gute Eingliederung in die Quartierstruktur, Gewährleistung einer genügenden Durchlässigkeit für den Langsamverkehr, inklusive sichere Fussgänger Verbindung entlang der gesamten Kreuzbergstrasse, Hohlegasse und Bernstrasse auf dem Abschnitt Hohlegasse-Oelegasse.</li> <li>- abgestimmte und soweit möglich gemeinsame Anlagen der Quartierausrüstung und der Ver- und Entsorgung</li> <li>- landschafts- und quartierverträgliche Verkehrserschliessung, optimale Bedingungen für den Langsamverkehr</li> </ul>

**Art. 36 Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan  
„Holzgasse“**

*Begründung*

<sup>1</sup> Im Zonennutzungsplan ist der Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan „Holzgasse“ bezeichnet.  
Mit der Quartierplanung soll die Realisierung einer qualitätvollen Wohnüberbauung mit einem ortsangepassten Siedlungsabschluss erreicht werden.

*Art und Mass der Nutzung*

<sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der Wohnzone niederer Dichte II (Art. 29)

*Erschliessung*

<sup>3</sup> Die Strassenerschliessung erfolgt über die Holzgasse.

*Besondere Bestimmungen*

<sup>4</sup> Wichtige Anforderungen an den Detailbebauungsplan sind:

- hohe städtebauliche und architektonische Qualität der Bauten und Aussenräume
- gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild
- hochwertige Gestaltung des im Zonennutzungsplan bezeichneten Siedlungsrandes unter Einbezug der Umgebung (Art. 18 PBR)
- Gleichwertiger Ersatz für Naturobjekte, die der Neuüberbauung weichen müssen; Integration in die Umgebungsgestaltung der Überbauung oder Ersatzpflanzung am Standort für Ersatzmassnahmen gemäss Gemeinderichtplan Teil Landschaft
- Einbezug der Gewässerschutzzone entlang der Holzgasse in die Aussenraumgestaltung unter Wahrung der Bedingungen aus Art. 8bis.
- gute Eingliederung in die Quartierstruktur, Gewährleistung einer genügenden Durchlässigkeit für den Langsamverkehr
- abgestimmte und soweit möglich gemeinsame Anlagen der Quartierausrüstung und der Ver- und Entsorgung

**Art. 37 Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan  
„Scheueracher-Lindenacher“**

*Begründung*

<sup>1</sup> Im Zonennutzungsplan ist der Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan „Scheueracher-Lindenacher“ bezeichnet.  
Mit der Quartierplanung soll die Realisierung einer qualitätvollen, verdichteten Wohnüberbauung mit einem ortsangepassten Siedlungsabschluss erreicht werden.

*Art und Mass der Nutzung*

<sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der Wohnzone mittlerer Dichte I (Art. 26)

*Erschliessung*

<sup>3</sup> Die Strassenerschliessung erfolgt über den Scheuerackerweg und den Gummenweg.

*Besondere Bestimmungen*

<sup>4</sup> Wichtige Anforderungen an den Detailbebauungsplan sind:

- hohe städtebauliche und architektonische Qualität der Bauten und Aussenräume
- gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild
- gute Eingliederung in die Quartierstruktur, Gewährleistung einer genügenden Durchlässigkeit für den Langsamverkehr
- abgestimmte und soweit möglich gemeinsame Anlagen der Quartierausrüstung und der Ver- und Entsorgung
- landschafts- und quartierverträgliche Verkehrserschliessung, optimale Bedingungen für den Langsamverkehr, inklusive sichere Fussgängerverbin-

dung Richtung Ortszentrum, welche ein Gehwegprojekt entlang des Scheuerackerwegs und der Hinteren Gasse voraussetzt.

#### **Art. 38 Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan „Moosgärten Süd“**

##### *Begründung*

<sup>1</sup> Im Zonennutzungsplan ist der Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan „Moosgärten Süd“ bezeichnet.  
Mit der Quartierplanung soll eine flächensparende Erschliessung und Überbauung der Gewerbezone erreicht werden.

##### *Art und Mass der Nutzung*

<sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der Gewerbezone GZ (Art. 30)

##### *Erschliessung*

<sup>3</sup> Die Strassenerschliessung erfolgt über die Gümmistrasse.

##### *Besondere Bestimmungen*

<sup>4</sup> Im Detailbebauungsplan sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Haushälterische Bodennutzung: Die Bauten und Anlagen sind flächensparend anzulegen und es ist eine möglichst hohe bauliche Dichte anzustreben. Zu diesem Zweck sollen eine rationelle Erschliessung und Parkierung sowie vornehmlich mehrgeschossige Bauten vorgesehen werden.
- Orts- und Landschaftsbild: Die Bauten und Anlagen sind gut in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen und der Siedlungsrand ist sorgfältig zu gestalten.
- Lärmschutz: Durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen ist sicherzustellen, dass die Bestimmungen von Art. 29 LSV (Strassenlärm im DBP-Perimeter) sowie von Art. 9 und 12 AVLSV (Lärm-Sanierungsbedarf entlang der Strassenerschliessung) eingehalten werden.
- Schutz vor nichtionisierender Strahlung: In Anwendung von Art. 16 NISV ist im Einflussbereich der bestehenden Freileitungen für Orte mit empfindlicher Nutzung (Art. 3, Abs. 3 NISV) die Einhaltung des Anlagegrenzwerts gemäss Anhang 1 NISV durch planerische oder bauliche Massnahmen sicherzustellen.
- Siedlungsentwässerung: Die Bedingungen und Vorschriften gemäss dem Generellem Entwässerungsplan (GEP) und dem Abwasserreglement sind speziell zu beachten. Retentionsmassnahmen sind möglichst mit den Grünflächen zu koordinieren.
- Berichterstattung nach Art. 47 RPV: Im Erläuterungsbericht zum Detailbebauungsplan ist darzulegen, wie die unter Abs. 4 aufgelisteten besonderen Anforderungen erfüllt werden.

#### **Art. 38bis Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan „Stöckenteilen-Wegmatte“**

##### *Begründung*

<sup>1</sup> Im Zonennutzungsplan ist der Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan „Stöckenteilen-Wegmatte“ bezeichnet.  
Mit der Quartierplanung soll eine flächensparende Erschliessung und Überbauung der Industrie- und Gewerbezone erreicht werden.

##### *Art und Mass der Nutzung*

<sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der Industrie- und Gewerbezone IGZ (Art. 31)

##### *Erschliessung*

<sup>3</sup> Die Strassenerschliessung erfolgt über die Industriestrasse.

*Besondere Bestimmungen*

- <sup>4</sup> Im Detailbebauungsplan sind folgende Anforderungen zu erfüllen:
- Haushälterische Bodennutzung: Die Bauten und Anlagen sind flächensparend anzulegen und es ist eine möglichst hohe bauliche Dichte anzustreben. Zu diesem Zweck soll eine rationelle Erschliessung und Parkierung vorgesehen werden.
  - Orts- und Landschaftsbild: Die Bauten und Anlagen sind gut in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen und der Siedlungsrand ist sorgfältig zu gestalten.
  - Verkehrserschliessung: Die für Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung geforderte öV-Erschliessungsgüte, die Einbindung ins Langsamverkehrsnetz sowie die Verkehrsqualität auf der Strassenzufahrt sind nachzuweisen beziehungsweise zeitgerecht sicherzustellen.
  - Lärmschutz: Durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen ist sicherzustellen, dass die Bestimmungen von Art. 29 LSV (Strassenlärm im DBP-Perimeter) sowie von Art. 9 und 12 AVLSV (Lärm-Sanierungsbedarf entlang der Strassenerschliessung) eingehalten werden.
  - Schutz vor nichtionisierender Strahlung: In Anwendung von Art. 16 NISV ist im Einflussbereich der bestehenden Freileitungen für Orte mit empfindlicher Nutzung (Art. 3, Abs. 3 NISV) die Einhaltung des Anlagegrenzwerts gemäss Anhang 1 NISV durch planerische oder bauliche Massnahmen sicherzustellen.
  - Siedlungsentwässerung: Die Bedingungen und Vorschriften gemäss dem Generellem Entwässerungsplan (GEP) und dem Abwasserreglement sind speziell zu beachten. Retentionsmassnahmen sind möglichst mit den Grünflächen zu koordinieren.
  - Berichterstattung nach Art. 47 RPV: Im Erläuterungsbericht zum Detailbebauungsplan ist darzulegen, wie die unter Abs. 4 aufgelisteten besonderen Anforderungen erfüllt werden.

**Art. 38ter Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan  
„Moosgärten Nord“**

*Begründung*

- <sup>1</sup> Im Zonennutzungsplan ist der Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan „Moosgärten Nord“ bezeichnet.  
Mit der Quartierplanung soll eine flächensparende Erschliessung und Überbauung der Industrie- und Gewerbezone erreicht werden.

*Art und Mass der Nutzung*

- <sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der Industrie- und Gewerbezone IGZ (Art. 31)

*Erschliessung*

- <sup>3</sup> Die Strassenerschliessung erfolgt über die Treitenstrasse.

*Besondere Bestimmungen*

- <sup>4</sup> Im Detailbebauungsplan sind folgende Anforderungen zu erfüllen:
- Haushälterische Bodennutzung: Die Bauten und Anlagen sind flächensparend anzulegen und es ist eine möglichst hohe bauliche Dichte anzustreben. Zu diesem Zweck soll eine rationelle Erschliessung und Parkierung vorgesehen werden.
  - Orts- und Landschaftsbild: Die Bauten und Anlagen sind gut in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen und der Siedlungsrand ist sorgfältig zu gestalten.
  - Lärmschutz: Durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen ist sicherzustellen, dass die Bestimmungen von Art. 29 LSV (Strassenlärm

- im DBP-Perimeter) sowie von Art. 9 und 12 AVLSV (Lärm-Sanierungsbedarf entlang der Strassenerschliessung) eingehalten werden.
- Schutz vor nichtionisierender Strahlung: In Anwendung von Art. 16 NISV ist im Einflussbereich der bestehenden Freileitungen für Orte mit empfindlicher Nutzung (Art. 3, Abs. 3 NISV) die Einhaltung des Anlagegrenzwerts gemäss Anhang 1 NISV durch planerische oder bauliche Massnahmen sicherzustellen.
  - Siedlungsentwässerung: Die Bedingungen und Vorschriften gemäss dem Generellem Entwässerungsplan (GEP) und dem Abwasserreglement sind speziell zu beachten. Retentionsmassnahmen sind möglichst mit den Grünflächen zu koordinieren.
  - Berichterstattung nach Art. 47 RPV: Im Erläuterungsbericht zum Detailbebauungsplan ist darzulegen, wie die unter Abs. 4 aufgelisteten besonderen Anforderungen erfüllt werden.

### **Art. 39 Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan „Bahnhof-Murtenstrasse“**

<i>Begründung</i>	<p><sup>1</sup> Im Zonennutzungsplan ist der Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan „Bahnhof-Murtenstrasse“ bezeichnet.</p> <p>Mit der Quartierplanung sollen die geordnete Umstrukturierung und Verdichtung des bahnhof- und dorfkernnah gelegenen Areals sowie die planerische Sicherstellung einer Bahnunterführung der Murtenstrasse erreicht werden.</p>
<i>Art und Mass der Nutzung</i>	<p><sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der Dorfkerzone (Art. 22) und der Kernzone KZ (Art. 24)</p>
<i>Erschliessung</i>	<p><sup>3</sup> Die Erschliessung wird im Detailbebauungsplan festgelegt.</p>
<i>Besondere Bestimmungen</i>	<p><sup>4</sup> Wichtige Anforderungen an den Detailbebauungsplan sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherstellung und gute städtebauliche Integration einer Bahnunterführung Murtenstrasse</li> <li>- hohe städtebauliche und architektonische Qualität der Bauten und Aussenräume</li> <li>- gute Eingliederung in die Quartierstruktur, Gewährleistung einer genügenden Durchlässigkeit für den Langsamverkehr</li> <li>- quatiervetragliche Verkehrserschliessung, optimale Bedingungen für den Langsamverkehr</li> </ul>

### **Art. 40 Freihaltezone (FHZ)**

<i>Zweck und Ziel</i>	<p><sup>1</sup> Die Freihaltezone dient der Erhaltung und Schaffung von Grün- und Freiflächen auf öffentlichen oder privaten Grundstücken. Sie können ebenfalls als Übergangsbereiche zwischen Baugebiet und Nicht-Baugebiet dienen und müssen als naturnahe Flächen gestaltet und gepflegt werden.</p>
<i>Nutzung</i>	<p><sup>2</sup> In dieser Zone sind nur zweckentsprechende Anlagen, Unterhalts- und Pflegearbeiten aufgrund von besonderen Nutzungs- und Pflegekonzepten zugelassen.</p>
<i>Besondere Bestimmungen</i>	<p><sup>3</sup> Im Gebiet Arnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es gelten im Weiteren die entsprechenden Bestimmungen des Detailbebauungsplans „Arnen“.</li> </ul>

- <sup>4</sup> Im Gebiet Kreuzberg:  
Das Areal des Doktorwäldlis ist als bestockter, naturnaher Grünraum im Wohngebiet zu erhalten und zu pflegen. Dabei sind die folgenden Pflegemassnahmen fachgerecht umzusetzen:
- Das Areal des Doktorwäldlis ist ringsum mit einem Strauchgürtel von ca. 2-3 m Breite abzugrenzen. Mit periodischen und fachgerechten Eingriffen ist zu verhindern, dass sich der Strauchgürtel gegen aussen ausbreitet.
  - Der vorhandene Baumbestand mit seltenen, einheimischen und ökologisch wertvollen Baumarten ist zu erhalten.
  - Dürrastungen an stehenden Bäumen sollen insbesondere entlang von Wegen, bei Aufenthaltsbereichen und bei Bänken ausgeführt werden.
  - Der Ersatz von alten Bäumen ist nur gerechtfertigt, wenn diese ein Sicherheitsrisiko für Parkbesucher oder für umliegende Liegenschaften darstellen.

#### **Art. 41 Spezialzone Unterwerk (SZA)**

##### *Ziel und Zweck*

<sup>1</sup> Die Spezialzone Unterwerk ist ausschliesslich für die unmittelbar zum Betrieb und Unterhalt notwendigen Anlagen des Unterwerkes SBB und deren Erweiterungen sowie für Dienstwohnungen für das Betriebspersonal bestimmt.

##### *Übrige Bestimmungen*

<sup>2</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen der IGZ (Art. 31 PBR)

##### *Lärmempfindlichkeitsstufe*

<sup>3</sup> III

#### **Art. 42 Spezialzone Papiliorama (SZB)**

##### *Zweck und Ziel*

<sup>1</sup> Die Spezialzone Papiliorama ist ausschliesslich für die unmittelbar zum Betrieb und Unterhalt notwendigen Anlagen für das Papiliorama-Nocturama und deren Erweiterungen sowie für Dienstwohnungen für das zur ständigen Überwachung des Betriebs notwendigen Personals bestimmt.

##### *Nutzung*

<sup>2</sup> Die Einrichtung von Verpflegungsstätten wie z.B. Buvetten, Cafeterias oder ähnliches ist gestattet.  
Auf Parzelle Nr. 8565 dürfen nur Besucherparkplätze und die für die Bewirtschaftung erforderlichen Nebengebäude gemäss Art. 85, Abs. 1, lit. J RPBR erstellt werden.

##### *Bauweise*

<sup>3</sup> offen

##### *Überbauungsziffer*

<sup>4</sup> ÜZ H: 0.75 (für Hauptgebäude und -anlagen, siehe Anhang 2)  
ÜZ N: 0.15 (für Nebenbauten und -anlagen, siehe Anhang 2)

##### *Geschossflächenziffer*

<sup>5</sup> GFZo: 1.10 (Geschossflächenziffer oberirdisch, siehe Anhang 2)  
GFZu: 0.50 (Geschossflächenziffer unterirdisch, siehe Anhang 2)

Die unterirdische Geschossfläche ist ausschliesslich reserviert für Nebennutzflächen und Parkierung. Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

##### *Grenzabstand*

<sup>6</sup> GA:  $\frac{1}{2}$  der Gebäudehöhe (h), jedoch mindestens 4.00 m.  
Der erhöhte Grenzabstand nach Art. 83 RPBR ist nicht anwendbar.

##### *Gebäudehöhe*

<sup>7</sup> h: 20.00 m (Gesamthöhe)

Geschosse	<sup>8</sup> G: frei innerhalb GH
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>9</sup> III
Besondere Bestimmungen	<sup>10</sup> Bei einer Stilllegung des Papiliorama-Nocturama wird die Spezialzone Papiliorama (SZB) wieder der Landwirtschaftszone (LW) zugeführt. Dasselbe gilt bei einem Abbruch oder Verlegung. Bei einer Stilllegung sind alle ober- und unterirdischen Bauten innerhalb von drei Jahren abzubrechen, die Besucherparkplätze aufzuheben und die Grundstücke in den ursprünglichen Zustand zurück zu versetzen.

#### **Art. 43 Spezialzone ARA (SZC)**

Zweck und Ziel	<sup>1</sup> Die Spezialzone ARA ist für Anlagen der Abwasserreinigung bestimmt.
Nutzung	<sup>2</sup> Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen für die unmittelbar zum Betrieb und Unterhalt der ARA notwendigen Anlagen und deren Erneuerung und Erweiterungen bestimmt.
Baupolizeiliche Masse	<sup>3</sup> Es gelten die baupolizeilichen Masse der IGZ (Art. 31); betriebsbedingte Ausnahmen sind vorbehalten.
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>4</sup> III
Besondere Bestimmungen	<sup>5</sup> Schutz vor nichtionisierender Strahlung: In Anwendung von Art. 16 NISV ist, im Einflussbereich der bestehenden Freileitungen, für Orte mit empfindlicher Nutzung (Art. 3, Abs. 3 NISV) die Einhaltung des Anlagegrenzwerts gemäss Anhang 1 NISV durch planerische oder bauliche Massnahmen sicherzustellen.  <sup>6</sup> Für alle Bauprojekte ist ein Standortbewilligungsgesuch nach Art. 152 und 153 RPBG einzureichen.

#### **Art. 44 *gestrichen***

#### **Art. 45 Landwirtschaftszone (LW)**

- <sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.
- <sup>2</sup> Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können, wird abschliessend von der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt.
- <sup>3</sup> Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD).
- <sup>4</sup> Das Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR ist obligatorisch.

**Art. 46 Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft allgemein**

<i>Charakter</i>	<p><sup>1</sup> Die Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft sind Teile der Landwirtschaftszone, in denen Bauten und Anlagen nach Art. 58 RPBG zugelassen sind. Im Zonennutzungsplan sind folgende Perimeter bezeichnet:</p> <p>A Moosacher B Gmeindshölzli C Golatenfeld</p>
<i>Spezielle Perimetervorschriften</i>	<p><sup>2</sup> Für die Nutzung und Bebauung sowie die Ver- und Entsorgung der bezeichneten Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft gelten die Bestimmungen gemäss den nachfolgenden Artikeln 47 und 48 PBR.</p>
<b>Art. 47 Perimeter „Moosacher“</b>	
<i>Nutzung</i>	<p><sup>1</sup> Der Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft „Moosacher“ dient der pflanzenbaulichen Produktion. Zugelassen sind namentlich Gewächshäuser sowie dazugehörige betriebsbedingte Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion.</p>
<i>Wohnraum</i>	<p><sup>2</sup> Wohnraum ist ausschliesslich für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zugelassen. Er muss in die Betriebsgebäude integriert werden. Freistehende Einzelhäuser sind nicht zugelassen.</p>
<i>Gebäudemasse</i>	<p><sup>3</sup> Bauten und Anlagen dürfen folgende maximalen Gebäudemasse nicht überschreiten:</p> <p>Gebäudehöhe h: 10.00 m (Gesamthöhe) Technische Anlagen h: 10.00 m (Gesamthöhe)</p>
<i>Abstände</i>	<p><sup>4</sup> Der Grenzabstand beträgt 5.00 m. Grössere Abstände aufgrund des Immissionsschutzes bleiben vorbehalten.</p>
<i>Einpassung und Umgebungsgestaltung</i>	<p><sup>5</sup> Die Bauten und Anlagen sind möglichst optimal in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen. Dabei sind insbesondere folgende Grundsätze zu beachten: Minimierung von Terrainveränderungen, naturnahe Gestaltung der nicht als Verkehrsfläche notwendigen Aussenräume. Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan als integrierender Bestandteil einzureichen.</p>
<i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i>	<p><sup>6</sup> III; mässig störende Nutzungen</p>
<i>Luftreinhaltung</i>	<p><sup>7</sup> Geruchsemissionen sind gemäss Art. 3 und 4 LRV zu begrenzen und dürfen nicht zu übermässigen Immissionen führen.</p>
<i>Erschliessungskosten</i>	<p><sup>8</sup> Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen gehen zu Lasten der Grundeigentümer oder Bauberechtigten im jeweiligen Perimeter.</p> <p><sup>9</sup></p>
<i>Wasserver- und entsorgung</i>	<p>a) Für die Bewässerung der Kulturen ist Regenwasser zu verwenden. Dazu sind sämtliche Gewächshäuser mit geeigneten Auffang- und Speicheranlagen auszustatten.</p> <p>b) Für die Notfallversorgung muss ein Anschluss an das Versorgungsnetz der Bewässerungsgenossenschaft erstellt werden.</p> <p>c) Die Bewässerung von Kulturen mit Grundwasser oder mit Wasser aus Oberflächengewässern kann prinzipiell nicht bewilligt werden. In begründeten Ausnahmefällen kann das kantonale Tiefbauamt eine spezielle Bewilligung erteilen.</p>

- d) Überschüssiges Regenwasser, welches nicht aufgefangen werden kann, muss versickert werden. Falls eine Versickerung des Sauberwassers nicht möglich ist, muss dies belegt werden. Das Sauberwasser muss in diesem Fall über eine Retentionsanlage abgeleitet werden.
- e) Retentions- und Versickerungsanlagen müssen fachmännisch geplant und ausgeführt werden.

#### **Art. 48 Perimeter „Gmeindshölzli“ und „Golatenfeld“**

<i>Nutzung</i>	<sup>1</sup> Die Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft „Gmeindshölzli“ und „Golatenfeld“ dienen der gartenbaulichen Produktion von Bäumen und Sträuchern. Zugelassen sind betriebsbedingte Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion. Treibhäuser sind nicht zugelassen.
<i>Gebäudemasse</i>	<sup>2</sup> Bauten und Anlagen dürfen folgende maximalen Gebäudemasse nicht überschreiten: Gebäudehöhe h: 10.00 (Gesamthöhe). Die maximale Höhe der Pflanzen darf 12.00 m nicht übersteigen.
<i>Abstände</i>	<sup>3</sup> Der Grenzabstand beträgt 5.00 m. Grössere Abstände aufgrund des Immissionsschutzes bleiben vorbehalten.
<i>Einpassung und Umgebungsgestaltung</i>	<sup>4</sup> Die Bauten und Anlagen sind möglichst optimal in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen. Dabei sind insbesondere folgende Grundsätze zu beachten: Minimierung von Terrainveränderungen, naturnahe Gestaltung der nicht als Verkehrsfläche notwendigen Aussenräume. Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan als integrierender Bestandteil einzureichen.
<i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i>	<sup>5</sup> III; mässig störende Nutzungen
<i>Luftreinhaltung</i>	<sup>6</sup> Geruchsemissionen sind gemäss Art. 3 und 4 LRV zu begrenzen und dürfen nicht zu übermässigen Immissionen führen.
<i>Strassenerschliessung</i>	<sup>7</sup> Die bestehenden Strassen- und Wegzufahrten dürfen nicht verbreitert werden.
<i>Erschliessungskosten</i>	<sup>8</sup> Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen gehen zu Lasten der Grundeigentümer oder Bauberechtigten im jeweiligen Perimeter.
<i>Wasserver- und entsorgung</i>	<sup>9</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Für die Bewässerung der Kulturen ist Regenwasser zu verwenden.</li> <li>b) Die Bewässerung von Kulturen mit Grundwasser oder mit Wasser aus Oberflächengewässern. Kann prinzipiell nicht bewilligt werden. In begründeten Ausnahmefällen kann das kantonale Tiefbauamt eine spezielle Bewilligung erteilen.</li> <li>c) Überschüssiges Regenwasser, welches nicht aufgefangen werden kann, muss versickert werden. Falls eine Versickerung des Sauberwassers nicht möglich ist, muss dies belegt werden. Das Sauberwasser muss in diesem Fall über eine Retentionsanlage abgeleitet werden.</li> <li>d) Retentions- und Versickerungsanlagen müssen fachmännisch geplant und ausgeführt werden.</li> </ul>

#### **Art. 49 Waldareal**

Das Waldareal untersteht dem Waldgesetz.

### III Bau- und andere Vorschriften

#### Art. 50 Grundsatz

<sup>1</sup> Sämtliche Elemente der Zonenvorschriften wie Bauweise, Geschossflächenziffer, Überbauungsziffer, Abstände, Höhen sind im Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) bzw. im Ausführungsreglement (RPBR) und in der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) definiert.

<sup>2</sup> Die weiteren anwendbaren Bestimmungen sind in den nachfolgenden Artikeln enthalten.

#### Art. 51 Garantie

<sup>1</sup> Für Projekte von grosser Tragweite kann die Gemeinde von der Bauherrschaft finanzielle Nachweise oder Sicherheiten verlangen (Art. 135 Abs. 4 RPBG).

<sup>2</sup> Diese Garantie kann als Grundhypothek (Grundpfandrecht) zugunsten der Gemeinde geleistet werden.

<sup>3</sup> Die Kosten der Garantierstellung gehen zu Lasten des Grundbesitzers.

#### Art. 52 Termine für die Gestaltung der Aussenräume

Die Gestaltung des Aussenraumes mit den Zugängen für Fussgänger, den Zufahrten, Park- und Spielplätzen ist mit der Bezugsbewilligung fertigzustellen, die übrigen Umgebungsarbeiten sind 6 Monate später abzuschliessen.

#### Art. 53 Masse für Kleinbauten, Anbauten, Unterniveaubauten und Gebäudeteile

<sup>1</sup> Kleinbauten (vgl. Anhang 2, Ziff. 2.2)

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die untenstehenden Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

Gebäudelänge GL: 8.00 m

Gebäudebreite GB: 8.00 m

Gesamthöhe h: 3.50 m

<sup>2</sup> Anbauten (vgl. Anhang 2, Ziff. 2.3)

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die untenstehenden Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Gebäudelänge GL: 8.00 m

Gebäudebreite GB: 8.00 m

Gesamthöhe h: 3.50 m

<sup>3</sup> Unterniveaubauten (vgl. Anhang 2, Ziff. 2.5)

Als Unterniveaubauten gelten Gebäude, die nicht mehr als 1.00 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen (Art. 75 RPBR).

<sup>4</sup> Vorspringende Gebäudeteile (vgl. Anhang 2, Ziff. 3.4)

Als vorspringende Gebäudeteile gelten solche, die den Abstand zur Grenze nicht mehr als 1.00 m überschreiten und deren Länge, mit Ausnahme derjenigen der Dachvorsprünge, ein Drittel der entsprechenden Fassade nicht überschreitet. Die vorspringenden Gebäudeteile werden nicht in die Abstandsbeziehung miteinbezogen (Art. 76 RPBR).

<sup>5</sup> Rückspringende Gebäudeteile (vgl. Anhang 2, Ziff. 3.5)

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Tiefe rückspringender Gebäudeteile a: 1.50 m für Hauseingänge

Breite rückspringender Gebäudeteile b:  $\frac{1}{4}$  des zugehörigen Fassadenabschnitts.

#### **Art. 54 Dachlukarnen und Dachaufbauten**

<sup>1</sup> Als Dachlukarne versteht man jede Öffnung im Dach, welche zur Belichtung oder Belüftung dient. Diese Bezeichnung umfasst ebenfalls die Dachfenster (Klappen) und die in der Bedachung eingebauten Balkone (Art. 65 RPBR).

<sup>2</sup> Die Gesamtbreite der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf  $\frac{1}{2}$  der Länge der entsprechenden Fassade oder des entsprechenden Fassadenelementes, wenn diese Absätze aufweisen, nicht übersteigen.

<sup>3</sup> Der First der Dachlukarnen muss merklich unter dem Hauptfirst liegen.

<sup>4</sup> Die Vorschriften der Absätze 2 und 3 werden ebenfalls für Lukarnen und Dachaufbauten angewendet, welche in Verlängerung der Fassade mit Unterbrechung des Vordaches erstellt werden.

<sup>5</sup> Abweichungen von den Vorschriften in den Absätzen 2 bis 4 können gestattet werden:

- a) bei Umbauten eines Gebäudes, bei dem der heutige Zustand dies ausnahmsweise rechtfertigt;
- b) bei Neubauten, bei denen die Form und Grösse der Öffnungen im Dach wesentliche Bestandteile eines harmonischen Architekturkonzeptes von guter Qualität bilden.

<sup>6</sup> Die Bestimmungen zum Ortsbildschutzperimeter (Art. 10) bleiben vorbehalten.

#### **Art. 55 Antennenanlagen**

<sup>1</sup> Antennenanlagen haben sich bezüglich Farbgebung und Anbringungsort der Gebäudearchitektur anzupassen.

<sup>2</sup> Als Antennenanlage gelten die sich ausserhalb eines Gebäudes befindlichen Antennen oder Parabolspiegel zwecks Betrieb einer Sende- und/oder Empfangsanlage.

#### **Art. 56 Energie**

<sup>1</sup> Bei der Erstellung und Sanierung von Bauten und Anlagen werden grundsätzlich ein effizienter Energieeinsatz sowie die Verwendung erneuerbarer

und emissionsarmer Energien angestrebt.

<sup>2</sup> Die Gemeinde kann gestützt auf den kommunalen Energieplan Massnahmen fördern oder verlangen, die zu einer Verbesserung der Energieeffizienz und der vermehrten Nutzung erneuerbarer Energie beitragen.

<sup>3</sup> Bei gleichzeitiger Projektierung von fünf oder mehr benachbarten Wohn- oder Gewerbeeinheiten (bestehend oder neu) ist die Realisierung einer gemeinsamen Anlage für Heizung und Warmwasser zu prüfen. Ein Nachweis über die Durchführung und das Ergebnis der Prüfung ist mit dem Baugesuch einzureichen. Auf den Nachweis kann verzichtet werden, wenn die projektierten Wohneinheiten (bestehend oder neu) höchstens 25% des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken oder ein Minergie-Label tragen.

## **Art. 57 Parkierung**

### <sup>1</sup> Erforderliche Abstellplätze

Bei jedem Neu-, Um- und Anbau sind für Personenautos die erforderlichen Abstellplätze zu erstellen oder nachzuweisen.

Als erforderlich gelten:

- Für Wohnbauten sind 1 Parkplatz pro 100 m<sup>2</sup> BGF oder 1 Parkplatz pro Wohnung zu erstellen. Zusätzlich sind für Besucher 10% der Bewohner-Parkfelder vorzusehen.
- Für Bauten mit einer Wohneinheit ist mindestens eine Garage oder ein gedeckter Abstellplatz zu erstellen. Garagenvorplätze können nur vorübergehend von Besuchern zum Abstellen ihrer Wagen verwendet werden, sofern die Zufahrtsrampe ein Gefälle von 7% nicht übersteigt.
- Für alle anderen Bauten ist die erforderliche Zahl der Abstellplätze nach der VSS Norm SN 640 281 von 2006 „Parkieren, Bedarf an Parkfelder“ der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute VSS zu berechnen.

Die Bestimmungen des kommunalen Parkplatzreglements bleiben vorbehalten.

### <sup>2</sup> Gestaltung

Die nicht gedeckten Parkplätze sind mit hochstämmigen Bäumen zu gestalten (mindestens ein Baum pro sechs Parkplätze).

Für jede Liegenschaft wird eine Zufahrt gestattet. Sie darf grundsätzlich eine Breite entlang der Strasse von 8.00 m nicht überschreiten. Die Gemeindestrasse und das Bankett dürfen grundsätzlich nicht als Manövrierfläche genutzt werden.

### <sup>3</sup> Fahrräder

Bei Mehrfamilienhäusern sind bezüglich Anzahl und Ausstattung von Abstellplätzen für Fahrräder die geltenden VSS Normen (SN 640 065 ff) zu beachten. Der Gemeinderat kann die erforderliche Anzahl Abstellplätze in begründeten Fällen im Rahmen der VSS-Norm SN 640 065 von 2011 reduzieren oder erhöhen.

Die Abstellplätze für Fahrräder sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können. Mindestens die Hälfte der Abstellplätze ist zu überdecken.

#### <sup>4</sup> Ersatzabgabe

Ist der Eigentümer einer Liegenschaft wegen den örtlichen Verhältnissen nicht in der Lage, die notwendigen Abstellplätze gemäss Abs. 1 auf privatem Grund zu erstellen oder nachzuweisen, ist er verpflichtet, der Gemeinde eine kosten-deckende Ersatzabgabe zu entrichten. Die Höhe der Ersatzabgabe wird im Gebührenreglement der Gemeinde festgelegt.

### **Art. 58 Geländeänderungen**

<sup>1</sup> Allgemein sind nur geringfügige Änderungen an der Topographie des natürlichen Geländes zugelassen. Das fertig gestaltete Gelände muss mit jenem der Nachbarparzellen harmonieren (Art. 58 f RPBR).

<sup>2</sup> Jede Geländeänderung ist so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>3</sup> Die Differenz zwischen der Höhe des fertig gestalteten Geländes und dem natürlichen Gelände darf 1.50 m nicht übersteigen. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn es die besonderen Verhältnisse rechtfertigen, namentlich für Gelände mit starker Neigung.

## **IV Strafbestimmungen**

### **Art. 59 Übertretungen**

Übertretungen dieses Reglements werden nach den Bestimmungen von Art. 173 RPBG geahndet.

## **V Schlussbestimmungen**

### **Art. 60 Aufhebungen**

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- alle Bestimmungen, welche dem Zonennutzungsplan und seinem Reglement entgegenstehen;
- das alte Planungs- und Baureglement vom 13.2.1996;
- Detailbebauungsplan Fräschelgasse;
- Detailbebauungsplan Papiliorama;
- Detailbebauungsplan Leimeren vom 24.11.2004;
- Detailbebauungsplan Geschwister Schwab vom 26.11.2008.

### **Art. 61 Inkrafttreten**

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt und Baudirektion in Kraft.

## VI Genehmigungsvermerke

1. Öffentliche Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 33 vom 17. August 2012
2. Öffentliche Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 5 vom 1. Februar 2013

Vom Gemeinderat Kerzers beschlossen am 17. April 2013



Der Gemeindegeschreiber

Die Gemeindepräsidentin

Durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion genehmigt am 29. April 2014

Der Staatsrat, Direktor

### Anpassung an die Genehmigungsbedingungen:

3. Öffentliche Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 50 vom 12. Dezember 2014 und im Amtsblatt Nr. 51 vom 19. Dezember 2014

Vom Gemeinderat Kerzers beschlossen am 25. Februar 2015



Der Gemeindegeschreiber

Die Gemeindepräsidentin

Durch die Raumplanungs-, Umwelt und Baudirektion genehmigt am **30. Sep. 2015**

Der Staatsrat, Direktor



## VII Anhänge

### Anhang 1 Baupolizeiliche Masse

Die Tabelle enthält die wichtigsten Masse der Regelbauzonen. Für die vollständigen Masse sowie spezielle Regelungen sind die Zonenvorschriften zu konsultieren.

	h	Fh tr	GA	G	GFZo	GFZu <sup>10)</sup>	BMZ	ÜZ H <sup>11)</sup>	ÜZ N <sup>11)</sup>	ES
<b>Dorfkernzone</b> (Art. 22 PBR)										III
<b>Dorfzone</b> (Art. 23 PBR)	12.50 m		½ h min. 4.00 m <sup>2)</sup>	1-3 +D <sup>1)</sup>	1.20	0.50		0.40	0.20	III
<b>Kernzone</b> (Art. 24 PBR)	12.50 m		6.25 m <sup>2)</sup>	mind. 2	1.10	0.60		0.50	0.15	III
<b>Mischzone</b> (Art. 25 PBR)	12.50 m		6.25 m <sup>2)</sup>	mind. 2	1.00	0.50		0.35	0.15	III
<b>Wohnzone mittl. Dichte I</b> (Art. 26 PBR)	12.50 m		6.25 m <sup>2)</sup>	mind. 2	1.20	0.50		0.25	0.15	II
<b>Wohnzone mittl. Dichte II</b> (Art. 27 PBR)	10.00 m		5.00 m <sup>2)</sup>		1.00	0.50		0.35 <sup>3) 6)</sup>	0.15 <sup>6)</sup>	II
<b>Wohnzone nied. Dichte I</b> (Art. 28 PBR)	10.00 m	7.50 m	5.00 m <sup>2)</sup>		GFZ 0.90			0.25 <sup>4) 6)</sup> 0.35 <sup>5) 6)</sup>	0.15 <sup>6)</sup>	II
<b>Wohnzone nied. Dichte II</b> (Art. 29 PBR)	9.00 m	6.50 m	4.50 m <sup>2)</sup>		GFZ 0.90			0.25 <sup>3)</sup>	0.15	II
<b>Gewerbezone</b> (Art. 30 PBR)	12.50 m		4.00 m <sup>8)</sup> 7.50 m <sup>9)</sup>				7.00	0.60	0.15	III
<b>Industrie- und Gewerbezone</b> (Art. 31 PBR)	15.00 m		4.00 m <sup>8)</sup> 7.50 m <sup>9)</sup>				8.00	0.70	0.15	IV
<b>Zone von allg. Interesse</b> (Art. 32 PBR)	12.50 m		6.25 m <sup>2)</sup>		1.10	0.60		0.55 <sup>7)</sup>	0.15 <sup>7)</sup>	III

Es gelten die Begriffe und Messweisen gemäss Anhang zur Interkantonalen Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gemäss Anhang 2.

h = Gesamthöhe  
 Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig  
 GA = Grenzabstand  
 G = Geschosse  
 GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch  
 GFZu = Geschossflächenziffer unterirdisch

BMZ = Baumassenziffer  
 ÜZ H = Überbauungsziffer Hauptgebäude / -anlagen  
 ÜZ N = Überbauungsziffer Nebenbauten / -anlagen  
 ES = Empfindlichkeitsstufe

- 1) D = Dachausbau gestattet  
 2) Erhöhung gemäss Art. 83 RPBR  
 3) für reine Wohnbauten  
 4) für Einzelwohnhäuser  
 5) für zusammengebaute Einzelwohnhäuser  
 6) gesamte ÜZ darf 0.4 nicht überschreiten  
 7) gesamte ÜZ darf 0.6 nicht überschreiten

- 8) innerhalb der Zone  
 9) gegenüber anderen Zonen  
 10) Die unterirdische Geschossfläche ist ausschliesslich reserviert für Nebennutzflächen und Parkierung. Wohnnutzung ist ausgeschlossen.  
 11) gemäss Definition Anhang 2, Ziff. 8.4

## Anhang 2 Definitionen und Messweisen

Es gelten die nachfolgend aufgeführten Baubegriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bzw. gemäss RPBR.

Die Geschossflächenziffer (GFZ, Ziff. 8.2) wird zusätzlich wie folgt differenziert:

- **Die Geschossflächenziffer (GFZo)** gilt für oberirdische Bauten.
- **Die Geschossflächenziffer unterirdisch (GFZu)** gilt für unterirdische Bauten gemäss Ziff. 2.4 Anhang IVHB.

Die Überbauungsziffer (ÜZ, Ziff. 8.4) wird zusätzlich wie folgt differenziert:

- **Die Überbauungsziffer für Hauptgebäude und -anlagen (ÜZ H)**
- **Die Überbauungsziffer für Nebenbauten und -anlagen (ÜZ N)**

### 1. TERRAIN

#### 1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.

Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

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

### 2. GEBÄUDE

#### 2.1 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

#### 2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

#### 2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

#### 2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

#### 2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

### **3. GEBÄUDETEILE**

#### **3.1 Fassadenflucht**

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

#### **3.2 Fassadenlinie**

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

#### **3.3 Projizierte Fassadenlinie**

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

#### **3.4 Vorspringende Gebäudeteile**

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

#### **3.5 Rückspringende Gebäudeteile**

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

### **4. LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE**

#### **4.1 Gebäudelänge**

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

#### **4.2 Gebäudebreite**

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

### **5. HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE**

#### **5.1 Gesamthöhe**

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

#### **5.2 Fassadenhöhe**

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

#### **5.3 Kniestockhöhe**

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

#### **5.4 Lichte Höhe**

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante

der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

## **6. GESCHOSSE**

### **6.1 Vollgeschosse**

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

### **6.2 Untergeschosse**

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1 m über die Fassadenlinie hinausragt. (Art. 77 RPBR)

### **6.3 Dachgeschosse**

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.5 m nicht überschreiten. (Art. 78 RPBR)

### **6.4 Attikageschosse**

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2,5 m zurückversetzt sein. (Art. 79 RPBR)

## **7. ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE**

### **7.1 Grenzabstand**

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

### **7.2 Gebäudeabstand**

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

### **7.3 Baulinien**

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

### **7.4 Baubereich**

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

## **8. NUTZUNGSZIFFERN**

### **8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche**

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

## 8.2 Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF.

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.5 m liegt.

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

Die Geschossflächenziffer (GFZo) gilt für oberirdische Bauten.

Die Geschossflächenziffer unterirdisch (GFZu) gilt für unterirdische Bauten gemäss Ziff. 2.4.

## 8.3 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (z.B. Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebenden Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{BMZ} = \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}}$$

## 8.4 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Die Überbauungsziffer ÜZ<sub>H</sub> gilt für Hauptgebäude/-anlagen: Für Wohn- und Arbeitszwecke ständig benutzbare Bauten und Anlagen.

Die Überbauungsziffer ÜZ<sub>N</sub> gilt für Nebenbauten/-anlagen: Unbeheizte Kleinbauten und angebaute Bauteile, welche nicht ständig zu Wohn- und Arbeitszwecken benutzbar sind, wie unbeheizte Wintergärten, Gartenhäuser, Privatgaragen, Terrassenüberdachungen, Balkonplatten oder Velodächer.

## 8.5 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die

nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GZ} = \frac{\text{aGrF}}{\text{aGSF}}$$

**Anhang 3 Liste der geschützten Gebäude und Objekte****Art. 11 PBR, Zonennutzungsplan**

Strasse / Ortsbezeichnung	Geb. Nr.	Objekt	Art. el.	Wert	Schutzkategorie
Bahnhofplatz	1	Bahnhofgebäude	695	C	3
Bahnhofplatz	0 Pa	Passerelle	8209	B	3
Bahnhofplatz	1B	Güterschuppen	695	C	3
Bahnhofplatz	1C	Stellwerk	8209	A	1
Bahnhofplatz	2	Wohnhaus der Anna Schwab	37	B	2
Bahnhofplatz	6	Hotel Jura	31	C	3
Bahnhofplatz	16	Hotel Bahnhof	411	C	3
Bahnhofplatz	8	Ersparniskasse	38	C	3
Bernstrasse	3	Bauernhaus	399	C	3
Bernstrasse	6	Bauernhaus	379	B	2
Burgstatt	1	Bauernhaus	42	B	2
Burgstatt	1 -o	Wirtshauschild (Löwen)	28	C	3
Burgstatt	7	Gasthaus zum Bären	35	B	3
Burgstatt	9	Gasthaus zum Löwen	28	B	2
Burgstatt	11	Wohnhaus	27	C	3
Fräschelgasse	0 Bn 2	Brunnen	45	C	3
Fräschelgasse	0 Ma 1	Stützmauer	60	C	3
Fräschelgasse	1	Bauernhaus	21	A	1
Fräschelgasse	2	Bauernhaus	46	C	3
Fräschelgasse	3	Bauernhaus	18; 29	C	3
Fräschelgasse	5	Stöckli	17	C	3
Fräschelgasse	6	Ofenhaus	154	C	3
Fräschelgasse	7	Bauernhaus	16	B	3
Gerbegasse	10	Ehemalige Gerbe	461	A	2
Gerbegasse	14	Gerbestock	463	A	1
Gerbegasse	18	Wohnhaus mit Stall und Garage	464	C	3
Herresrain	0 Bn 4	Sodbrunnen	63	C	3
Herresrain	1	Ehem. Schulhaus	61	B	2
Herresrain	3	Ehem. Schulhaus	61	B	2
Herresrain	5	Pfarrhaus	63	A	1
Herresrain	7	Ofenhaus / Unterweisungslokal	63	C	3

<b>Strasse / Ortsbezeichnung</b>	<b>Geb. Nr.</b>	<b>Objekt</b>	<b>Art. el.</b>	<b>Wert</b>	<b>Schutzkategorie</b>
Herrersrain	13	Stöckli	65	C	3
Hintere Gasse	0 Bn 1	Brunnen	99	C	3
Hintere Gasse	25	Bauernhaus	195	C	3
Holzgasse	4	Bauernhaus	115	C	3
Kirchgässli	1	Kirche St. Martin	62	A	1
Kreuzgasse	5	Bauernhaus	111	C	3
Kreuzgasse	6	Bauernhaus	122	C	3
Lindenhübel	5-5A	Villa	262	B	2
Moosgasse	2	Stock	20	A	1
Murtenstrasse	2	Gasthof Burestübli	44	C	3
Oelegasse	43	Wohnhaus	804	B	2
Platz, Auf dem	0 Bn 3	Brunnen	114	C	3
Platz, Auf dem	1	Ofenhaus, Bibliothek	114	B	2
Vordere Gasse	1	Schulhaus	66	C	3
Vordere Gasse	4	Wohnhaus mit ehem. Geschäft	87	C	3
Vordere Gasse	15	Käserei	105	C	3
Vordere Gasse	18	Wohnhaus	364	C	3
Vordere Gasse	23	Bauernhaus	106	C	3
Vordere Gasse	24	Bauernhaus	368	C	3
Vordere Gasse	26	Bauernhaus	370	B	2
Vordere Gasse	28	Stöckli	370	C	3
Aspi	0	Grenzstein BE/FR	8894	A	3
Bernstrasse	0	Grenzstein BE/FR	8114	A	3

## **Anhang 4 Spezielle Schutzbestimmungen für geschützte Gebäude**

### **Art. 11 PBR, Zonennutzungsplan**

Nachfolgende Bestimmungen erläutern die in Art. 11 PBR allgemein definierten Schutzkategorien.

#### **I Spezielle Vorschriften für die Kategorie 3**

##### **a) Baukörper**

An Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter des Gebäudes wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Sie können weder umgebaut noch umgenutzt werden. Beim Umbau des Hauptgebäudes kann der Abbruch dieser Anbauten beantragt werden.

Bestehende Bauten können unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden:

- Die Vergrösserung entspricht einer Erweiterung in der Fläche. Aufstockungen sind nicht zulässig.
- Die Erweiterung ist funktionell mit dem erweiterten Gebäude verbunden.
- Die Geschosszahl der Erweiterung ist beschränkt auf ein Geschoss. In Hanglage sind talseitig maximal zwei Geschosse möglich.
- Die Erweiterung hat auf alle bemerkenswerten Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Verbindung zu seiner Umgebung nicht beeinträchtigen.
- In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein. Sie darf in keiner Weise die innere oder äussere Erscheinung des Ortsbildes beeinträchtigen.

##### **b) Fassaden**

Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Das gilt für die Anordnung der Öffnungen, ihre Ausmasse und Proportionen sowie für den Anteil der Durchbrüche an der Gesamtfläche.

Die Neugestaltung des Innern ist so zu gestalten, dass auf neue Öffnungen verzichtet werden kann. Falls es die Bestimmung der Räume jedoch erfordert, können neue Öffnungen unter folgenden Bedingungen ausnahmsweise bewilligt werden:

- Vorhandene, jedoch zugemauerte alte Öffnungen können wiederum geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
- Form, Ausmasse und Proportionen der neuen Öffnungen sind bestimmt durch die herkömmliche Bautechnik und durch die für den Bau der Fassade verwendeten Materialien.
- Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen fügen sich zwar dem Ensemble ein, sollten sich jedoch von den originalen Öffnungen soweit unterscheiden, damit der Eingriff nicht das Gebäude als geschichtliches Dokument verfälscht.

Alte Türen und Fenster sind so weit als möglich zu erhalten. Falls diese aber dennoch ersetzt werden müssen, sollen sie mit traditionellen Materialien und in Formen ausgeführt werden, die zur Entstehungszeit des Gebäudes passen.

Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:

- Putz, Anstrich und Farben sind in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.
- Die Farbgebung wird im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem Amt für Kulturgüter aufgrund einer Untersuchung des erhaltenen Zustands und anhand von Sondierungen festgelegt.
- Es ist nicht erlaubt, ohne vorgängige Einwilligung des Gemeinderates den Verputz zu entfernen. Ein Gutachten des Amtes für Kulturgüter ist erforderlich.

## c) Dächer

Die Dachform (Dachneigung, Auskragung und Form der Vordächer) ist zu bewahren.

Die Einrichtung von Nutzflächen im Dachgeschoss (im Sinn von Art. 55 RPBR) ist nur erlaubt, wenn die Belichtung und Belüftung den Charakter des Daches nicht beeinträchtigt.

Die Belichtung und Belüftung erfolgt mittels bestehender Öffnungen. Unter folgenden Bedingungen können neue Öffnungen bewilligt werden:

- Öffnungen sind vorrangig im Giebel anzubringen, soweit die Bestimmungen von Absatz 3 eingehalten sind.
- Falls die oben erwähnten Öffnungen nicht ausreichen, können Öffnungen im Dach bewilligt werden. Diese haben sich jedoch an den traditionellen Elementen aus der Entstehungszeit des entsprechenden Gebäudetypus' zu orientieren.
- Bei fehlenden historischen Referenzen können Öffnungen in der Dachhaut in Form von Dachflächenfenstern angebracht werden. Die Fläche der Verglasung ist mit der Dachhaut bündig.
- Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
- Die Gesamtbreite der Lukarnen und Dachaufbauten darf  $\frac{1}{4}$  der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen.
- Das Anbringen von Dachflächenfenstern und von Lukarnen hat keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge.

## d) Konstruktive Elemente

Die Tragstruktur des Gebäudes ist zu erhalten: Mauern, Holzkonstruktionen, Balkenlagen und Dachstuhl. Falls aus Gründen des Erhaltungszustandes die Tragstruktur ersetzt werden muss, hat dies im gleichen Material und in der gleichen Form zu erfolgen.

## e) Grundriss

In Verbindung mit der Erhaltung der konstruktiven Elemente und als Bedingung der Konservierung, ist der bestehende Grundriss zu respektieren. Bei Umgestaltungen ist die Tragstruktur des Gebäudes zu berücksichtigen.

## f) Materialien

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente der Fassaden und des Dachs ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen, mit dem gleichen Material oder mit einem in der Entstehungszeit des Gebäudes üblichen Material.

## g) Störende Zufügungen

Bei einem Umbau kann die Beseitigung von Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen im Fassaden- oder Dachbereich, die keinen wesentlichen Beitrag zur Entwicklungsgeschichte des Gebäudes darstellen, verlangt werden. Das Amt für Kulturgüter nimmt die Bewertung dieser Elemente vor.

**II Spezielle Vorschriften für die Kategorie 2**

## a) Es gelten die Vorschriften der Kategorie 3.

## b) Elemente des Aussenschmucks

Die Elemente des Aussenschmucks sind zu erhalten, insbesondere profilierte und behauene Natursteinelemente, alte Fenster und Türen, profilierte und gesägte Schreinerarbeiten, Schmiedeeisen, Dekorationsmalereien und Schilder.

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem

Vorbild des Originals auszuführen.

c) Innenausbau

Die repräsentativsten Elemente der Täferungen, Decken und Fussböden sind beizubehalten. Die innere Neugestaltung ist entsprechend zu planen.

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

**III Spezielle Vorschriften für die Kategorie 1**

a) Es gelten die Vorschriften der Kategorien 2 und 3.

b) Verkleidung und Innendekoration

Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken und Fussböden, Wandschränke, Türen, Öfen und Cheminées, die in kunsthandwerklicher und kunsthistorischer Hinsicht von Bedeutung sind, sind zu erhalten.

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

## **Anhang 5 Bedingungen für Solaranlagen zur Wärmegewinnung im Ortsbildschutzperimeter und auf geschützten Gebäuden**

### **Art. 10 und 11 PBR, Zonennutzungsplan**

- Die Paneele werden vorzugsweise auf Dächern von Anbauten oder Nebenbauten angebracht.
- Die Paneele werden zu einer einzigen Fläche zusammengefasst.
- Die Paneele werden vorzugsweise am unteren Rand über die ganze Länge des Daches angebracht oder als Band, das zur Gesamtfläche des Daches in einem harmonischen Verhältnis steht.
- Die seitlichen Ränder der Paneele verlaufen parallel zur den Kanten der entsprechenden Dachfläche. Wenigstens zwei Ränder der Kollektorenfläche fallen auf Ränder der entsprechenden Dachfläche.
- Die Paneele sind in der Dachhaut eingefügt. Ihre Oberfläche stimmt mit der Oberfläche der Eindeckung überein. Die Ränder sind sauber abgeschlossen. Wo nötig werden Unregelmässigkeiten der Dachform mit Anschluss- und Füllstücken von gleicher Farbe und Oberflächenbeschaffenheit wie die der Paneele ausgeglichen.
- Die Rahmen der Paneele sind von ähnlicher Farbe wie die Kollektoren.
- Das Anbringen von Solaranlagen kann verboten werden auf geschützten Gebäuden, die im Sinne des Denkmalschutzes als besonders empfindlich gelten, die einen besonderen Platz im Ortsbild einnehmen oder deren Dachform besonders komplex ausgebildet ist.
- Ausnahmen von den obigen Bestimmungen können nur zugestanden werden aus technischen Gründen im Zusammenhang mit dem einwandfreien Funktionieren der Anlage oder aus Gründen des Ortsbildschutzes.

**Anhang 6 Liste der geschützten Naturobjekte**  
**Art. 17 Abs. 3 PBR, Zonennutzungsplan**

	Beschrieb	Ort
N1	Alte Baumhecke	Eichte
N2	Feldgehölz	Tandli
N3	Feldgehölze, Schilfbestand	Silberbrünne
N4	Drumlin	Im Grolly
N5	Amphibienvorkommen ARI	Im Grolly
N6	Drumlin	Hubelwald
N7	Drumlin	Hubel
N8	Drumlin, Aussichtspunkt	Sonnenberg
N9	Alte Kiesgrube mit Feldgehölz und Wildkraut-	Gumme
N10	Ackerterrassen, Hecken	Gumme
N11	Ackerterrassen, Hecken	Räckholteren
N12	Drumlin	Räckholteren
N13	Hohlweg, Hecken	Holzgasse
N14	Hohlweg, Hecken, Obstgärten	Wilergasse
N15	Drumlin	Arnenwald
N16	Raine und Hecken	Aspenfeld
N17	Ackerterrassen, Hecken	Mühlerain
N18	Heckenbestände, Bahntunnel	Mühlerain
N19	Magerwiesenstreifen	Bahnhochdamm
N20	Magerwiese	Arnen

**Anhang 7 Abkürzungsverzeichnis**

AAFR	Amt für Archäologie
AltIV	Verordnung vom 26. August 1998 über die Sanierung von belasteten Standorten (Bund)
ARA	Abwasserreinigungsanlage
BMZ	Baumassenziffer
BRPA	Bau- und Raumplanungsamt
DBP	Detailbebauungsplan
DTV	Durchschnittlicher täglicher Verkehr
ES	Empfindlichkeitsstufe
EWH	Einzelwohnhaus/Einzelwohnhäuser
FHZ	Freihaltezone
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
GZ	Gewerbezone
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
GFZu	Geschossflächenziffer unterirdisch
G	Vollgeschoss
GL	Gebäudelänge
GA	Grenzabstand
h	Gesamthöhe
IGZ	Industrie- und Gewerbezone
IVHB	Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe
KZ	Kernzone
KGA	Amt für Kulturgüter
KGSG	Gesetz über den Schutz der Kulturgüter vom 7. November 1991
LSZ	Landschaftsschutzzone
LW	Landwirtschaftszone
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986
MZ	Mischzone
MFH	Mehrfamilienhaus/Mehrfamilienhäuser
NISV	Eidg. Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23.12.1999
PBR	Planungs- und Baureglement

RPBG	Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008
RPBR	Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz
RPG	Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (Bund)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (Bund)
StrG	Strassengesetz vom 15.12.1967
StfV	Eidg. Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27.2.1991
SZ	Spezialzone
ÜZ	Überbauungsziffer
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
WBG	Gesetz über den Wasserbau vom 26.11.1979
WM	Wohnzone mittlerer Dichte
WN	Wohnzone niederer Dichte
ZAI	Zone von allgemeinem Interesse
ZNP	Zonennutzungsplan