Einwohnergemeinde
Frauenkappelen



Baureglement
Teilrevision der Ortsplanung

Rot: Änderungen und Streichungen
Schwarz: Inhalte ohne Änderungen









Impressum

Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Frauenkappelen
Murtenstrasse 62, 3202 Frauenkappelen
Telefon 031-926 63 63, Fax 031-926 21 75
E-Mail: gemeinde@frauenkappelen.ch
www.frauenkappelen.ch

Beauftragtes Büro für die Teilrevision der Ortsplanung

georegio ag
Bahnhofstrasse 35
3400 Burgdorf
www.georegio.ch

LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Frauenkappelen bildet zusammen mit den Zonenplänen ~~dem Zonenplan~~ die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Zonenplänean	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO, Zonen mit Planungspflicht ZPP und Uferschutzplanung USP) das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen. Im Zonenplan Gewässerraum ist der Gewässerraum als schraffierte Fläche dargestellt.	~~Vgl. Kapitel 5~~
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der ~~Hinweisspalte aufmerksam gemacht~~.Kommentarspalte hingewiesen. Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden. Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.	Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB
Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.	Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 ~~a f~~ Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

	Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.	Vgl. Art. 7 BewD Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV
	Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.	Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV
Besitzstandsgarantie	Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen ~~Bestehende Bauten und Anlagen~~, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts dürfen bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. ~~Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.~~	Vgl. Art. 3 und 11 ~~und 82~~ BauG ~~Vgl. Art. 231 BR Übergangsnutzungen~~
Qualitätssicherung	Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist. Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.	Vgl. Art. 417, 513 BR
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Frauenkappelen geregelt.	Vgl. Art. 66 BauG und im Anhang 1 OgR
Kommentar~~/Hinweis~~e	Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen ~~Hinweise~~ Kommentare auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird von der Bau- und Verkehrskommission erlassen, periodisch überprüft und angepasst.	

INHALT

1 GELTUNGSBEREICH 8
101 Geltungsbereich sachlich 8
102 Geltungsbereich räumlich 8
103 Ausgleich von Planungsvorteilen 8

2 NUTZUNGSZONEN 9
21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen 9
211 Art der Nutzung 9
212 Mass der Nutzung 12

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen ... 15
221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) 15
222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) 16

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet 17
231 Übergangsnutzungen 17
232 Sonderbauzone Zälglimatte 18

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet 19
241 Landwirtschaftszone (LWZ) 19
242 Weilerzone
a) Zweck 19
243 b) Nutzung 19
244 c) Einschränkungen 20

3 BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN 21
31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)
a) Zweck 21
311 b) allgemeine Bestimmungen 21
312 ZPP Matte 22

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen 24
321 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen 24

4 QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS 26
41 Bau- und Aussenraumgestaltung 26

411 Gestaltungsgrundsatz 26
412 Bauweise, Stellung der Bauten 27
413 Fassadengestaltung 27
414 Dachgestaltung 28
415 Aussenraumgestaltung 29
416 Reklamen und Plakatierung 29
417 Gestaltungsspielraum 30

42 Qualitätssicherung 30
421 Fachberatung 30
422 Qualitätssichernde Verfahren 32

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen 32
431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet 32
432 Energie / Gemeinsames Heizwerk 33

5 BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN 35
51 Ortsbildpflege 35
511 Ortsbilderhaltungsgebiet 35
512 Baupolizeiliche Masse: Abweichungen 35

52 Pflege der Kulturlandschaft 36
521 Baudenkmäler 36
522 Archäologische Schutzgebiete 36
523 Einzelbäume, Baumreihen, Alleen 36
524 Hecken und Feldgehölze 37
525 Gewässerraum 37

53 Schutz der naturnahen Landschaft 39
531 Landschaftsschutzgebiete 39
532 Landschaftsschongebiete 39
533 Feuchtgebiete und stehende Kleingewässer 39

54 Ersatz- und Förderungsmassnahmen 40
541 Ersatzmassnahmen 40
542 Förderungsmassnahmen 40

55 Gefahrengebiete 40

551 Bauen in Gefahrengebieten 40

6 STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN 42
601 Widerhandlungen.....42
602 Inkrafttreten 42

GENEHMIGUNGSVERMERKE zur Teilrevision.....43

ANHANG
A 1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN.....45

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
	1	**GELTUNGSBEREICH**	
Geltungsbereich sachlich	**101**	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich auch in den Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321 BR).
Geltungsbereich räumlich	**102**	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
Ausgleich von Planungsvorteilen	**103**	Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 08.12.2022.	

Marginale	Art.		Normativer Inhalt			~~Hinweis~~Kommentar
	2		**NUTZUNGSZONEN**			
	21		**Wohn-, Misch- und Arbeitszonen**			
Art der Nutzung	**211**	1	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:			Vorbehalten bleiben Übergangsnutzungen gemäss Art. 231 BR

Zone	Abk.	Nutzungsart	WA	ES
Wohnzonen 1 + 2	W1/ W2	– Wohnen [1)] – stille Gewerbe	–	II
Mischzonen A	MA	– Wohnen [1)] – stille bis mässig störende Gewerbe[3)] – Gastgewerbe – Dienstleistungen – Verkauf	mind. 50 %	III
Mischzonen B	MB	– Wohnen [1)] – stille bis mässig störende Gewerbe [3)] – Gastgewerbe – Dienstleistungen – Verkauf	mind. 25 %	III
Mischzonen C	MC	– Wohnen [1)] – Arbeitsnutzung [3)] – Dienstleistungen	mind. 25 %	III

WA = Wohnanteil (vgl. Anhang A 155 BR)
ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch die Emissionen oder den verursachten Verkehr störend (s. Art. 90 Abs. 1 BauV).

Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m^2 ist (Art. 20 Abs. 3 BauG). In Frauenkappelen gibt es keine Geschäftsgebiete im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG. ~~Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500 m^2 bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).~~

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			HinweisKommentar
Dorfzone	D	– Wohnen [1)] – Landwirtschaft – traditionelles dörfliches Gewerbe – Gastgewerbe – Dienstleistungen – Verkauf	mind. 25 %	III	Die Dorfzone dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Unter dörflichem Gewerbe werden Betriebe mit mässig störenden Emissionen (Geruch, Lärm, Parkraumbedarf) verstanden. Diese dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Ferner sind die Vorschriften der LRV anzuwenden. Vgl. Art. 212, Abs. 3 BR
Arbeitszonen 1	A1	– Arbeitsnutzungen [3)]	[2)]	III	
Arbeitszonen 2	A2	– Dienstleistungen – Verkauf – Arbeitsnutzungen	[2)]	III	

[1)] Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

[2)] Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.

[3)] Diskotheken, Dancings, Erotikbetriebe und ähnliche Nutzungen sind nicht zugelassen.

Vgl. Art. 311 bzw. Abschnitt 32, Art. 321 ff. BR

Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
Mass der Nutzung	**212**	1	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:	Vorbehalten bleiben Übergangsnutzungen gemäss Art. 231 BR, die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 417 BR.

Zone	Abk.	k~~G~~A ~~in~~ (m)	g~~G~~A ~~in~~ (m)	GL ~~in~~ (m)	Fh tr ~~GH in~~ (m)[2]	GH[5] (m)[2]	VG[1]	GFZo[4] ~~AZ~~
Wohnzone 1	W1	5,0	10,0	20,0	7,5~~0~~	11,0	2	–
Wohnzone 2	W2	5,0	10,0	30,0	7,5~~0~~	11,0	2	–
Mischzone A	MA	5,0	10,0	40,0	8,5~~0~~	12,0	2	0,7~~6~~
Mischzone B	MB	4,0	8,0	60,0	11,5~~0~~	15,0	3~~1~~[1]	0,9~~8~~
Mischzone C	MC	5,0	6,0	50,0	10,5~~0~~	14,0	–	0.9
Dorfzone[3]	D	4,0	8,0	–	8,5~~0~~	–	2	–
Arbeitszone 1	A1	6,0	6,0	70,0	10,5~~0~~	14,0	–	–
Arbeitszone 2	A2	6,0	6,0	50,0	10,5~~0~~	14,0	–	–

k~~G~~A = kleiner Grenzabstand (Anhang A 122)
g~~G~~A = grosser Grenzabstand (Anhang A 123)
GL = Gebäudelänge ~~(s. Anhang A 131)~~ (Art. 12 BMBV)
Fh tr = traufseitige Fassadenhöhe für Schräg- und Flachdächer. (Art. 15 BMBV)
GH = Gesamthöhe für Gebäude mit Attika (Art. 14 BMBV)
VG = Vollgeschosse ~~(s. Anhang A 134)~~ (Art. 18 BMBV)
GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (Messweise analog Art. 11c BauV u. Art. 28 BMBV)
~~AZ = Ausnützungsziffer (s. Anhang A 151)~~
~~GH = Gebäudehöhe (s. Anhang A 132)~~

[1] Neue Hauptbauten haben die vorgegebene Geschosszahl aufzuweisen. Ausnahmen für betriebsnotwendige Gebäude in den Mischzonen sind zugelassen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
		[2] In Gefahrengebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden. [3] Neue An- und Kleinbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen. [4] Die GFZo kann um max. 10% erhöht werden, wenn auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens die Ortsbildverträglichkeit mit einem gesamtheitlichen Projekt nachgewiesen wird. [5] Die Gesamthöhe gilt nur für Gebäude mit Attikageschoss.	
	2	Zudem gelten die folgenden Masse für a. Kleinbauten~~Unbewohnte An- und Nebenbauten~~: – Grenzabstand min. 2,0 m – anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m^2 – Traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,5 m – Gebäudeabstand zu Hauptgebäude und Anbauten min. 1,0 m ~~– Gebäudehöhe (GH) max. 4,0 m~~	Vgl. Art. 3 und Art. 30 Abs. 2 BMBV Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen). ~~Vgl. Anhang A 121~~ ~~Vgl. Anhang A 142~~ ~~Vgl. Anhang A 132~~ ~~Vgl. Anhang A 154~~
		b. Anbauten – Grenzabstand min. 2.0 m – Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m^2 – Traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,5 m – Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet.	Vgl. Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBV Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen.
		c. Unterirdische Bauten: – Grenzabstand min. 1 m ~~– über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m~~	Vgl. Art. 5 BMBV Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. ~~Vgl. Anhang A 122~~ ~~Vgl. Anhang A 111~~

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
		d. Unterniveaubauten: – Über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m – Grenzabstand min. 1,0 m	Vgl. Art. 6 BMBV Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.
		e. Ebenerdige Schwimmbäder – Grenzabstand min. 3,0 m	Ebenerdige Schwimmbäder (flache Abdeckung zulässig) werden als bewohnte Anlagen behandelt. Aufgrund der ebenerdigen Anordnung genügt der reduzierte Grenzabstand. Für Schwimmhallen und dergleichen gilt der kleine Grenzabstand der entsprechenden Zone.
		f. Abgrabungen für Hauszufahrten und Eingänge auf max. einer Gebäudeseite, welche eine Breite von 5,0 m nicht überschreiten, werden nicht an die Fh tr und die GH angerechnet. ~~max. 5,0 m~~	~~Vgl. Anhang A 132, Abs. 3~~
		g. vorspringende Gebäudeteile: – zulässige Tiefe ab Fassadenflucht max. 2.50 m – zulässiges Mass im Grenzabstand max. 2,0 m, für Dachvorsprünge max. 2.5 m – zulässiger Anteil ~~Fassadenlänge~~ des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40% (ausgenommen Dachvorsprünge) ~~– zulässige Breite max. 4,0 m~~ ~~– Vordächer: zulässige Ausladung 2,5 m~~	Vgl. Art. 10 BMBV Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Hinweis zu rückspringenden Gebäudeteilen nach Art. 11 BMBV: alle rückspringenden Gebäudeteile sind massgebend. ~~Vgl. Anhang A 123~~ ~~Vgl. Anhang A 154~~
		h. Gestaffelte Gebäude; Staffelung: – in der Höhe min. 2,5 m – in der Situation min. 5,0 m	Art. 18 Abs. 2 BMBV ~~Vgl. Anhang A 132.2 und A 134.2~~ Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
		i. Geschosse: – Untergeschoss: Oberkante darüberliegender fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragend ~~OK EG Boden im Mittel max. 1,2 m über fertigem Terrain~~ – Dachgeschoss: zulässige Knie~~wand~~stockhöhe max. 1,2 m – Attikageschoss: Rückversetzung mind. 3,0 m auf wenigstens einer Längsfassade. ~~– Attikageschoss: zulässige Höhe 3,5 m~~	Vgl. Art. 19 BMBV Vgl. Art. 16 und 20 BMBV Vgl. Art. 21 BMBV ~~Vgl. Anhang A 111 Abs. 1 und Art. 414 BR~~ ~~Vgl. Anhang A 135~~ ~~Vgl. Anhang A 133 und A 136~~ ~~Vgl. Anhang A 137 Abs. 1~~ ~~Vgl. Anhang A 137 Abs. 1~~
		j. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen und dergleichen werden nicht an die Fh tr / GH angerechnet, wenn sie den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 1.5 m überragen. Für höhere Aufbauten sind Ausnahmen gestützt auf die Empfehlungen des BAFU möglich.	Vgl. «Mindesthöhe von Kaminen über Dach. Bundesamt für Umwelt, Bern, 2018»
	3	In der Dorfzone dürfen bestehende Gebäude unter Wahrung ihrer baulichen Substanz umgebaut und in der Nutzung verändert werden. Wo heute in Dorfzonen bestehende Bauten reglementarische Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten, kann im gleichen Umfang ein Neubau erstellt werden, wenn er die ästhetischen Bedingungen einer guten Gesamtwirkung im Ortsbild erfüllt und keine weiteren öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.	
	4	Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen, zur Übergangsnutzung und über die Ortsbilderhaltungsgebiete.	Vgl. Art. 75 BauG; Art. 231, 321 und 511 ff. BR

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
	5	Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe gestattet. Die Neigung wird entlang des massgebenden Terrains in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen. Je nach Neigung gelten die folgenden Mehrhöhen: – Min. 5% Neigung: Mehrhöhe von 0,5 m – Min. 10% Neigung: Mehrhöhe von 1,0 m – Min. 20% Neigung: Mehrhöhe von 2,0 m	Falllinie = Richtung der (maximalen) Hangneigung
	6	Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete gilt folgende Mindestdichte (GFZo): ~~– Teilparzelle Nr. 38: 0.5~~ – Teilparzelle Nr. 215: 0.45	GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (Messweise analog Art. 11c BauV u. Art. 28 BMBV)
	7	Gegenüber der Landwirtschaftszone gelten die ordentlichen Grenzabstände. Für ebenerdige Bauten und Anlagen, welche max. 1.2 m über massgebendes Terrain hinausragen, gilt ein Zonenabstand von 1.0 m.	Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit „Näherbaurechten“ unterschritten werden.

Marginale	Art.		Normativer Inhalt			~~Hinweis~~Kommentar
	22		**Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen**			
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	**221**	1	In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:			ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff. BR.
Bezeichnung	Abk.		Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung[1)]	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV
«Zälgli»	ZöN A		Schul- und Mehrzweckanlage mit – Kindergarten – Schulanlage – Pavillon – Zivilschutzanlage – Werkhof – Feuerwehrmagazin – Turnhalle – Kinderspielplatz – Dorfplatz – Sportanlagen	~~Option auf Weiterentwicklung~~ Zugelassen sind Erweiterungen und Neubauten kA 3,0 m Fh tr 13 m	III	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			~~Hinweis~~Kommentar
«Kirche»	ZöN B	Kirche Pfarrhaus Kirchgemeindestube Pfrundscheune Friedhof Untergeordnete Wohnnutzungen und untergeordnetes stilles Gewerbe (z.B. Büro- und Atelierräume) in den inventarisierten Gebäuden, die zu deren Erhalt und weiterführender Nutzung beitragen.	Bestehend. Option auf Weiterentwicklung kA 3 m Fh tr 8,5 m	II	
«Verwaltung»	ZöN C	Schulanlage Gemeindeverwaltung	Bestehend. Zugelassen sind Erweiterungen und Neubauten ~~Option auf Weiterentwicklung~~ kA 3 m Fh tr 8,5 m	III	

[1)] Die Gemeinde kann die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verlangen oder die Fachberatung beiziehen.

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	**222**	1	In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:	ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff. BR.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			~~Hinweis~~Kommentar
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV
«Sportanlage»	ZSF 1	Sportanlage mit – Allwetterplatz – Rasenspielfeld	Möglichkeit zur Erweiterung der Sportanlagen. Keine Gebäude ~~Hochbauten~~ zulässig.		Bei Erweiterungen ist das bestehende Gesamtkonzept Maden, Sportplatzerweiterung aus dem Jahr 2001 wegleitend.

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Übergangsnutzungen

231 1 Für zonenfremde Nutzungen im Baugebiet kann die Baubewilligungsbehörde eine Übergangsnutzung für maximal fünf Jahre bewilligen.

Übergangsnutzungen entsprechen in ihrer Auswirkung einer erweiterten Besitzstandsgarantie (Art. 3 Abs. 4 BauG). Sie erlauben die zonenfremde Nutzung von Gebieten, die noch nicht für eine Neunutzung oder Überbauung reif sind – z.B. kulturelle Nutzung einer Industriebrache oder die Freizeitnutzung einer unüberbauten Wohnzone. Solche Nutzungen sind übergangsmässig, zeitlich befristet und ohne Ausnahmebewilligung zulässig. Verweigert die Baubewilligungsbehörde ihre Zustimmung, kann eine Übergangsnutzung nur über eine Ausnahmebewilligung (Art. 26 ff. BauG) ermöglicht werden.

2 Es müssen dazu mindestens folgende Bedingungen erfüllt sein:
- die Nutzung und das Bauprojekt müssen auf maximal fünf Jahre ausgelegt sein;
- der Rückbau muss einfach erfolgen können und in Form eines Vertrages zwischen der Gemeinde und den Bewilligungsnehmenden oder mittels einer Erfüllungsgarantie finanziell sichergestellt sein;
- bezüglich Imissionen sind die Vorschriften der Zone einzuhalten;

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
			– bei Wohnungen müssen die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllt sein.	
Sonderbauzone Zälglimatte	**232**	1	Die Sonderbauzone «Zälglimatte» bezweckt die zeitgemässe Erneuerung der Siedlung Zälglimatte mit (Reihen-)Einfamilienhäusern unter Wahrung des ästhetisch empfindlichen Erscheinungsbildes mit den siedlungsprägenden Gestaltungselementen.	
a) Zweck				
b) Art der Nutzung		2	Gemäss der der Wohnzone W. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.	
c) Mass der Nutzung		3	Die Hauptgebäude weisen die folgenden maximalen Masse auf, diese sind bei Anpassungen und Ersatzneubauten einzuhalten: – Gebäudelänge: max. 40 m – Fassadenhöhe traufseitig: max. 8.0 m	
		4	Abstände zu Zonengrenzen: Gegenüber den umliegenden Zonen sind für Hauptgebäude Abstände von mind. 4.0 m einzuhalten. Für An- und Kleinbauten sowie für vorspringende Gebäudeteile gilt ein Abstand von mind. 2.0 m. Abstände in der Sonderbauzone: Die Abstände sind mit Dienstbarkeiten zu regeln, ohne entsprechende Dienstbarkeiten gelten die Vorschriften gemäss Art. 79ff EG ZGB.	An- und Kleinbauten enthalten nur Nebennutzflächen und halten die festgelegten Masse gemäss Art. 212 ein.
d) Gestaltung		5	Anpassungen an Bauten, Anlagen und ihrer Umgebung müssen sich an den vorherrschenden und siedlungsprägenden Merkmalen orientieren. Diese sind im Gestaltungshandbuch zur Sonderbauzone Zälglimatte definiert.	Anpassungen des Gestaltungshandbuchs bedingen einen Beschluss des Gemeinderats nach Konsultation der Eigentümergemeinschaft.

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
		6	Zur Beurteilung von Vorhaben, die im Gestaltungshandbuch nicht behandelt sind oder bei denen dessen Richtlinien einen Interpretationsspielraum offen lassen, zieht die Baubewilligungsbehörde die Fachberatung bei. Diese beurteilt die Vorhaben im Hinblick auf die Einhaltung der vorherrschenden und siedlungsprägenden Merkmale.	Fachberatung gemäss Art. 421.
		7	Soweit die Bestimmungen der Sonderbauzone nichts anderes regeln und insbesondere Abs. 5 eingehalten ist, gelten für Bauten und Anlagen die weiteren baupolizeilichen Masse gemäss Art. 212 Abs. 2 BauR.	
	24		**Nutzungszonen im Nichtbaugebiet**	
Landwirtschaftszone (LWZ)	**241**	1	In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
		2	Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV
Weilerzone a) Zweck	**242**	1	Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.	Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan M A_03).
		2	Die nachstehenden Regelungen vorbehalten, gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.	Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde ~~(Gemeinde oder Regierungsstatthalteramt)~~ zuständig. Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen (Entscheid über Zonenkonformität und Ausnahmegesuche durch die Abt. Bauen des AGR).
		3	Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
b) Nutzung	**243**	1	Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.	Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers.
		2	Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind ~~einmalige~~ Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Weilerzone bestehenden ~~BGF~~ Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen zulässig.	Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 242 Abs. 1 BR) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 244 Abs. 3 BR). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.
		3	Neue ~~unbewohnte~~ An- und ~~Neben~~Kleinbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.	
		4	Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.	Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.
c) Einschränkungen	**244**	1	Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.	Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.
		2	Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.	
		3	Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.	

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
	3		**BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN**	
Zonen mit Planungspflicht (ZPP) a) Zweck	**31**	1	Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.	
		2	Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht ZPP setzt ein Verfahren voraus, das eine qualitativ hochstehende Planung, Projektierung und Ausführung gewährleistet und die ausgewogene Berücksichtigung aller Interessen sicherstellt.	Solche Verfahren sind anerkannte § Verfahren gemäss Art. 99a BauV. ~~Studienaufträge, Ideen-, Projekt- und Gesamtleistungswettbewerbe im Sinne SIA-Ordnung 142, für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe.~~ Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen: – vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens, – das Ergebnis eines SIA-Projektwettbewerbs, oder – mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt. Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998. Die Gemeinde und die Grundeigentümer lancieren das Wettbewerbs- und Planungsverfahren gemeinsam. In der Regel übernimmt die Gemeinde die Federführung.
b) Allgemeine Bestimmungen	**311**	1	Für Zonen mit Planungspflicht gilt als Planungszweck die Erstellung einer gesamthaft gestalteten Überbauung in verdichteter Bauweise mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität.	

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
		2	Es gelten über die Baugestaltungsbestimmungen in Art. 411 bis 415 BR hinaus die folgenden Gestaltungsgrundsätze: – Gestaltung der Überbauung als unverwechselbares Ganzes; – Auseinandersetzung mit den ortsbaulichen Gegebenheiten; – entsprechend sorgfältige Gestaltung der Übergänge zu der umliegenden Bebauung; – klare Anordnung der Aussenräume in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche; – bewusste Gestaltung und Durchgrünung der öffentlichen und der halböffentlichen Bereiche.	
ZPP Matte	**312**	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Matte gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck		2	– Gestaltung einer generationenübergreifenden Wohnüberbauung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität und einer optimalen Einordnung ins Ortsbild; – eine gemischte Nutzung in einer Bautiefe entlang der Murtenstrasse; – Realisierung eines qualitätsvollen, landschaftlichen Übergangs zwischen dem Waldrand und den Aussenräumen der neuen Bebauung; – Realisierung eines qualitätsvollen, ortsbaulichen Übergangs zwischen den bestehenden Gewerbeliegenschaften und der angrenzenden Dorfzone; – gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsflächen, Spielflächen, Erschliessungs- und Parkierungsanlagen; – dorfräumliche Aufwertung unter Wahrung der spezifischen Qualitäten des Ortes; – zweckmässige Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr und Anbindung an die	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
		Netze des Fussgänger- und Veloverkehrs; – nach Möglichkeit eine Wärmeversorgung mit erneuerbarer Energie.	
Art der Nutzung	3	Teilzone A – Wohnen im Sinne der Wohnzonen W. – Parzelle Nr. 44: gemäss Mischzone A Teilzone B – Grünbereich	
Mass der Nutzung als Planungswert	4	Teilzone A – Vollgeschosse VG: 4 – Fassadenhöhe traufseitig Fh tr max. 15,0 m – Geschossflächenziffer GFZo max. 0,85, bezieht sich auf den überbaubaren Arealteil Teilzone A (ohne Grünbereich); – das ortsbaulich verträgliche Nutzungsmass wird mittels eines Bebauungskonzeptes bestimmt, das aus einem Wettbewerb oder wettbewerbsähnlichen Verfahren im Sinne SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe resultiert. ~~– Gebäudehöhe GH: max. 14,5~~ ~~– Ausnützungsziffer AZ: min. 0,5, max. 0,75~~ Teilzone B – Entlang des Waldrandes ist ein natürlich gestalteter Grünbereich zu realisieren. – Die Retention des Meteorwassers und ein öffentlicher Fussweg sind zu integrieren.	
Gestaltungsgrundsätze	5	– Die Gestaltung ist mittels eines ~~qualifizierten~~ qualitätssichernden Verfahrens zu ermitteln; – die Gesamtanlage ist als ortsbauliche Einheit zu gestalten; – Beachtung eines ausdrucksstarken	Betr. ~~qualifiziertem~~ qualitätssicherndem Verfahren s. Art. 422 BR Die Gemeinde und die Grundeigentümer lancieren das Wettbewerbs- und Planungsverfahren gemeinsam. In der Regel übernimmt die Gemeinde die Federführung.

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
			Erscheinungsbildes entlang des Dorf- und Waldrandes; – Aufbau eines Systems gestalteter öffentlicher und halböffentlicher Aussenräume (Strassen, Wege, Plätze und Grünbereiche); – die Anordnung der Baukörper und der quartierbezogenen Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie in mehreren Etappen realisiert werden können und jede Etappe zusammen mit dem Bestand eine bauliche Einheit mit guter Gesamtwirkung bildet; – es sind nur Flachdächer gestattet; – die Retention des Meteorwassers hat in Erdbauweise und naturnaher Gestaltung zu erfolgen (Teilzone B).	
Lärmempfindlichkeitsstufe		6	ES II Parzelle Nr. 44 (30 m ab Murtenstrasse): ES III	Vgl. Art. 43 LSV
Erschliessungsgrundsätze		7	Die Parkierung erfolgt für Personenwagen unterirdisch, ausgenommen für Besucher. Sämtliche Parkplätze sind in der Teilzone A anzuordnen.	
	32		**Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**	
Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	**321**	1	Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:	
Bezeichnung	Abk.		Datum Beschluss / Genehmigung	~~SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich)~> UeO = Überbauungsordnung USP = Uferschutzplan
~~a~~ «Kernzone»	UeO 1		28.06.1979 / 26.09.1979 23.08.1982 / 30.09.1982 09.05.1985 / 25.07.1985	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
~~b~~ «Kernzone Ost»	UeO 2	28.11.1996 / 18.02.1997 01.11.2001 / 10.12.2001 26.10.2006 / 14.12.2006	
~~c «Zälglimatte»~~	~~UeO SBV~~	~~09.12.1983 / 07.06.1984~~ ~~21.03.1985 / 11.07.1985~~	
~~d~~ «Detailerschliessungsplan Chrummacker»		04.10.1976 / 26.07.1976 / 11.10.1977	
«Matte»	UeO	17.11.2016 / 20.01.2017	
~~e~~ «Uferschutzplanung Wohlei»	USP 1	09.06.2005 / 31.07.2006	
~~f~~ «Uferschutzplanung Aebischen»	USP 2	09.06.2005 / 31.07.2006	
~~g~~ «Uferschutzplanung Jaggisbachau»	USP 3	09.06.2005 / 31.07.2006	

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
	4		**QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS**	
	41		**Bau- und Aussenraumgestaltung**	
Gestaltungsgrundsatz	**411**	1	Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412 - 417 BR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421 f. BR.
Beurteilungskriterien		2	Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes; – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung; – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen; – die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung; – die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes (Strassenraum) und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum; – die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.	Vgl. auch Art. 412 BR Vgl. auch Art. 413 und 414 BR Vgl. auch Art. 415 BR Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).
		3	Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff.

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
Bauweise, Stellung der Bauten	**412**	1	Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vgl. Art. 212 BR und Anhang A 141 ff.
		~~2~~	~~Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.~~	~~Vgl. Art. 212 BR und Anhang A 131~~
		~~2~~3	Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a. (Beispiele): – In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal – In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.
Fassadengestaltung	**413**		Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a. (Beispiele): – die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton; – ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
Dachgestaltung	**414**	1	Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a. (Beispiele): – Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte – allseitige Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe
		2	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 30 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses. Bei architektonisch besonders qualitätsvollen ~~qualifizierten~~ Projekten können die Dachaufbauten bis auf maximal 50 % erweitert werden.	Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Vgl. auch Art. 511 BR Dachgestaltung im Ortsbilderhaltungsgebiet.
		3	Firstoblichter gelten als Dachaufbauten und sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche.	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Betreffend Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen ~~auf Flachdächern von An- und Nebenbauten sind – zumindest im Ortsbilderhaltungsgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen.~~ Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE). Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.
		4	In Ortsbildschutzgebieten sowie der Dorfzone sind Flachdächer und allfällige Attikageschosse nur auf Empfehlung der Fachberatung oder auf Grund eines qualitätssichernden Verfahrens möglich.	

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
Aussenraumgestaltung	**415**	1	Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a. (Beispiele): – der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen, – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, – die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet S. auch Art. 431 BR ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.
		2	Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.	Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.
Reklamen und Plakatierung	**416**	1	Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.	Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame- und Baubewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1. Merkblatt Gemeinde: Aufstellen von temporären Reklamen.
		2	Plakatierung ist ausschliesslich im Siedlungsgebiet erlaubt.	Die Plakatierungsstandorte auf öffentlichem Grund werden in Zusammenarbeit mit einer Plakatierungsfirma, in einem Plakatierungskonzept und einem Konzessionsvertrag festgelegt.

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
		3	Plakatanschlagestellen sind ausschliesslich entlang der Murten- und Riedbachstrasse gestattet.	
		4	Für Plakatanschlagestellen ist ein einheitliches Trägersystem zu verwenden.	
Gestaltungsspielraum	**417**		Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden ~~qualifizierten~~ Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412 - 416 BR abweichen.	Vgl. Art. 421 f. BR; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 - 416 BR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 BR entsprechen.
	42		**Qualitätssicherung**	
Fachberatung	**421**	1	Der Gemeinderat setzt eine unabhängige Fachberatung ein.	Die Fachberatung setzt sich aus unabhängigen und in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten zusammen.
		2	Die Fachberatung kann gemeindeübergreifend organisiert werden. Zuständig für diesen Entscheid ist der Gemeinderat, der dafür mit den anderen beteiligten Gemeinden eine Vereinbarung abschliesst. Die Vereinbarung enthält mindestens Bestimmungen zur Zusammensetzung, zur Organisation, zum Betrieb und zur Finanzierung der Fachberatung. Besteht keine Vereinbarung über eine gemeindeübergreifende Fachberatung, regelt der Gemeinderat die Fachberatung in einer Verordnung.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
		3 Die Baubewilligungsbehörde kann die Fachberatung je nach Bedarf in folgenden Fällen beiziehen: - Bei Bauten und Anlagen welche für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind. - Bei Bauten und Anlagen, die spezielle Fragen bezüglich Architektur oder Aussenraumgestaltung aufwerfen. - Beim Umbau, der Erweiterung und dem Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.	
		4 Die Baubewilligungsbehörde berücksichtigt die Beurteilung der Fachberatung in der Interessenabwägung und dem Entscheid zum Bauvorhaben.	
		~~1~~ ~~Die Baubewilligungsbehörde zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden bei Bauvorhaben beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder gestalterische Fragen im Bau- und Aussenraum aufwerfen.~~	~~Die Fachleute – z.B. Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Ortsplanerin, bzw. Ortsplaner, Energiefachleute – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.~~

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	HinweisKommentar
		2	~~Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:~~ ~~– Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;~~ ~~– Bauten und Anlagen in Ortsbilderhaltungsgebieten;~~ ~~– Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;~~ ~~– Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;~~ ~~– Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;~~ ~~– Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.~~	~~Vgl. Art. 417 und 511 ff. BR~~ ~~Vgl. Art. 417 BR~~ ~~Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 512 BR).~~ ~~Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG~~ ~~Vgl. Art. 75 BauG~~ ~~Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, welche in einem Ortsbilderhaltungsgebiet gemäss Art. 511 f. BR liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte), erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die kommunale Fachberatung und die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).~~
~~Qualifizierte~~ **Qualitätssichernde Verfahren**	**422**	1	Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualitätssichernden ~~qualifizierten~~ Verfahren ~~zur Qualitätssicherung~~ nach anerkannten Regeln.	Dazu gehören anerkannte qualitätssichernde Verfahren gemäss Art. 99a BauV. ~~Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge im Sinne der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.~~
		2	Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.	Z.B. Ortsplanerin oder Ortsplaner für die Verfahrensberatung.
	43		**Nachhaltiges Bauen und Nutzen**	
Ökologischer Ausgleich im	**431**	1	Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebens-	Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
Siedlungsgebiet			grundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen, sind wenigstens – nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m^2 übersteigt, zu begrünen, ausser wenn diese Fläche zur Regenwassernutzung dient oder für die Installation von Anlagen für erneuerbare Energien genutzt wird – Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen; – gefällte oder abgehende Bäume und Hecken möglichst zu ersetzen.	Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Hecken, etc.
		2	Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen oder diese verlangen.	Dazu gehören z.B. Schwimmteiche, Tümpel, Trockenmauern, etc.
Energie ~~**Gemeinsames Heizwerk**~~	**432**	1	Bei Bau, Betrieb und Rückbau von Gebäuden ist auf sparsamen Energieverbrauch, umweltschonende Verwendung sowie Nutzung von erneuerbarer Energie zu achten. ~~Werden mehr als 6 Wohnungen pro Gebäude gleichzeitig erstellt, ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Warmwasser zu erstellen.~~	
		~~2~~	~~Kein gemeinsames Heizwerk erstellt werden muss für Vorhaben mit mehr als 6 Wohnungen pro Gebäude,~~ ~~– welche höchstens 25 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken;~~ ~~– welche ein MINERGIE-Label tragen oder diesen Standard nachweislich erfüllen oder übertreffen.~~	
		~~2~~3	Zum Erreichen von anerkannten energietechnischen Qualitätsstandards, dürfen bei der Sanierung	~~Bezüglich Messung der Bauabstände bei nachträglicher Aussenisolation vgl. Art. 98 BauV.~~

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
		von bestehenden Bauten sowie Neubauten, die in direkter Verbindung mit den bestehenden Bauten stehen, die ordentlichen Grenzabstände im technisch bedingten Ausmass unterschritten werden.	

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
	5		**BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN**	
	51		**Ortsbildpflege**	
Ortsbilderhaltungs-gebiet	**511**	1	Das Ortsbilderhaltungsgebiet bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.	Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Frauenkappelen und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS (Wohlei), welche bei der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können.
		2	Für das Ortsbild der Gemeinde Frauenkappelen prägend sind insbesondere – die Orientierung der Bauten zur Strasse; – die Materialien, Gebäudeproportionen und die Dachgestaltung; – die ortsbildprägende Wirkung des alten Dorfkerns (Kirche, Pfarrhaus, Kirchgemeindestube, Pfrundscheune, Gemeindehaus, Dorfschulhaus, Restaurant Bären, Bärenscheune); – Aussenräume wie Gärten und Vorplätze.	Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, welche im Ortsbilderhaltungsgebiet gemäss Art. 511 f. BR liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte), erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die kommunale Fachberatung und die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).
Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	**512**	1	Im Ortsbilderhaltungsgebiet kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden ~~qualifizierten~~ Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.	S. Art. 511 BR. Fachberatung und qualitätssichernde ~~qualifizierte~~ Verfahren: S. Art. 421 f. BR S. Art. 212 BR
		2	Sie sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.	Als vorherrschende Bebauung gilt die Mehrzahl der Bauten im Ortsbilderhaltungsgebiet, in einer Baugruppe, entlang einer Strasse oder um einen Platz.

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
	52		**Pflege der Kulturlandschaft**	
Baudenkmäler	**521**	1	Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler, sowie die Baugruppen. ~~Das von der Gemeinde erarbeitete und von der zuständigen Fachstelle des Kantons in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.~~	Denkmalpflege des Kantons Bern Bauinventar der Gemeinde Frauenkappelen von 2022~~m Februar 1993~~. Das Bauinventar ist ~~grundsätzlich~~ behördenverbindlich und kann im Geoportal des Kantons Bern eingesehen werden. ~~Das Register des Bauinventars befindet sich in der Beilage B1.~~ Die im Bauinventar definierten Objekte werden mit hinweisendem Charakter im Zonenplan ausgewiesen. ~~Alle mit „schützenswert“ eingestuften Objekte und die „erhaltenswerten“ innerhalb der Schutzperimeter und der Baugruppen A – C sowie alle unter kantonalen (durch Vertrag, Verfügung oder Regierungsratsbeschluss) oder eidgenössischen Schutz gestellten Objekte gelten als Objekte des Inventars des Kantons im Sinne von Art. 13 Abs. 3 BauV und Art. 22 Abs. 3 BewD („K-Objekte“).~~
		2	Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.	Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG Art. 522 BR
Archäologische Schutzgebiete	**522**	1	Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	
		2	Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.	Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zu Tage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).
Einzelbäume, Baumreihen, Alleen	**523**	1	Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumreihen sowie Alleen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2	Fällungen können bewilligt werden, wenn das	

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
			öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.	
		3	Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.	
Hecken und Feldgehölze	**524**		Hecken und Feldgehölze sind geschützt	Vgl. Art. 18 NHG, Art. 21 JagdG sowie Art. 27 NSchG
Gewässerraum	**525**	1	Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen: a. die natürliche Funktion der Gewässer; b. Schutz vor Hochwasser; c. Gewässernutzung.	Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV
		2	Der Gewässerraum ist im Zonenplan Gewässerraum als schraffierte Überlagerung festgelegt (Korridor). Der Gewässerraum geht den Bestimmungen ~~von Gewässerabstandslinien und~~ der Uferschutzzonen vor.	Vgl. Anhang A145
		3	Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.	Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 u nd 15 WBG. Vgl. Art. 11 BauG Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.
		4	Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder	Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
		eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für die im Zonenplan gekennzeichneten Gewässerräume ohne Bewirtschaftungseinschränkungen: a. den Gewässerraum von eingedolten Gewässern; b. die bezeichneten Randstreifen gemäss Art. 41c Abs. 4bis GSchV.	
	5	Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen.	Vgl. Art. 39 WBV

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
	53		**Schutz der naturnahen Landschaft**	
Landschaftsschutzgebiete	**531**	1	Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.	Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.
		2	Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.	
		3	Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.	
Landschaftsschongebiete	**5322 ~~6~~**	1	Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.	Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten.
		2	Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.	Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.
		3	Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.	Vgl. Art. 421 BR
Feuchtgebiete und stehende Kleingewässer	**5332**	1	Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis, 21 und 22 NHG; Art. 20 NHV; Art. 6 AlgV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 8 FiG; ~~Heckenrichtlinie, Arbeitshilfe zu Schutz und Unterhalt von Hecken, Feld- und Ufergehölzen, Amt für Lanwirtschaft und Natur. Kantonales Merkblatt Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998.~~

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
			– Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten; – Das Beweiden ist untersagt. In einem Abstand von 6 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.	
	54		**Ersatz- und Förderungsmassnahmen**	
Ersatzmassnahmen	**541**	1	Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze. Heckenrichtlinie, Arbeitshilfe zu Schutz und Unterhalt von Hecken, Feld- und Ufergehölzen, Amt für Landwirtschaft und Natur.
		2	Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Amt für Landwirtschaft und Natur~~Naturschutzinspektorat~~ für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).
Förderungsmassnahmen	**542**	1	Die Gemeinde kann ~~fördert und unterstützt~~ Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Pflanzen von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) fördern und unterstützen.	Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.
		2	Zu diesem Zweck ~~wird durch den~~ kann der Gemeinderat ein jährliches Budget fest~~gelegt~~ legen.	
	55		**Gefahrengebiete**	
Bauen in Gefahrengebieten	**551**	1	Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.	Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher („rote Gefahrengebiete“), mittlerer („blaue Gefahrengebiete“), geringer („gelbe Gefahrengebiete“) und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
	2	Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.	Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.
	3	Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.	
	4	Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.	Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind: – Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze) – Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen) – Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).
Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	5	In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.	Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichen des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD.

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
	6		**STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**	
Widerhandlungen	**601**	1	Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.	Vgl. Art. 50 BauG
		2	Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bestraft.	Vgl. Art. 58 GG
Inkrafttreten	**602**	~~1~~	~~Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.~~	
		1~~2~~	Die baurechtliche Grundordnung oder Änderungen der baurechtlichen Grundordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	
~~**Aufhebung von Vorschriften**~~	~~**603**~~		~~Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben~~ ~~– die baurechtliche Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) vom 28.11.1996 / 25.07.1997 Änderung Baureglement 19.12.1997 / 18.03.1998 Änderung Zonenplan 10.08.2000 / 28.08.2000 Änderung Zonenplan 10.02.2006 / 20.02.2006~~ ~~– der Detailerschliessungsplan Kreuzacker vom 03.05.1976 / 27.10.1976~~ ~~– der Baulinienplan Riedbachstrasse vom 28.01.1969~~	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar

GENEHMIGUNGSVERMERKE zur Teilrevision

Öffentliche Mitwirkung	vom	13.02.2025	bis	17.03.2025
Kantonale Vorprüfung	vom	9.12.2025		
Publikation im Amtsblatt	vom			
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom			
Öffentliche Auflage	vom		bis	
Erledigte Einsprachen				
Unerledigte Einsprachen				
Rechtsverwahrungen				

Beschlossen durch den Gemeinderat Frauenkappelen

am

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde (Gemeindeversammlung) am

Namens der Einwohnergemeinde
M. Wyttenbach, Präsident .....

R. Hämmerli, Gemeindeschreiberin .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Die Gemeindeschreiberin .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am .....

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
		ANHANG	
ANHANG	**A1**	**DEFINITIONEN UND MESSWEISEN**	
		~~**BEILAGEN**~~	
~~**BEILAGE**~~	~~**B1**~~	~~**Bauinventar der Gemeinde Frauenkappelen; Register mit Nachtrag K-Objekte vom 23.11.2022**~~	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar

ANHANG A1

Die folgenden Artikel aus dem Baureglement von 2011 werden ersatzlos gestrichen, da deren Inhalte neu in der BMBV (BSG 721.30) oder im ersten Teil des Baureglements festgelegt werden. Zur besseren Lesbarkeit werden diese Streichungen nicht im Volltext dargestellt, sondern hier aufgezählt: A111 Massgebendes Terrain, A121 Unbewohnte An- und Nebenbauten, A122 Unterirdische Bauten, A123 Vorspringende Gebäudeteile, A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite, A132 Gebäudehöhe, A133 Kniewandhöhe, A134 Vollgeschosse, A135 Untergeschosse, A136 Dachgeschosse, A146 Abstände gegenüber Zonengrenzen, A151 Ausnützungsziffer, A152 Bruttogeschossfläche, A153 Anrechenbare Landfläche, A154 Gebäudefläche. Die verbleibenden Artikel wurden vollständig überarbeitet und neu nummeriert.

Die Definitionen und Messweisen sind in der BMBV (BSG 721.30) und dem Anhang dazu festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist oder zum besseren Verständnis im Baureglement wiederholt werden muss.

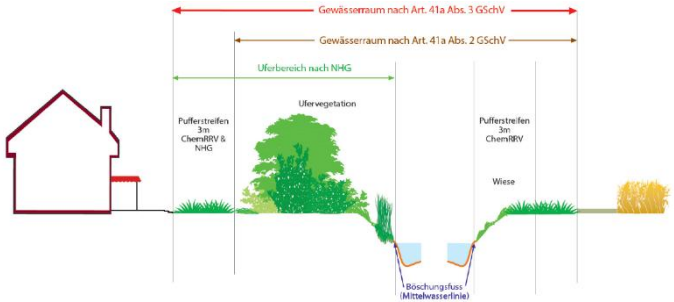
A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

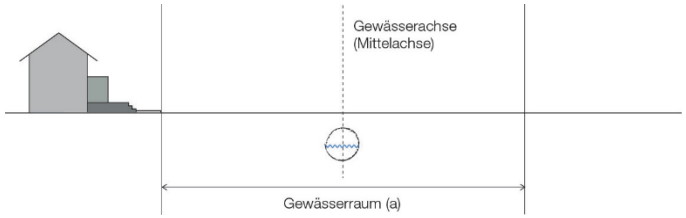
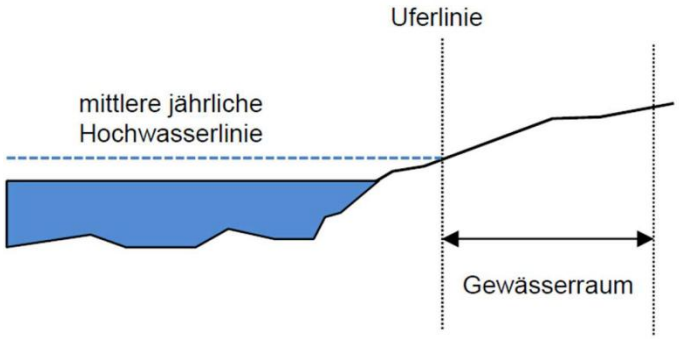
A11 Gebäudemasse

Attikageschoss **A111** 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Gesamthöhe nicht übersteigt und um das zulässige Mass gegenüber den Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückversetzt ist.

Zulässige Höhe und Mass vgl. Art. 212 Abs. 1.

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
		2	Bei Attiken mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.	
	A12		**Bauabstände**	
Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen	**A121**	1	Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln. Für Hauptgebäude wird die Errichtung einer Dienstbarkeit empfohlen.	Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (A124) muss – unter Vorbehalt von A121 Abs. 3 - trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2).
		2	Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.	
		3	Sie können dabei den Gebäudeabstand um max. 1/3 reduzieren.	
Kleiner Grenzabstand kA	**A122**	1	Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.	
		2	Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.	
Grosser Grenzabstand gA	**A123**	1	Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.	

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
		2	Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.	
Gebäudeabstand	**A124**	1	Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.	
		2	Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.	
Gewässerraum	**A125**			
Fliessgewässer				Vgl. Art. 41a GSchV

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	~~Hinweis~~Kommentar
			Messweise bei eingedolten Gewässern
Stehende Gewässer			Vgl. Art. 41b GSchV Die Uferlinie entspricht der mittleren jährlichen Hochwasserlinie
	A13	**Nutzungsziffern**	
Wohnanteil (WA)	**A131** 1	Der Wohnanteil (WA) ist der Anteil Geschossfläche Wohnen (GFW; bestehend aus Haupt-, Nebennutz- und Konstruktionsflächen der Wohnungen) an der gesamten Geschossfläche (GF) in Prozenten, der zu Wohnzwecken genutzt werden muss.	WA in % = $\frac{\text{GFW x 100}}{\text{GF}}$
	2	Bei der gemeinsamen Erstellung mehrerer Gebäude auf einem oder mehreren Grundstücken kann der mindest erforderliche Wohn- oder Gewerbeanteil in Gebäuden zusammengefasst werden, deren Erstellung vorgezogen wird oder gleichzeitig mit den anderen erfolgt.	
	3	Für bestehende Gebäude gilt die Besitzstandsgarantie.	