



Baureglement



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

Gemeinderat Frauenkappelen

Kommission Orts- und Siedlungsentwicklung (KOSE)

Beauftragte Büros

GESAMTPLANUNG / SIEDLUNG

Jürg Hänggi
Planung + Beratung
Ostermundigenstrasse 73
3006 Bern

LANDSCHAFT

naturaqua PBK
Elisabethenstrasse 51
3014 Bern

LESEHILFE

Baurechtliche
Grundordnung

Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Frauenkappelen bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenplan

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.

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.

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.

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

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.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmegewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

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.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a f. BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Vgl. Art. 7 BewD

Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

Besitzstandsgarantie

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, 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.

Vgl. Art. 417, 513 BR

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Frauenkappelen geregelt.

Vgl. Art. 66 BauG und im Anhang 1 OgR

Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise 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	7
101	Geltungsbereich sachlich.....	7
102	Geltungsbereich räumlich.....	7
2	NUTZUNGSZONEN	8
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	8
211	Art der Nutzung.....	8
212	Mass der Nutzung.....	10
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen ...12	
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN).....	12
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF).....	13
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	14
231	Übergangsnutzungen.....	14
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	14
241	Landwirtschaftszone (LWZ).....	14
242	Weilerzone	
	a) Zweck.....	15
243	b) Nutzung.....	15
244	c) Einschränkungen.....	15
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	17
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	
	a) Zweck.....	17
311	b) allgemeine Bestimmungen.....	18
312	ZPP Matte.....	18

32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen.....	22
321	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	22
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	24
41	Bau- und Aussenraumgestaltung.....	24
411	Gestaltungsgrundsatz.....	24
412	Bauweise, Stellung der Bauten	25
413	Fasadengestaltung	25
414	Dachgestaltung.....	26
415	Aussenraumgestaltung	27
416	Reklamen und Plakatierung	27
417	Gestaltungsspielraum	28
42	Qualitätssicherung	28
421	Fachberatung	28
422	Qualifizierte Verfahren	29
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	30
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.....	30
432	Energie / Gemeinsames Heizwerk	30
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	32
51	Ortsbildpflege	32
511	Ortsbilderhaltungsgebiet.....	32
512	Baupolzeiliche Masse: Abweichungen	32
52	Pflege der Kulturlandschaft	33
521	Baudenkmäler	33
522	Archäologische Schutzgebiete.....	33
523	Einzelbäume, Baumreihen, Alleen	33
524	Hecken und Feldgehölze	34
525	Fliessgewässer	34
526	Landschaftsschongebiete	35

53	Schutz der naturnahen Landschaft	36
531	Landschaftsschutzgebiete	36
532	Feuchtgebiete und stehende Kleingewässer.....	36
54	Ersatz- und Förderungsmassnahmen.....	36
541	Ersatzmassnahmen	36
542	Förderungsmassnahmen	37
55	Gefahrengebiete	37
551	Bauen in Gefahrengebieten	37
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	39
601	Widerhandlungen.....	39
602	Inkrafttreten	39
603	Aufhebung von Vorschriften.....	39
	GENEHMIGUNGSVERMERKE	40
	ANHANG	42
A 1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN.....	42
	BEILAGEN.....	54
B 1	Register des Bauinventars der Gemeinde Frauenkappelen	54

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	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.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
	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	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).
Mischzonen A	MA	– Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Dienstleistungen – Verkauf	mind. 50 %	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500 m ² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).
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)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
Zone	Abk.	Nutzungsart	WA	ES	
Dorfzone	D	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – Landwirtschaft – traditionelles dörfliches Gewerbe – Gastgewerbe – Dienstleistungen – Verkauf 	mind. 25 %	III	<p>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.</p> <p>Vgl. Art. 212, Abs. 3 BR</p>
Arbeitszonen 1	A1	– Arbeitsnutzungen ³⁾	²⁾	III	
Arbeitszonen 2	A2	<ul style="list-style-type: none"> – Dienstleistungen – Verkauf – Arbeitsnutzungen 	²⁾	III	
		<p>¹⁾ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen</p> <p>²⁾ Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.</p> <p>³⁾ Diskotheken, Dancings, Erotikbetriebe und ähnliche Nutzungen sind nicht zugelassen</p>			<p>Vgl. Art. 311 bzw. Abschnitt 32 , Art. 321 ff. BR</p> <p>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).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt						Hinweis	
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.	kGA in m	gGA in m	GL in m	GH in m	VG	AZ	kGA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142) gGA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143) GL = Gebäudelänge (s. Anhang A 131) GH = Gebäudehöhe (s. Anhang A 132) VG = Vollgeschosse (s. Anhang A 134) AZ = Ausnützungsziffer (s. Anhang A 151)	
Wohnzone 1	W1	5,0	10,0	20,0	7,0	2	–		
Wohnzone 2	W2	5,0	10,0	30,0	7,0	2	–		
Mischzone A	MA	5,0	10,0	40,0	8,0	2	0,6		
Mischzone B	MB	4,0	8,0	60,0	11,0	3 ¹⁾	0,8		
Mischzone C	MC	5,0	6,0	50,0	10,0	–	–		
Dorfzone	D	4,0	8,0	–	8,0	2	–		
Arbeitszone 1	A1	6,0	6,0	70	10,0	–	–		
Arbeitszone 2	A2	6,0	6,0	50	10,0	–	–		

¹⁾ Neue Hauptbauten haben die vorgegebene Geschosshöhe aufzuweisen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Zudem gelten die folgenden Masse für	
	a.	Unbewohnte An- und Nebenbauten:	Vgl. Anhang A 121
		– Grenzabstand (GA) min. 2,0 m	Vgl. Anhang A 142
		– Gebäudehöhe (GH) max. 4,0 m	Vgl. Anhang A 132
		– Gebäudefläche (GBF) max. 60 m ²	Vgl. Anhang A 154
	b.	Unterirdische Bauten:	Vgl. Anhang A 122
		– über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m	Vgl. Anhang A 111
	c.	Abgrabungen max. 5,0 m	Vgl. Anhang A 132, Abs. 3
	d.	Vorspringende Gebäudeteile:	Vgl. Anhang A 123
		– zulässige Breite max. 4,0 m	
		– zulässiges Mass im Grenzabstand max. 2,0 m	
		– zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 40 %	
		– Vordächer: zulässige Ausladung 2,5 m	Vgl. Anhang A 154
	e.	Gestaffelte Gebäude; Staffelung:	Vgl. Anhang A 132.2 und A 134.2
		– in der Höhe: min. 2,5 m	
		– in der Situation: min. 5,0 m	
	f.	Geschosse:	
		– Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1,2 m über fertigem Terrain	Vgl. Anhang A 135
		– Dachgeschoss: zulässige Kniewandhöhe max. 1,2 m	Vgl. Anhang A 133 und A 136
		– Attikageschoss: zulässige Höhe 3,5 m	Vgl. Anhang A 137 Abs. 1
		– Attikageschoss: Rückversetzung mind. 3,0 m	Vgl. Anhang A 137 Abs. 1

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
		3	In der Dorfzone dürfen bestehende Gebäude unter Wahrung ihrer baulichen Substanz umgebaut und in der Nutzung verändert werden.		
		4	Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen, zur Übergangsnutzung und über die Ortsbilderhaltungsgebiete.		
	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	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV
«Zägli»	ZöN A	Mehrzweckanlage mit – Kindergarten – Schulanlage – Pavillon – Zivilschutzanlage – Werkhof – Feuerwehrmagazin	Bestehend.	III	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV
«Kirche»	ZöN B	Kirche Pfarrhaus Kirchgemeindestube Pfrundscheune Friedhof	Bestehend.	II	
«Verwaltung»	ZöN C	Schulanlage Gemeinde- verwaltung	Bestehend.	III	
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.
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. Es sind keine Hochbauten zulässig.		Bei Erweiterungen ist das bestehende Gesamtkonzept Maden, Sportplatzerweiterung aus dem Jahr 2001 wegleitend.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	
Übergangsnutzungen	231	<p>1 Für zonenfremde Nutzungen im Baugebiet kann die Baubewilligungsbehörde eine Übergangsnutzung für maximal fünf Jahre bewilligen.</p> <p>2 Es müssen dazu mindestens folgende Bedingungen erfüllt sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 Immissionen sind die Vorschriften der Zone einzuhalten; – bei Wohnungen müssen die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllt sein. 	<p>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 Ausnahmewilligung zulässig. Verweigert die Baubewilligungsbehörde ihre Zustimmung, kann eine Übergangsnutzung nur über eine Ausnahmewilligung (Art. 26 ff. BauG) ermöglicht werden.</p>
	24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	
Landwirtschaftszone (LWZ)	241	<p>1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.</p>	<p>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.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		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.	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.
		3 Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV
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 bestehenden BGF 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 Nebenbauten 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.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
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.	
		2 Es gelten über die Baugestaltungsbestimmungen in Art. 411 bis 415 BR hinaus die folgenden Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> – 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 <ul style="list-style-type: none"> – 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; 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Art der Nutzung	3	<ul style="list-style-type: none"> - gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsflächen, Spielflächen, Erschliessungs- und Parkieranlagen; - dorfräumliche Aufwertung unter Wahrung der spezifischen Qualitäten des Ortes; - zweckmässige Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr und Anbindung an die Netze des Fussgänger- und Veloverkehrs; - nach Möglichkeit eine Wärmeversorgung mit erneuerbarer Energie. <p>Teilzone A</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnen im Sinne der Wohnzonen W. - Parzelle Nr. 44: gemäss Mischzone A <p>Teilzone B</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grünbereich 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Mass der Nutzung als Planungswert	4	<p>Teilzone A</p> <ul style="list-style-type: none"> – Vollgeschosse VG: 4 – Gebäudehöhe GH: max. 14,5 m – Ausnützungsziffer AZ: min. 0,5, max. 0,75, 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. <p>Teilzone B</p> <ul style="list-style-type: none"> – Entlang des Waldrandes ist ein natürlich gestalteter Grünbereich zu realisieren. – Die Retention des Meteorwassers und ein öffentlicher Fussweg sind zu integrieren. 	
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Die Gestaltung ist mittels eines qualifizierten Verfahrens zu ermitteln; – die Gesamtanlage ist als ortsbauliche Einheit zu gestalten; – Beachtung eines ausdrucksstarken 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; 	<p>Betr. qualifiziertem Verfahren s. Art. 422 BR Die Gemeinde und die Grundeigentümer lancieren das Wettbewerbs- und Planungsverfahren gemeinsam. In der Regel übernimmt die Gemeinde die Federführung.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<ul style="list-style-type: none">– 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 (30m 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.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	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	
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	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Bezeichnung	Abk.	Datum Beschluss / Genehmigung	SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich) UeO = Überbauungsordnung USP = Uferschutzplan
e «Uferschutz- planung Wohlei»	USP 1	09.06.2005 / 31.07.2006	
f «Uferschutz- planung Aebischen»	USP 2	09.06.2005 / 31.07.2006	
g «Uferschutz- planung Jaggisbachau»	USP 3	09.06.2005 / 31.07.2006	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	411	<p>1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p>	<p>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.</p>
Beurteilungskriterien		<p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. 	<p>Vgl. auch Art. 412 BR</p> <p>Vgl. auch Art. 413 und 414 BR</p> <p>Vgl. auch Art. 415 BR</p> <p>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).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis	
	3	Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff.	
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
		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
Dachgestaltung	414	1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte, – allseitig 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 Geschosses.	<p>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.</p>
		Bei architektonisch besonders qualifizierten Projekten können die Dachaufbauten bis auf maximal 50 % erweitert werden.	
	3 Firstoblichter gelten als Dachaufbauten und sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche.	<p>Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. 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).</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
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.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none"> – der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen, – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, – die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet <p>S. auch Art. 431 BR ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.</p>
		2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.	<p>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, Kehrtrichtersammelstellen.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.</p>
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.	<p>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.</p>
		2 Plakatierung ist ausschliesslich im Siedlungsgebiet erlaubt.	<p>Die Plakatierungsstandorte auf öffentlichem Grund werden in Zusammenarbeit mit einer Plakatierungsfirma, in einem Plakatierungskonzept und einem Konzessionsvertrag festgelegt.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3 Plakatanschlagstellen sind ausschliesslich entlang der Murten- und Riedbachstrasse gestattet.	
		4 Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Trägersystem zu verwenden.	
Gestaltungsspielraum	417	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines 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 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	Hinweis	
	2	<p>Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. 	<p>Vgl. Art. 417 und 511 ff. BR</p> <p>Vgl. Art. 417 BR</p> <p>Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 512 BR).</p> <p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG</p> <p>Vgl. Art. 75 BauG</p> <p>Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, 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).</p>	
Qualifizierte Verfahren	422	1	<p>Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.</p>	<p>Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge im Sinne der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.</p>
		2	<p>Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.</p>	<p>Z.B. Ortsplanerin oder Ortsplaner für die Verfahrensberatung.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	
Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	431	1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen, sind wenigstens <ul style="list-style-type: none"> – nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, zu begrünen, ausser wenn diese Fläche zur Regenwassernutzung dient; – Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen; – gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken möglichst zu ersetzen. 	Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG 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 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, <ul style="list-style-type: none"> – 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. 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	Zum Erreichen von anerkannten energietechnischen Qualitätsstandards, dürfen bei der Sanierung von bestehenden Bauten sowie Neubauten, die in direkter Verbindung mit den bestehenden Bauten stehen, die ordentlichen Grenzabstände im technisch bedingten Ausmass unterschritten werden.	Bezüglich Messung der Bauabstände bei nachträglicher Aussenisolation vgl. Art. 98 BauV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	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 <ul style="list-style-type: none"> – 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 Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, 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 qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.	S. Art. 511 BR. Fachberatung und 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
	52	Pflege der Kulturlandschaft	
Baudenkmäler	521	<p>1 Das von der Gemeinde erarbeitete und von der zuständigen Fachstelle des Kantons in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.</p> <p>2 Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.</p>	<p>Denkmalpflege des Kantons Bern Bauinventar der Gemeinde Frauenkappelen vom Februar 1993. Das Bauinventar ist grundsätzlich behördenverbindlich. Das Register des Bauinventars befindet sich in der Beilage B1.</p> <p>Alle mit „schützenswert“ eingestufteten 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“).</p> <p>Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG Art. 522 BR</p>
Archäologische Schutzgebiete	522	<p>1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.</p> <p>2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p>	<p>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).</p>
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.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		2 Fällungen können bewilligt werden, wenn das 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
Fliessgewässer	525	1 Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände: Kategorie 1: Gäbelbach 10,0 m Kategorie 2: Räbmattbach und übrige öffentliche Fliessgewässer 5,0 m Bei eingedolten Bächen beträgt der Freihaltebereich über der bestehenden Leitung total 10 m.	Messweise siehe Anhang A 145
		2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m zu wahren.	Vgl. Massnahmenblätter und Erläuterungsbericht der ÖQV

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>3 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.</p>	<p>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.</p>
		<p>4 Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.</p>	<p>Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} und 21 NHG; Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FiG. Für die Erteilung von Bewilligungen ist das Naturschutzinspektorat (NSI) zuständig; Unterhalt und Pflege richten sich nach den kantonalen Merkblättern Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998, Unterhalt von Wiesenbächen (Form. Nr. 839.10) 2002</p>
<p>Landschaftsschongebiete</p>	<p>526</p>	<p>1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.</p>	<p>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.</p>
		<p>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.</p>	<p>Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.</p>
		<p>3 Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.</p>	<p>Vgl. Art. 421 BR</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	53	Schutz der naturnahen Landschaft	
Landschafts- schutzgebiete	531	<p>1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.</p> <p>3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.</p>	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.
Feuchtgebiete und stehende Kleingewässer	532	<p>1 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. 	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} , 21 und 22 NHG; Art. 20 NHV; Art. 6 AlgV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 8 FiG; Kantonales Merkblatt Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998.
	54	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	
Ersatzmassnahmen	541	<p>1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.</p>	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	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. 1 ^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungstatthalterin bzw. Regierungstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).
Förderungsmassnahmen	542	1 Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Pflanzen von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen).	Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.
		2 Zu diesem Zweck wird durch den Gemeinderat ein jährliches Budget festgelegt.	
	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.
		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 ausge-

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	5	In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.	<p>setzt sind (z.B. Campingplätze)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>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.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	601	<p>1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.</p> <p>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.</p>	<p>Vgl. Art. 50 BauG</p> <p>Vgl. Art. 58 GG</p>
Inkrafttreten	602	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.	
Aufhebung von Vorschriften	603	<p>Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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
		GENEHMIGUNGSVERMERKE	
		Öffentliche Mitwirkung	vom 13.08.2008 bis 12.09.2008
		Kantonale Vorprüfung	vom 06.05.2009
		Publikation im Amtsblatt ¹⁾	vom 28.04.2010
		Publikation im Anzeiger Region Bern	vom 16. und 30.04.2010
		Öffentliche Auflage	vom 03.05.2010 bis 02.06.2010
		2. öffentliche Auflage	vom 16.03.2011 bis 15.04.2011
		Erledigte Einsprachen	vier
		Unerledigte Einsprachen	drei
		Rechtsverwahrungen	keine
		Beschlossen durch den Gemeinderat	Frauenkappelen am 12.08.2010 / 31.05.2011
		Beschlossen durch die Einwohnergemeinde (Gemeindeversammlung)	am 19.08.2010

1) Vgl. Art. 26 Abs. 2 BewD

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		Namens der Einwohnergemeinde C. Motta, Präsident	Sig. C. Motta
		H. Balmer, Gemeindeschreiber	Sig. H. Balmer
		Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Der Gemeindeschreiber	am 21.06.2010 Sig. H. Balmer
		Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am 06.10.2011 Sig. B. Wiedmer
ANHANG	A1	ANHANG DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	
BEILAGE	B1	BEILAGEN Bauinventar der Gemeinde Frauenkappelen; Register mit Nachtrag K-Objekte vom 22.12.2004	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		ANHANG	
	A	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	
	A11	Terrain	
Massgebendes Terrain	A111	Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	S. Art. 97 BauV
	A12	Gebäude und Gebäudeteile	
Unbewohnte An- und Nebenbauten	A121	<p>1 Unbewohnte An- und Nebenbauten oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude, die nur Neben-nutzungsflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.</p> <p>2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.</p>	<p>Unbewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. Garagen, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser oder unbeheizte Wintergärten. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2 BR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang A 123)</p>
Unterirdische Bauten	A122	Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen, mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.	Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs. 2 BR.

Inhaltlich entsprechen die Definitionen und Messweisen den im Kanton Bern verbreitet anzutreffenden.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

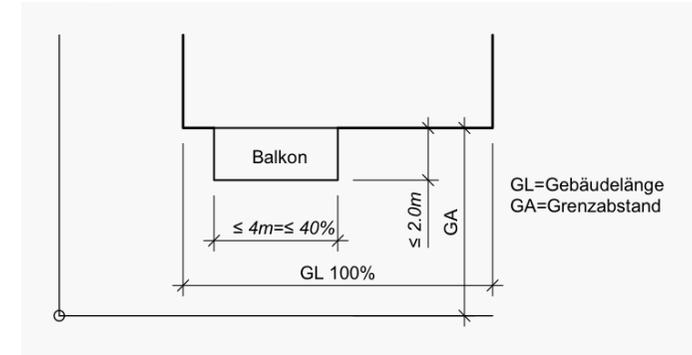
Hinweis

Vorspringende Gebäudeteile

A123

Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Gebäudelänge nicht.

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentrepfen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2 BR.



Marginale

Art.

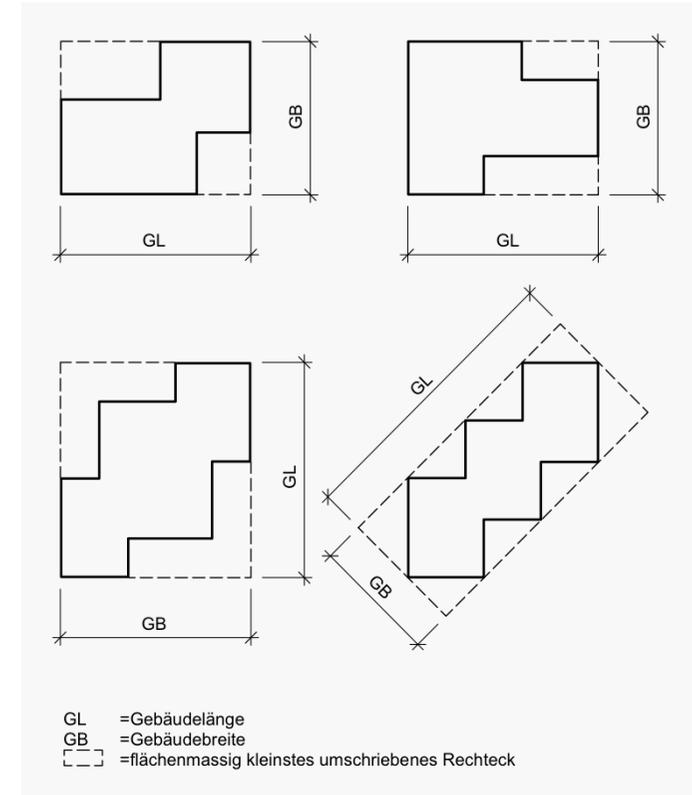
Normativer Inhalt

Hinweis

A13 Gebäudemasse

Gebäudelänge GL

A131 1 Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.



Gebäudebreite GB

2 Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

Gebäudehöhe GH

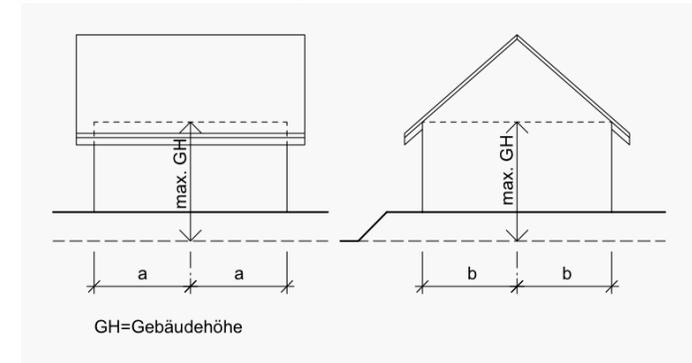
A132 1

Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und

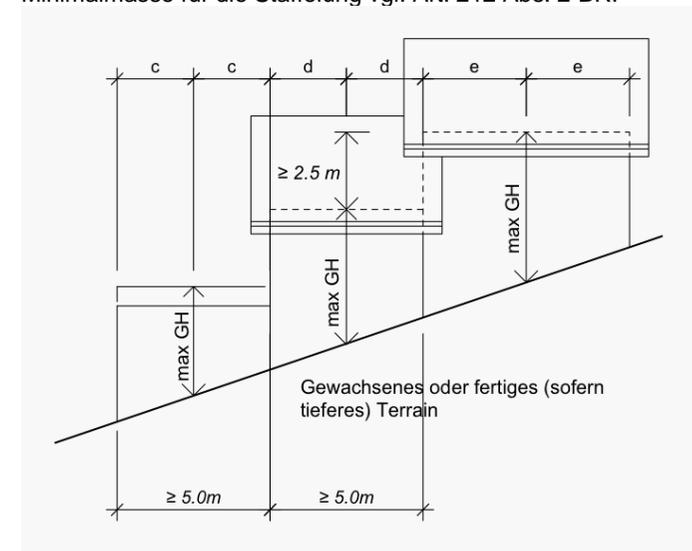
- der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern,
- der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.

2 Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

Dachkonstruktion = ohne Dachhaut



Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212 Abs. 2 BR.



Marginale

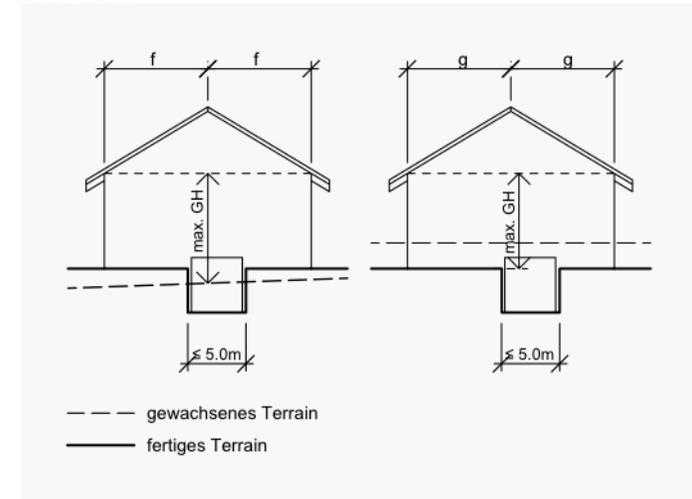
Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

- 3 Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 212 Abs. 2, Bst. C BR.

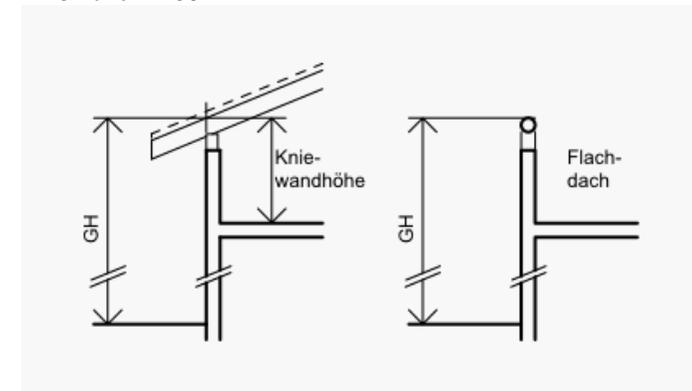


Kniewandhöhe

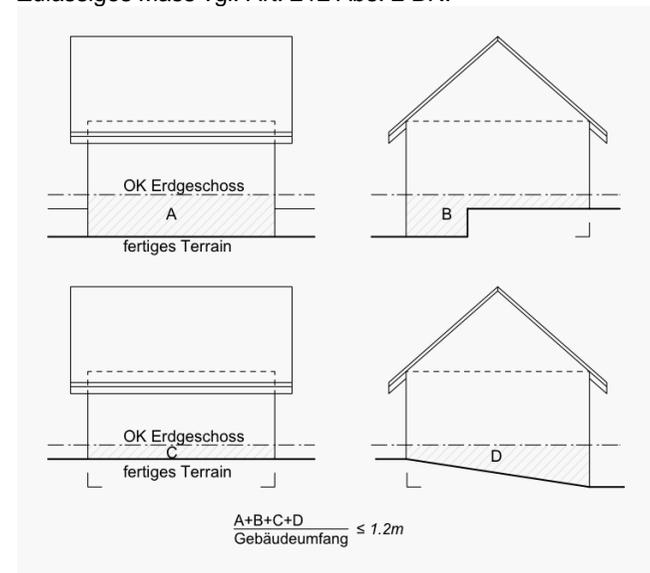
A133

Die Kniewandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens.

Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A 134 und A 136.



Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Vollgeschosse VG	A134	<p>1 Als Vollgeschosse VG zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.</p> <p>2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.</p>	<p>Vgl. Anhang A 135 – A 137</p> <p>Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212 Abs. 2 BR</p>
Untergeschosse	A135	<p>Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.</p>	<p>Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A 122) Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 BR.</p>
Dachgeschosse	A136	<p>Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.</p>	<p>Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 BR</p>



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

Attikageschoss

A137 1

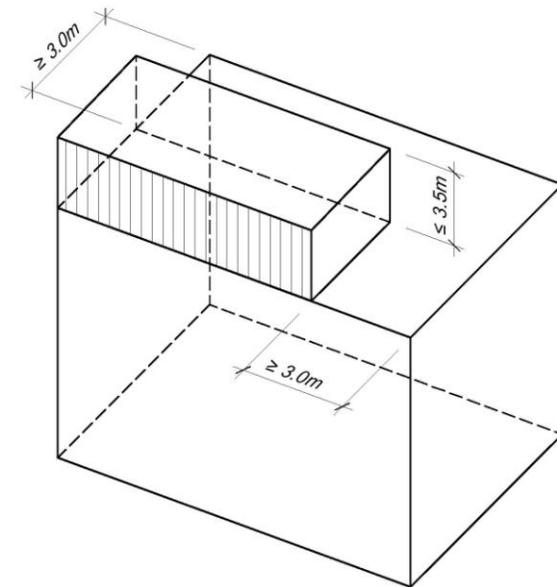
Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.

Zulässige Höhe vgl. Art. 212 Abs. 2 BR

2 Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

3 Das Attikageschoss muss auf wenigstens zwei Seiten mindestens um das vorgeschriebene Mass gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden und sich allseitig gestalterisch von diesem abheben.

Vorgeschriebenes Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 BR



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

A14 Bauabstände

Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen

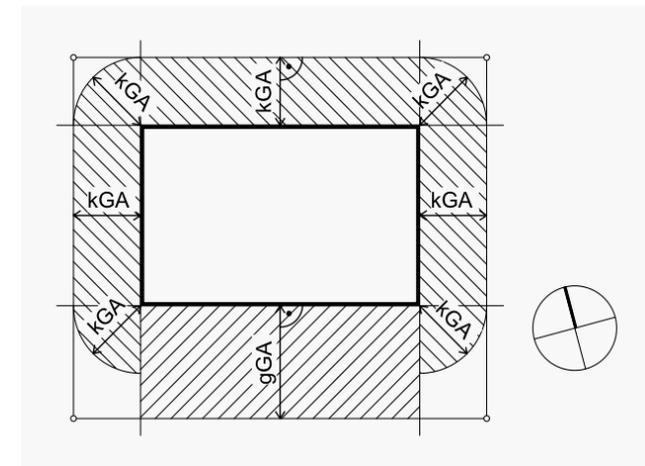
- A141** 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- 2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 BR) vereinbaren. Der Gebäudeabstand (A 144) muss 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 (A 141 Abs. 2).

Kleiner Grenzabstand kGA

- A142** 1 Der kleine Grenzabstand kGA wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

- 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.



Vgl. Anhang A 123

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

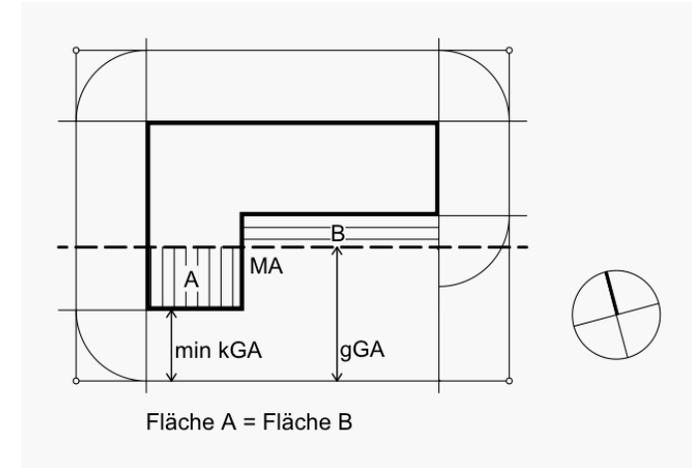
**Grosser
Grenzabstand gGA**

A143 1

Der grosse Grenzabstand gGA wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.

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.

3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.



Vgl. Anhang A 123

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

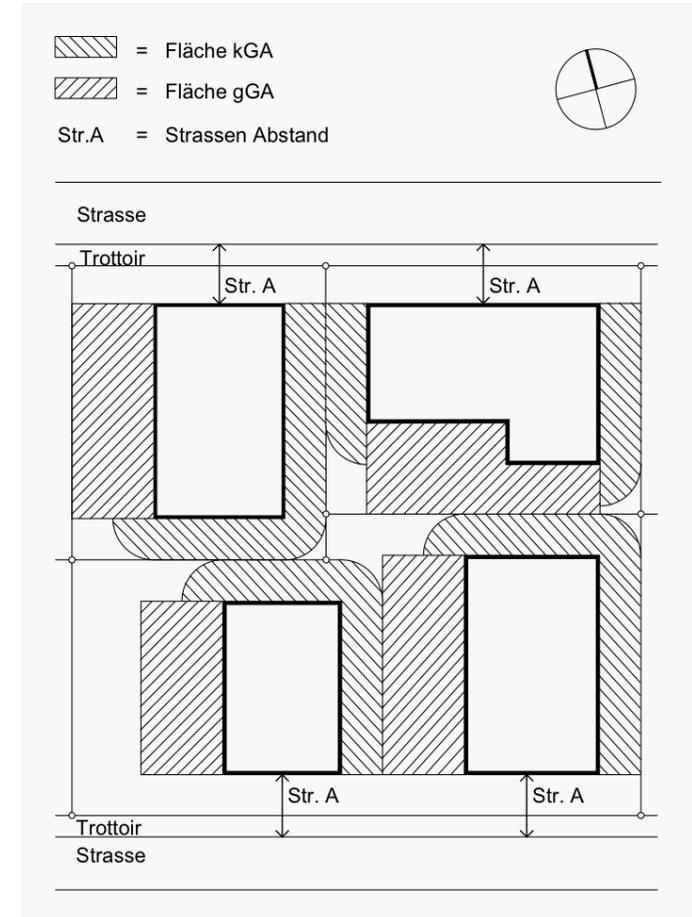
Hinweis

Gebäudeabstand

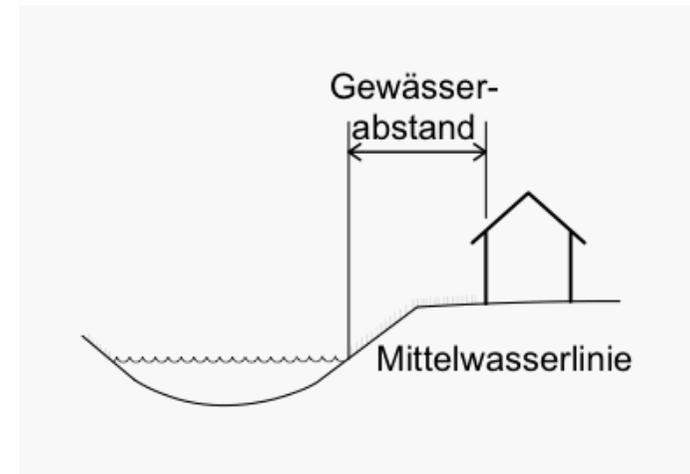
A144 1

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.



Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.	
Gegenüber Fließgewässern	A145	Der Abstand von Fließgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.	
Gegenüber Zonengrenzen	A146	Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.	
	A15	Nutzungsziffern	
Ausnutzungsziffer (AZ)	A151	Die Definition der Ausnutzungsziffer (AZ) richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	
Bruttogeschossfläche (BGF)	A152	Die anrechenbare Bruttogeschossfläche aBGF bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	



Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A 142 und A 143.

Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauV

$$AZ = \frac{BGF}{aLF}$$

Vgl. Art. 93 Abs. 2 BauV

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Anrechenbare Landfläche (aLF)	A153	1 Die anrechenbare Landfläche (aLF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	Vgl. Art. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach Art. 96 Abs. 2 BauV entspricht der anrechenbaren Landfläche aLF.
		Gebäudefläche (GBF)	
Gebäudefläche (GBF)	A154	1 Die Gebäudefläche (GBF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	Vgl. Art. 96 Abs. 1 und 3 BauV
		2 Vordächer bis zur zulässigen Ausladung werden nicht angerechnet.	Vgl. Art. 212 Abs. 2 lit. d BR
Wohnanteil (WA)	A155	1 Der Wohnanteil (WA) ist der Anteil Bruttogeschossfläche Wohnen (BGF _W) an der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) in Prozenten, der zu Wohnzwecken genutzt werden muss.	WA in % = $\frac{BGF_W \times 100}{BGF}$
		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.	Besitzstandsgarantie vgl. Art. 3 BauG. Gehen Um- und Erweiterungsbauten über das nach Art. 3 BauG zulässige Mass hinaus, ist der Wohnanteil einzuhalten.

Register Frauenkappelen mit Nachtrag „K-Objekte“

September 2004

(Grundlage: Bauinventar der Gemeinde Frauenkappelen 1993 von der Ortsplanungskommission, Arbeitsgruppe Bauinventar, erarbeitet)

STASSE	HAUSNR	BAUGATTUNG	BAUGRUPPE	BEWERTUNG	K-OBJEKT
Aebischen	39	BH	B	erh	K
Aebischen	40	OH/St	B	sch	K
Aebischen	41	BH	B	sch	K
Aebischen	42	BH			
siehe Aebischen 49					
Aebischen	49	BH	B	sch	K
neue Adresse: Aebischen 42					
Breitacher	21	BH	-	erh	
Eggersmatt	48	BH	-	erh	
Gässli	2	BH	-	sch	K
neue Adresse: Zäglistrasse 3 und 5					
Gässli	3	BH	-	erh	
Hubel	52	BH	-	erh	
Hübeli	13	BH	-	erh	
Hübeli	13 A	St	-	erh	
Hübeli	53 B	BH	-	erh	K
Jaggisbach	59 A	St	-	erh	
Jaggisbach	60 B	Sp	-	sch	K
Jaggisbach	62	BH	-	sch	K
Längägerthen	N.N.	BH	-	erh	
neue Adresse: Längägerthen 57 B					
Längägerthen	56	BH	-	erh	
Längägerthen	56 A	OH/St	-	erh	
Längägerthen	56 C	St	-	erh	K
Längägerthen	57	St	-	sch	K
Längägerthen	57 B	BH	-		
siehe Längägerthen N.N.					
Riedbachmühle	46	BH	C	sch	K
Riedbachmühle	46 A	GG	C	sch	K
Riedbachmühle	46 B	Mü	C	sch	K
Murtenstrasse	16	BH	-	erh	
Murtenstrasse	17	WH/G	-	erh	
Murtenstrasse	19	BH	-	erh	
Murtenstrasse	20	BH	-	sch	K
Murtenstrasse	20 A	OH	-	erh	
Murtenstrasse	23	BH	-	erh	
Murtenstrasse	35	WSt	-	erh	
Murtenstrasse	35 A	OH/St	-	erh	
Murtenstrasse	37	BH	-	sch/Sit	K
Murtenstrasse	44	BH	-	erh	
Murtenstrasse	58	St	-	erh	K
Murtenstrasse	60	GB	-	erh	K
Murtenstrasse	62	WH	-	erh	K
Murtenstrasse	63	BH	-	sch	K
Murtenstrasse	64	SH	-	sch	K
Murtenstrasse	66	SH	-	erh	K
Murtenstrasse	68	Ki	-	sch	K
Murtenstrasse	70	Sch	-	erh	K
Murtenstrasse	72	PH	-	sch	K
Murtenstrasse	72 A	OH	-	sch	K
Murtenstrasse	75	Kä	-	erh	K
Murtenstrasse	78	GG	-	sch/Sit	K

STRASSE	HAUSNR	BAUGATTUNG	BAUGRUPPE	BEWERTUNG	KOBIJEKT
Murtenstrasse	80	WH/G	-	erh	K
Murtenstrasse	82	St	-	sch	K
Murtenstrasse	84	BH	-	sch	K
Murtenstrasse	86	BH	-	erh	K
Murtenstrasse	86 A	Sp	-	sch	K
Murtenstrasse	88	BH	-	erh	K
Murtenstrasse	90	OB	-	erh	K
Murtenstrasse	93	BH	-	sch	K
Murtenstrasse	95	St	-	sch	K
Murtenstrasse	98	WH/G	-	sch	K
Rebmatt	43 A	BH	-	erh	
Rebmatt	43 B	OH/St	-	erh	
Rebmatt	43 C	WH/G	-	erh	
Riedli	49	BH	-	erh	
Spil	47 A	St	-	erh	
Staudenweid	54	BH	-	erh	
Staudenweid	54 A	OH/St	-	sch	K
Wohlei	1	St	A	sch	K
Wohlei	2	BH	A	sch	K
Wohlei	2 A	Sp	A	sch	K
Wohlei	3	BH	A	sch	K
Wohlei	3 A	Sp	A	sch	K
Wohlei	4	BH	A	erh	K
Wohlei	4 A	Sp	A	sch	K
Wohlei	5	BH	A	sch	K
Wohlei	5 A	OH/Sp	A	sch	K
Wohlei	5 B	St	A	sch	K
Wohleiberg	8	BH	-	erh	
Wohleiberg	8 A	St	-	erh	
Wohleiberg	9	BH	-	erh	
Wohleiberg	9 A	OH/St	-	erh	
Wohleiberg	10	BH	-	sch	K
Wohleiberg	10 A	St	-	erh	
Wohleiberg	12 C	St	-	erh	
Wohleibrügg	N.N.	Br	-	sch	K
Zäglistrasse	3	BH	-		
	siehe Gässli 2				
Zäglistrasse	5	BH	-		
	siehe Gässli 2				

Folgende ins Bauinventar 1993 aufgenommene Objekte sind inzwischen abgegangen:

STRASSE	HAUSNR	BAUGATTUNG
Jaggisbach	60 A	OH/St
Murtenstrasse	55	BH
Wohlei	4 B	OH