



Ortsplanung

# **GEMEINDEBAUREGLEMENT**

Öffentliche Auflage

Bearbeitet von: Daniel Baeriswyl  
urbaplan fribourg

0442A-GBR -261010.doc-DBA

lausanne  
av. de montchoisi 21  
1006 lausanne  
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99  
lausanne@urbaplan.ch

fribourg  
rue pierre-aeby 17  
cp 87 - 1702 fribourg  
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88  
fribourg@urbaplan.ch

genève  
rue de berne 32  
cp 2265 - 1211 genève 1  
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60  
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel  
rue du seyon 10  
cp 3211 - 2001 neuchâtel  
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80  
neuchatel@urbaplan.ch

# INHALT

I.	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	4
	Artikel 1 Zweck	4
	Artikel 2 Rechtliche Grundlagen	4
	Artikel 3 Bestandteile	4
	Artikel 4 Verbindlichkeit	4
	Artikel 5 Anwendungsbereich	5
	Artikel 6 Abweichungen und Ausnahmen	5
II.	ZONENVORSCHRIFTEN	6
	ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN	6
	Artikel 7 Begriffe	6
	Artikel 8 Detailbebauungspläne (DBP)	6
	Artikel 9 Energie	7
	Artikel 10 Ortsbildschutzperimeter	8
	Artikel 11 Geschützte Kulturobjekte	9
	Artikel 12 Historische Verkehrswege	10
	Artikel 13 Archäologische Perimeter	10
	Artikel 14 Geschützte Naturobjekte	11
	Artikel 15 Feuchtgebiete	11
	Artikel 16 Naturgefahren	12
	Artikel 17 Fliessgewässer	13
	Artikel 18 Abstände	14
	SPEZIFISCHE ZONENVORSCHRIFTEN	15
	Artikel 19 Schutzzone Dorfkern (SZD)	15
	Artikel 20 Kernzone (KZ)	16
	Artikel 21 Weilerzone (WZ)	18
	Artikel 22 Wohnzone schwacher Dichte (WSD)	20
	Artikel 23 Wohnzone mittlerer Dichte (WMD)	21
	Artikel 24 Wohnzone hoher Dichte (WHD)	22
	Artikel 25 Mischzone (MZ)	23
	Artikel 26 Arbeitszone (AZ)	24
	Artikel 27 Ferienhauszone (FHZ)	25
	Artikel 28 Reitsportzone (RSZ)	26
	Artikel 29 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)	27
	Artikel 30 Landwirtschaftszone (LZ)	29
	Artikel 31 Kleinsiedlungsperimeter (KSP)	30
	Artikel 32 Landschaftsschutzzone (NSZ)	32
	Artikel 33 Naturschutzzone (NSZ)	33
	Artikel 34 Wald	33
III.	ANDERE VORSCHRIFTEN	34
	Artikel 35 Parkplätze	34
	Artikel 36 Spielplätze und Aufenthaltsbereiche	35
	Artikel 37 Verkaufsflächen	35
	Artikel 38 Geländeänderungen	35
IV.	VERFAHREN	36
	Artikel 39 Form des Baugesuches	36
	Artikel 40 Gebühren und Expertisen	36
V.	STRAFBESTIMMUNGEN	37
	Artikel 41 Übertretungen	37
VI.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	38
	Artikel 42 Aufhebung	38
	Artikel 43 Inkrafttreten	38
VII.	GENEHMIGUNG	39
ANHANG:		
-	Kulturobjekte (Verzeichnis, Empfehlungen)	
-	Abstände zu Naturobjekten	
-	Parkierung: Auszug VSS-Norm	
-	Abkürzungen	

# I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

## **Artikel 1 Zweck**

Das vorliegende Reglement legt die Nutzung des Gemeindegebietes und die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Gebäuden und Anlagen fest. Es bezweckt eine rationelle und harmonische Entwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung.

## **Artikel 2 Rechtliche Grundlagen**

Die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglements bilden:

- > das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, 22. Juni 1979) und seine Verordnung (RPV, 28. Juni 2000),
- > das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG, 2. Dezember 2008) und sein Ausführungsreglement (RPBR, 1. Dezember 2009),
- > das kantonale Strassengesetz (StrG, 15. Dezember 1967) und sein Ausführungsreglement (ARStrG, 7. Dezember 1992),
- > sowie alle übrigen eidgenössischen und kantonalen Gesetze und Beschlüsse, welche mit der kommunalen Raumplanung in Verbindung stehen.

## **Artikel 3 Bestandteile**

Der verbindliche Teil der Ortsplanung setzt sich zusammen aus:

der Richtplanung:

- > dem kommunalen Richtplan

und der Nutzungsplanung:

- > dem Zonennutzungsplan
- > dem vorliegenden Gemeindebaureglement
- > den bestehenden Detailbebauungsplänen
- > dem Baulinienplan Unterbörsingen

## **Artikel 4 Verbindlichkeit**

Die Nutzungsplanung ist behörden- und grundeigentümergebunden.

Die Richtplanung ist behördengebunden.

## **Artikel 5 Anwendungsbereich**

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

In detailbebauungsplanpflichtigen Gebieten gelten zudem die entsprechenden genehmigten Reglemente.

## **Artikel 6 Abweichungen und Ausnahmen**

Abweichungen und Ausnahmen werden von der jeweiligen Baubewilligungsbehörde und gemäss den Bedingungen von Art. 147ff RPBG und 101ff RPBR zugelassen.

## II. ZONENVORSCHRIFTEN

### ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN

#### **Artikel 7 Begriffe**

##### **1. Kleinbauten**

Als Kleinbaute gilt eine Baute im Sinne von Art. 82 RPBR, wenn sie:

- > nur Nebennutzflächen aufweist,
- > das grösste Mass im Grundriss 8.00 m nicht übersteigt;
- > die Auskragungen der Vordächer dieses Gebäudeteils 0.6 m nicht übersteigen,
- > die Gesamthöhe dieses Gebäudeteils 3.50 m nicht übersteigt.

#### **Artikel 8 Detailbebauungspläne (DBP)**

##### **1. Perimeter**

Im Zonennutzungsplan sind die bestehenden und obligatorisch zu erstellenden DBP bezeichnet.

Der Gemeinderat kann für die Ausarbeitung der DBP die Bereiche zweckmässig unterteilen. Erstreckt sich der DBP nur auf einen Teil des Gebiets, so muss dargelegt werden, dass sich die geplante Überbauung zweckmässig in die Gesamtplanung des Gebiets einfügt.

Die Inhalte der noch zu erstellenden DPB sind in den jeweiligen Zonenvorschriften definiert.

##### **2. Zugelassene Bauten**

In den betroffenen Gebieten wird kein Baugesuch bewilligt, das nicht einem genehmigten DBP entspricht, ausgenommen Umbauten und kleinere Anbauten, welche die nachfolgende Ausarbeitung des DBP in keiner Weise präjudizieren.

##### **3. Kosten**

Die Kosten der Erstellung und Änderung der DBP, der Erschliessung sowie zusätzliche Verwaltungskosten gehen zu Lasten der Planträger.

##### **4. Umgebung & Immissionsschutz**

Jeder DBP hat zusätzlich zu den vom Kanton geforderten Unterlagen einen Umgebungsgestaltungsplan der allgemeinen Anlagen (mit Angaben über die Bepflanzung, Fusswege, Standort der Spielplätze und der anderen Aussenräume, Höhenkoten und Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum) und, sofern notwendig, einen Immissionsschutzplan zu liefern.

Im Immissionsschutzplan sind die Emissionsträger und ihr spezifischer Charakter zu bezeichnen und die Massnahmen festzuhalten, die zum Schutz ergriffen werden müssen.

##### **5. Grenzbereinigung**

Erfordert die Ausführung eines DBP eine Umlegung der Grundstücke oder eine Grenzbereinigung, so kann der DBP erst nach der Zustimmung der Grenzbereinigung durch die Grundeigentümer endgültig in Kraft treten.

##### **6. Anpassung**

Im Rahmen einer Änderung eines DBP kann der Gemeinderat seine Anpassung an die neuen Gegebenheiten verlangen.

## Artikel 9 Energie

### 1. Bonus

Neubauten und Sanierungen gemäss den Kriterien von Art. 80 RPBG wird ein Bonus von 10% auf die jeweilige Geschossflächenziffer gewährt.

### 2. Solaranlagen

Die Installation von Solaranlagen ist in allen Zonen erlaubt.

In der **Schutzzone Dorfkern, Kernzone, in den Ortsbildschutzperimetern sowie auf geschützten Bauten** sind folgende Bedingungen einzuhalten:

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

Die Vorprüfung gemäss Art. 139 RPBG ist obligatorisch.

## Artikel 10 Ortsbildschutzperimeter

### 1. Perimeter

Der Zonennutzungsplan bezeichnet für folgende Gebiete Ortsbildschutzperimeter:

- > Schutzzone Dorfkern
- > Richterwil
- > Vogelshus
- > Frieseneit

### 2. Bauten

Innerhalb des Perimeters sind **keine Neubauten** zugelassen.

Erweiterungen von bestehenden Bauten sind möglich, sofern der architektonische Ausdruck des Gebäudes erhalten und die ursprüngliche Struktur und Aufteilung des Gebäudes weiterhin erkennbar bleiben.

Neue Kleinbauten sind zugelassen. Sie müssen sich in ihrer Stellung und Gestaltung in die bestehende Überbauung integrieren.

Um- und Wiederaufbauten innerhalb sowie angrenzende Neubauten ausserhalb des Perimeters berücksichtigen die nachstehenden Gestaltungsvorschriften.

### 3. Gestaltungsvorschriften

#### a. Dach / Ausrichtung

Die Dachform und Ausrichtung der bestehenden Bauten dürfen nicht verändert werden. Jene allfälliger Neubauten haben sich ins Ortsbild zu integrieren.

#### b. Volumen

Die Form und die Proportionen der Volumen allfälliger angrenzender Neubauten sind auf das Dorfbild und die geschützten Bauten abzustimmen, insbesondere was die Proportionen, Fassadengestaltung und die Höhen anbelangt.

#### c. Material

Die Material- und Farbwahl muss im Einklang mit den charakteristischen ortstypischen Bauten stehen.

#### d. Umgebung

Die charakteristischen Merkmale der Umgebungsgestaltung, wie Mauern, Pflästerungen, Baumbestände sowie Obst- und Gemüsegärten sind zu erhalten.

Terrainveränderungen sind bis 0.50m ab dem natürlichen Gelände zugelassen.

Für die Umgebungsgestaltung sind lokale Pflanzenarten zu verwenden. Sie ist auf dem Baugesuch anzugeben.

### 4. Verfahren

Die Vorprüfung gemäss Art. 137 RPBG ist für alle Bauvorhaben obligatorisch.

## **Artikel 11 Geschützte Kulturobjekte**

Die im Zonennutzungsplan bezeichneten Gebäude und Kulturobjekte sind geschützt. Das Verzeichnis der schützenswerten Objekte sowie Empfehlungen für geschützte Bauten befinden sich im Anhang des Reglements.

### **1. Schutzkategorien**

- Kategorie 3** Der Schutz umfaßt :
- > die Gebäudehülle (Fassade, Dach);
  - > die innere Tragstruktur des Baus.
- Kategorie 2** Der Schutz umfaßt zum Schutzzumfang der Kategorie 3 zusätzlich:
- > die Dekorelemente der Fassade;
  - > die gesamte Raumaufteilung und die grundlegenden Elemente der Innenausstattung, die zu dieser Aufteilung gehören.
- Kategorie 1** Der Schutz umfaßt zum Schutzzumfang der Kategorie 2 zusätzlich:
- > die Elemente der repräsentativen Innenausstattung, die sich durch ihre kunsthandwerkliche oder künstlerische Bedeutung auszeichnen (Bodenbelag, Decke, Täfer, Türen, Öfen, Dekor...).

### **2. Außengestaltung**

Handelt es sich bei der Außengestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzzumfang, unabhängig der Schutzkategorie gemäß KSG ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Außengestaltung (Bodenbelag, Baumbestand, Mauern etc.) aus.

### **3. Meldepflicht**

Die Entdeckung von historisch oder künstlerisch wertvollen Kulturgütern (Malereien, Stukkaturen, Öfen, Decken, Böden, Mauern usw.) muß vom Eigentümer oder Entdecker unverzüglich der Gemeindeverwaltung gemeldet werden.

### **4. Verfahren**

Die Vorprüfung gemäß Art. 137 RPBG ist obligatorisch.

## **Artikel 12 Historische Verkehrswege**

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die geschützten historischen Verkehrswege.

- 1. Schutzkategorien** Folgende Schutzbestimmungen sind anwendbar:
- Kategorie 3** Der Schutz umfasst:
    - > den historischen Verlauf,
    - > die wegsäumenden Bäume und Hecken,
  - Kategorie 2** Zusätzlich zu den Bestimmungen der Kategorie 3:
    - > die Böschung und die Gräben,
    - > das Wegprofil (Wegbreite) sowie Wegbegleiter (Mauern, u.ä.)
- 2. Erschliessungsarbeiten** Ein massvoller Ausbau der Wege zwecks Unterhalt und Gewährleistung ihrer Erschliessungsfunktion, sowie allfällige leichte Änderungen der Linienführung zwecks Sicherstellung der Strassensicherheit sind zulässig.
- 3. Verfahren** Die Vorprüfung gemäß Art. 137 RPBG ist obligatorisch.

## **Artikel 13 Archäologische Perimeter**

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die archäologischen Perimeter.

- 1. Sondierungs- und Grabarbeiten** Das Amt für Archäologie ist ermächtigt, in diesem Perimeter Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen. Bei einem Baubewilligungsgesuch ist das Gutachten des Amtes für Archäologie notwendig. Zudem sind namentlich die Bestimmungen von Artikel 35 KGSG vorbehalten.
- 2. Meldepflicht** Wer ein Kulturgut entdeckt, muß dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden.
- 3. Verfahren** Die Vorprüfung gemäß Art. 137 RPBG ist obligatorisch.

## **Artikel 14 Geschützte Naturobjekte**

- 1. Schutzziel**

Die im Zonennutzungsplan bezeichneten Naturobjekte (Hecken, Gebüsche, Feld- und Ufergehölze sowie Einzelbäume, Baumreihen, Obstgärten) sind in ihrer reichhaltigen Artenzusammensetzung als belebende Landschaftselemente sowie als Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu erhalten.
- 2. Pflegepflicht**

Die geschützten Objekte sind durch die Grundeigentümer zu pflegen. Die Hecken, Gebüsche und Feld- und Ufergehölze sind unter Beachtung des Schutzziels gelegentlich abschnittsweise und selektiv bzw. periodisch zurück zuschneiden oder zu durchforsten.
- 3. Beseitigungsverbot**

Verboten sind alle Massnahmen, welche die Schutzobjekte in ihrer Existenz gefährden. Ihre Beseitigung durch Abbrennen, Gifanwendung sowie Beschädigung der Wurzeln durch Beweidung und zu nahes Umpflügen ist verboten, ebenso das Pflanzen von standortfremden Bäumen und Sträuchern.
- 4. Ersatz eines Schutzobjekts**

Für eine allfällige Beseitigung eines Schutzobjekts bei

  - > Krankheitsbefall des betroffenen Objekts,
  - > einem Sicherheitsrisiko,
  - > übergeordneten Interessen,

ist vorgängig beim Gemeinderat, respektive der zuständigen kantonalen Behörde (Ufergehölzen), eine Bewilligung einzuholen.

Für das zu beseitigende Objekt ist an geeigneter Stelle ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Bestimmungen. Die Kosten gehen zu Lasten des Besitzers oder des Verursachers.

## **Artikel 15 Feuchtgebiete**

- 1. Schutzziel**

Die im Zonennutzungsplan bezeichneten Feuchtgebiete sind als Lebensräume seltener Pflanzen- und Tierarten zu erhalten.
- 2. Vorschriften**

Verboten sind alle Massnahmen, welche die Objekte in ihrer Existenz gefährden, insbesondere durch Be- und Entwässerung, Aufschüttung, Abbrennen, Gifanwendung und Düngung.

Angrenzende Gebiete, d. h. Nutzflächen deren Bewirtschaftung Auswirkungen auf Feuchtgebiete haben kann, sind so zu bewirtschaften, dass jede Existenzgefährdung ausgeschlossen ist. Insbesondere darf bei gefrorenem, schneebedecktem oder stark durchnässtem Boden nicht gedüngt werden.
- 3. Beseitigung eines Schutzobjekts**

Für die Beseitigung eines Schutzobjektes ist bei der Gemeinde eine Bewilligung einzuholen. Der Gemeinderat kann als Entscheidungshilfe ein Gutachten einholen.

Bei Beseitigung eines Schutzobjekts ist an geeigneter Stelle gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Bestimmungen. Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.

## **Artikel 16 Naturgefahren**

### **1. Perimeter**

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Gefahrenhinweisgebiete (Bodeninstabilität, Hochwasser).

### **2. Vorschriften**

Je nach Fall kann die Gemeinde, das BRPA, die Naturgefahrenkommission oder die Sektion Gewässer des Tiefbauamtes folgende Elemente zu Lasten des Gesuchstellers verlangen:

- > Erstellung geologischer / geotechnischer und/oder hydrologischer / hydraulischer Studien, welche die Bebaubarkeit des Grundstücks nachweisen (für Gebiete außerhalb der Bauzone);
- > Erstellung geologischer / geotechnischer und/oder hydrologischer / hydraulischer Studien, welche die zu treffenden unerlässlichen Bau- und Schutzmaßnahmen definieren;
- > Bau- und/oder Schutzmaßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit von Menschen und Sachwerten.

Je nach Umständen (Bebauungsstand, Art der Gefahr), und um eine Vervielfachung einzelner Studien zu verhindern, können die für die betroffenen Bauten umzusetzenden Maßnahmen im Rahmen einer Gesamtstudie festgelegt werden. Die Erstellung dieser Gesamtstudie wird durch die Gemeinde koordiniert.

### **3. Verfahren**

Die Vorprüfung gemäss Art. 137 RPBG ist für alle Baugesuche innerhalb oder angrenzend an diese Gebiete obligatorisch.

## **Artikel 17 Fliessgewässer**

- 1. Raumbedarf für Fliessgewässer**

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

Innerhalb des Raumbedarfs der Fliessgewässer können keine Bau- oder Erschließungsvorhaben (Änderung des natürlichen Geländes, Anbringen von Umzäunungen usw.) ausgeführt werden.

Es sind ausschließlich Eingriffe zwecks Unterhalt und Pflege des Gewässers erlaubt.
- 2. Bauabstand**

Bauprojekte oder Anlagen müssen den Mindestabstand von 4.00m zum Raumbedarf einhalten.
- 3. Sektoren mit Bezeichnung des Raumbedarfs**

Der Zonennutzungsplan bezeichnet den Raumbedarf für die entsprechenden Abschnitte.
- 4. Sektoren ohne Bezeichnung des Raumbedarfs**

Für die im Plan nicht bezeichneten Abschnitte beträgt der Abstand für eine Baute oder Anlage zur Grenze des öffentlichen Gewässers 20.00m.

Gleiches gilt für Materialdeponien oder jegliche Änderungen des natürlichen Geländes.

Der Mindestabstand kann erhöht werden, wenn dies auf Grund der Art des Gewässers und seines Uferbereichs nötig ist.
- 5. Raumbedarf von eingedolten, nicht abgegrenzten Fliessgewässern**

Bei eingelegten Fliessgewässern und mangels besonderer Angaben auf dem Zonennutzungsplan oder dem Detailbebauungsplan muss bei der Planung von Bauten und Anlagen das Gewässer berücksichtigt werden (keine Bauvorhaben auf der Streckenführung, keine übermäßige Belastung, Kontrolle der Abflusskapazitäten usw.)

Es ist ausreichend Freiraum für eine spätere Freilegung des Gewässers zu gewährleisten. Dieser Raumbedarf wird entsprechend den Vorschriften des oben stehenden Absatzes bestimmt. Es können ergänzende Detailuntersuchungen zur Erfassung des Raumbedarfs verlangt werden.
- 6. Bauvorhaben in der Nähe von Fliessgewässern**

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

Bei Ableitung des Oberflächenwassers von Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Außentreppen usw.) in das Gewässer ist das Rücklaufisiko zu prüfen. Unter Umständen müssen besondere Sicherheitsmaßnahmen getroffen werden (z.B. Rücklaufklappe und Installation von Pumpen).

Für die Detailbebauungspläne müssen die Bau- und Erschließungsniveaus pro Sektor festgelegt werden.
- 7. Bestehende Bauten**

Im Falle eines Wiederaufbaus bestehender Gebäude muss die Möglichkeit einer Zurücksetzung der Baute geprüft werden.

## **Artikel 18 Abstände**

### **1. Strassen**

Sind keine speziellen Strassenbaulinien festgelegt, so gelten die minimalen Abstände gemäss Strassengesetz.

Für das Gebiet Unterbösinggen ist der bestehende Baulinienplan anwendbar.

### **2. Wald**

Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand vorsehen.

### **3. Naturobjekte**

Sofern ein Detailbebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind gegenüber geschützten Naturobjekten gemäss Zonennutzungsplan folgende Abstände anwendbar:

Bauten und geringfügigen Bauten mit Foundation:

> Bauzone: 10 m / Landwirtschaftszone: 15 m

Geringfügige Bauten ohne Foundation:

> Bauzone: 5 m / Landwirtschaftszone: 5 m

Strassen, befestigte Plätze:

> Bauzone: 5 m / Landwirtschaftszone: 10 m

Unterirdische Leitungen:

> Bauzone 3 m / Landwirtschaftszone 3 m

Der Abstand wird ab Stammmitte gemessen und ist für Neubauten anwendbar. Bestehende Bauten können ausgebaut werden, sofern der Erhalt des Naturobjekts weiter gewährleistet bleibt.

### **4. Fliessgewässer**

Der Abstand wird gemäss dem Raumbedarf festgelegt (siehe Art. Artikel 17).

### **5. Abweichungen**

Detailbebauungspläne können abweichende Abstände vorsehen.

# SPEZIFISCHE ZONENVORSCHRIFTEN

## Artikel 19 Schutzzone Dorfkern (SZD)

- 1. Charakter / Nutzung** Diese Zone ist für das Wohnen, Kleingewerbe, Dienstleistungen sowie für die Landwirtschaft bestimmt.
- a. Landwirtschaft** Neue landwirtschaftliche Betriebe sind nicht zugelassen. Der bestehende Landwirtschaftsbetrieb (Art. 24 GB) kann im heutigen Umfang und Nutzung weiter betrieben werden. Im Schadensfall besteht ein uneingeschränktes Wiederherstellungsrecht.
- Landwirtschaftliche Neubauten sind nur zugelassen, wenn sie zur konventionellen bäuerlichen Betriebsführung benötigt werden, namentlich die Zucht und Mast von Tieren auf der Grundlage der eigenen Futterbasis. Ausgeschlossen ist jedoch ein Intensivmastbetrieb.
- Die umliegenden Wohngebiete dürfen nicht durch Lärm, Gerüche, Ungeziefer und dergleichen in einem Masse belästigt werden, welches über die konventionelle bäuerliche Bewirtschaftung hinausgeht und in Gebieten gemischter Nutzung als unzumutbar gelten würde. Der Betriebsinhaber hat gegebenenfalls die zur Vermeidung übermässiger Belästigung erforderlichen Massnahmen zu ergreifen.
- 2. Empfindlichkeitsstufe** ES III gemäss Lärmschutzverordnung
- 3. Bauweise** Offen
- 4. Geschossflächenziffer** GFZ = max. 0.55
- Bei Wiederaufbau eines Gebäudes mit höhere Nutzung auswies, kann, mit Einwilligung der kantonalen Kulturgüterkommission, die Ausnützung der heute vorhandenen angepasst werden.
- 5. Überbauungsziffer** Gemäss bestehendem Detailbebauungsplan.
- 6. Höhen** Gesamthöhe  $h = \max. 13.00 \text{ m}$ ,  
Fassadenhöhe traufseitig  $F_h = \max. 9.25 \text{ m}$
- 7. Grenzabstand**  $A = h/2$ , min. 4.00 m  
( $h$  =gebaute Gesamthöhe)
- 8. Spezialvorschriften** Für Neu-, Um- und Wiederaufbauten sind die Gestaltungsvorschriften des Ortsbildschutzperimeters anwendbar.
- 9. Detailbebauungspläne** Vorbehalten sind die Vorschriften des DPB „Schutzzone Dorfkern“.

## Artikel 20 Kernzone (KZ)

- 1. Charakter / Nutzung** Diese Zone ist für das Wohnen, Kleingewerbe, Dienstleistungen sowie für die bestehende Landwirtschaft bestimmt.
- a. Landwirtschaft** Neue landwirtschaftliche Betriebe sind nicht zugelassen. Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe können im heutigen Umfang und Nutzung weiter betrieben werden. Im Schadensfall besteht ein uneingeschränktes Wiederherstellungsrecht.
- An- und Umbauten sind nur zugelassen, wenn sie zur konventionellen bäuerlichen Betriebsführung benötigt werden, namentlich die Zucht und Mast von Tieren auf der Grundlage der eigenen Futterbasis. Ausgeschlossen sind jedoch Intensivmastbetriebe.
- Die umliegenden Wohngebiete dürfen nicht durch Lärm, Gerüche, Ungeziefer und dergleichen in einem Masse belästigt werden, welches über die konventionelle bäuerliche Bewirtschaftung hinausgeht und in Gebieten gemischter Nutzung als unzumutbar gelten würde. Der Betriebsinhaber hat gegebenenfalls die zur Vermeidung übermässiger Belästigung erforderlichen Massnahmen zu ergreifen.
- b. Wohnen** Entlang der Kantonalstrasse sind neue Wohnbauten nur zugelassen, wenn das Erdgeschoss auch der gewerblichen Nutzung vorbehalten wird. Dieses erfordert daher einen individuellen ebenerdigen Eingang und eine minimale Raumhöhe von 2.80 m.
- c. Schreinereibetrieb  
Parzellen 18 + 483 GB** Die Bauten und Anlagen des bestehenden Schreinereibetriebs können in ihrem heutigen Umfang genutzt und im Schadensfall wieder aufgebaut werden.
- Neubauten sind nur zugelassen sofern sie für den heutigen Betrieb notwendig sind, keine zusätzlichen Immissionen verursachen (Verkehr, Lärm, Staub, etc.) und den Zonenvorschriften entsprechen.
- Im Falle der Schliessung des Betriebes muss für die künftige Nutzung dieses Gebiets vorgängig ein DBP erstellt werden, gemäss den nachstehenden Vorgaben.
- 2. Empfindlichkeitsstufe** ES III gemäss Lärmschutzverordnung
- 3. Bauweise** Offen
- 4. Geschossflächenziffer** GFZ = max. 1.10  
für Tiefgaragen ist zusätzlich eine GFZ von max. 0.20 reserviert.
- 5. Überbauungsziffer** ÜZ = max. 0.30

## 6. Höhen

Gesamthöhe  $h = \max. 13.00 \text{ m}$ ,  
Fassadenhöhe traufseitig  $F_h = \max. 9.50 \text{ m}$

Bei Bauten am Hang wird für die talseitig Höhe  $F_h$  ein Zuschlag von 1.00m gewährt. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens innerhalb des Gebäudegrundrisses, die in der Falllinie gemessen mindestens 10% beträgt.

$h$  ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse.

$F_h$  ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.

## 7. Grenzabstand

$A = h/2$ , min. 4.00 m

( $h =$  gebaute Gesamthöhe)

Erhöhung des Abstands nach Art. 83b RPBR bleibt vorbehalten.

## 8. DBP Dorfmatte

Für den im ZNP festgelegten Perimeter ist ein DBP zu erstellen. Dieser berücksichtigt neben den üblichen Inhalten insbesondere folgende Grundsätze:

- > Strassenerschliessung ab den angrenzenden Gemeindestrassen.
- > Ausscheiden von überbaubaren Bereichen für eine verdichtete Bauweise und unter Berücksichtigung der historischen Baustruktur der angrenzenden Schutzzone Dorfkern.
- > Ausscheiden eines Freihaltbereichs entlang der Bachtelstrasse. Dieser hat in etwa der ersten Bautiefe ab Strasse zu entsprechen und soll als öffentlich zugänglicher, platz- oder parkartiger Raum gestaltet werden. Erstellung und Unterhalt werden in Zusammenarbeit mit der Gemeinde geregelt.
- > Durchgehende Fussgänger Verbindung zwischen der Kantonsstrasse und der Bachtelstrasse entlang der Südwestgrenze des Perimeters (zu koordinieren mit dem künftigen DBP Schreinerei).
- > Sicherstellung eines harmonischen Übergangs zwischen der historischen Baustruktur des Dorfkerns und der jüngeren Überbauung.
- > Berücksichtigung der Anforderungen des GEP.

Zwecks Koordination mit den kommunalen Planungsarbeiten ist vor Beginn der Planungsarbeiten der Gemeinderat zu kontaktieren.

## 9. DBP Schreinerei

Für den im ZNP festgelegten Perimeter ist ein DBP zu erstellen. Dieser berücksichtigt neben den üblichen Inhalten insbesondere folgende Grundsätze:

- > Strassenerschliessung ab Kantonsstrasse.
- > Ausscheiden von überbaubaren Bereichen entlang des öffentlichen Raums (Kantonalstrasse) für eine durchmischte Nutzung (Wohnen, Kleingewerbe) und strassenraumbezogene Überbauung (ebenerdige zugängliche Erdgeschosse).
- > Durchgehende Fussgänger Verbindung zwischen der Kantonsstrasse und der Bachtelstrasse entlang der Nordostgrenze des Perimeters (zu koordinieren mit dem künftigen DBP Dorfmatte).
- > Berücksichtigung der Anforderungen des GEP.

Zwecks Koordination mit den kommunalen Planungsarbeiten ist vor Beginn der Planungsarbeiten der Gemeinderat zu kontaktieren.

## Artikel 21 Weilerzone (WZ)

- 1. Charakter / Nutzung** Folgende im Zonenplan festgelegten Weilerzonen sind geprägt durch ihren landwirtschaftlichen Charakter:
- > Unterbösingern
  - > Noflen
  - > Fendingen
  - > Uttwil
- Sie sind bestimmt für Landwirtschafts- und Wohnnutzungen.  
Nicht störendes Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.  
Betreffend Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) wird die Weilerzone wie die Landwirtschaftszone behandelt.
- a. Landwirtschaft** Neue landwirtschaftliche Betriebe sind nicht zugelassen. Für die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
- b. Wohnen** Neue landwirtschaftsfremde Wohnbauten können nur in den im Zonenplan festgelegten Baufeldern erstellt werden. Zugelassen sind nur freistehende Wohnhäuser mit maximal 2 Einheiten. Integrierte, nicht störende Dienstleistungsnutzungen sind gestattet.
- In nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Gebäuden mit Wohnnutzung, darf innerhalb des bestehenden Volumens die Wohnnutzung erweitert werden, sofern der architektonische Ausdruck des Gebäudes erhalten und die ursprüngliche Struktur und Aufteilung des Gebäudes auch weiterhin erkennbar bleiben.
- c. Gewerbe** Neue Gewerbebauten sind nicht gestattet.
- Nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Gebäude können für Kleingewerbe- und Dienstleistungsnutzungen umgenutzt werden, sofern der architektonische Ausdruck des Gebäudes erhalten und die ursprüngliche Struktur und Aufteilung des Gebäudes auch weiterhin erkennbar bleiben.
- Abstell- und Materiallagerplätze sind nur in beschränkter Masse zugelassen und dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2. Empfindlichkeitsstufe** ES III gemäss Lärmschutzverordnung
- 3. Bauweise** Offen
- 4. Geschossflächenziffer** GFZ = max. 0.80
- 5. Überbauungsziffer** ÜZ = max. 0.30
- 6. Höhen** Gesamthöhe h = max. 9.50 m  
Fassadenhöhe traufseitig Fh = max. 6.00 m

## 7. Grenzabstand

$A = h/2$ , min. 4.00 m  
(h = gebaute Gesamthöhe)

Erhöhung des Abstands nach Art. 83 RPBR bleibt vorbehalten.

## 8. Spezialvorschriften

Für Neubauten (landwirtschaftliche und landwirtschaftsfremde) sind folgende Gestaltungsvorschriften anwendbar:

- > Übernahme der Hauptorientierung der charakteristischen und ortstypischen Nachbarsbauten.
- > Flachdächer sind nur für Kleinbauten gestattet.
- > Terrainveränderungen sind bis 0.5m ab dem natürlichen Gelände zugelassen.
- > Für die Umgebungsgestaltung sind lokale Pflanzenarten zu verwenden. Die Umgebungsgestaltung und die vorgesehenen Pflanzenarten sind auf dem Baugesuch anzugeben.
- > Unterirdische Garagen mit Rampenzufahrten sind nicht gestattet

Vorbehalten sind die Vorschriften betreffend die Ortsbildschutzperimeter.

Vorbehalten sind die Vorschriften des Baulinienplans „Unterböisingen“

## Artikel 22 Wohnzone schwacher Dichte (WSD)

1. **Charakter / Nutzung** Diese Zone ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser bestimmt. Nicht störende Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sind gestattet (z.B. Büros, Praxen, Salons usw.).
2. **Empfindlichkeitsstufe** ES II gemäss Lärmschutzverordnung
3. **Bauweise** Offen
4. **Geschossflächenziffer** GFZ = max. 1.00 für freistehende Einfamilienhäuser  
GFZ = max. 1.10 für zusammengebaute Einfamilienhäuser, für Tiefgaragen ist zusätzlich eine GFZ von max. 0.20 reserviert.
5. **Überbauungsziffer** ÜZ = 0.30 für freistehende Einfamilienhäuser  
ÜZ = 0.40 für zusammengebaute Einfamilienhäuser
6. **Höhen** Gesamthöhe h = max. 9.50 m  
Fassadenhöhe traufseitig Fh = max. 6.00 m  
  
Bei Bauten am Hang wird für die talseitig Höhe Fh ein Zuschlag von 1.00m gewährt. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens innerhalb des Gebäudegrundrisses, die in der Falllinie gemessen mindestens 10% beträgt.  
  
h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse.  
Fh ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.
7. **Grenzabstand** A = min. 4.75m  
Erhöhung des Abstands nach Art. 83 RPBR bleibt vorbehalten.
8. **Spezialvorschriften** Innerhalb des im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeters ist das Vorprüfungsverfahren gemäss RPBG für alle Bauvorhaben obligatorisch.
9. **Detailbebauungspläne** Vorbehalten sind die Vorschriften der bestehenden DPB „Bachmatte“.

## Artikel 23 Wohnzone mittlerer Dichte (WMD)

- 1. Charakter / Nutzung** Diese Zone ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt.  
Nicht störende Dienstleistungs-, Handels- und Gewerbebetriebe sind zugelassen.  
Bestehende Einfamilienhäuser können erhalten, um- und ausgebaut werden.
- 2. Empfindlichkeitsstufe** ES II gemäss Lärmschutzverordnung
- 3. Bauweise** Offen
- 4. Geschossflächenziffer** GFZ = max. 1.10  
für Tiefgaragen ist zusätzlich eine GFZ von max. 0.25 reserviert.  
  
Die Dienstleistungs-, Handels- und Gewerbenutzung ist auf max. 20% der Geschossfläche begrenzt.
- 5. Überbauungsziffer** ÜZ = 0.30
- 6. Höhen** Gesamthöhe h = max. 13.00m  
Fassadenhöhe traufseitig Fh = max. 9.50m  
  
h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse.  
Fh ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.
- 7. Grenzabstand** A = 6.50m  
Erhöhung des Abstands nach Art. 83 RPBR bleibt vorbehalten.
- 8. Gebäudelänge** GL = max. 30.00m
- 9. Gestaltung** Die besonnte Gartenfläche vor den Erdgeschosswohnungen muss so organisiert sein, dass sie von deren Bewohnern privat genutzt werden kann.  
  
In Neubauten muss jede Wohnung von drei und mehr Zimmern einen Aussenraum (Balkon, Terrasse etc.) von mindestens 7.00m<sup>2</sup> und einer Mindestbreite von 1.80m aufweisen.

## Artikel 24 Wohnzone hoher Dichte (WHD)

- 1. Charakter / Nutzung** Diese Zone ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt.  
Nicht störende Dienstleistungs-, Handels- und Gewerbebetriebe sind gestattet.  
Andere Wohnformen können im Rahmen eines Detailbebauungsplans vorgesehen werden.
- 2. Empfindlichkeitsstufe** ES II gemäss Lärmschutzverordnung
- 3. Bauweise** Offen
- 4. Geschossflächenziffer** GFZ = max. 1.20  
für Tiefgaragen ist zusätzlich eine GFZ von max. 0.35 reserviert.  
  
Die Dienstleistungs-, Handels- und Gewerbenutzung ist auf max. 25% der Geschossfläche begrenzt.
- 5. Überbauungsziffer** ÜZ = 0.30
- 6. Höhen** Gesamthöhe h = max. 15.00m  
Fassadenhöhe traufseitig Fh = max. 12.00m  
  
h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse.  
Fh ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.
- 7. Grenzabstand** A = min. 7.50m  
Erhöhung des Abstands nach Art. 83 RPBR bleibt vorbehalten.
- 8. Gebäudelänge** GL = max. 25.00m
- 9. Gestaltung** Die besonnte Gartenfläche vor den Erdgeschosswohnungen muss so organisiert sein, dass sie von deren Bewohnern privat genutzt werden kann.  
In Neubauten von Mehrfamilienhäusern muss jede Wohnung von drei und mehr Zimmern einen Aussenraum (Balkon, Terrasse etc.) von mindestens 7.00m<sup>2</sup> und einer Mindestbreite von 1.80m aufweisen.

## Artikel 25 Mischzone (MZ)

### 1. Charakter / Nutzung

Diese Zone ist für Wohn- und Gewerbenutzungen bestimmt.

Mässig störende Handels- und Gewerbebetriebe sowie öffentliche oder private Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.

Reine Lagerplätze sind nicht zugelassen.

**Neubauten:** Bei Neu- und Wiederaufbauten ist ein Gewerbeanteil von min. 25% der Geschossfläche obligatorisch.

**Bestehende Bauten:** Bauten welche heute reine Wohnflächen aufweisen, können in ihrem bestehenden Volumen erhalten und ausgebaut werden. Bei Volumenerweiterungen sind für den betroffenen Gebäudeteil allerdings die Anforderungen für Neubauten anwendbar.

### 2. Empfindlichkeitsstufe

ES III gemäss Lärmschutzverordnung

### 3. Bauweise

Offen

### 4. Geschossflächenziffer

GFZ = max. 1.10

### 5. Überbauungsziffer

ÜZ = 0.40

### 6. Höhen

Gesamthöhe h = max. 13.00m

Fassadenhöhe traufseitig Fh = max. 9.50m

h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse.

Fh ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.

### 7. Grenzabstand

A = 6.50m

Erhöhung des Abstands nach Art. 83 RPBR bleibt vorbehalten.

### 8. Gestaltung

Bei offenen Lagerflächen (Waren, Materialien, Stoffe, etc.) entlang der öffentlichen Strassen sind geeignete Massnahmen für den Sichtschutz vorzusehen.

## Artikel 26 Arbeitszone (AZ)

### 1. Charakter / Nutzung

Diese Zone ist für Industrie-, Gewerbe- und Büronutzungen bestimmt.

Betriebsbedingte Wohnungen sind innerhalb der Betriebsgebäude gestattet.

Im **Sektor A** (gemäss ZNP und DBP) sind zudem eigenständige Dienstleistungsbetriebe zugelassen, die in einem Zusammenhang mit den angesiedelten Unternehmen stehen (Schulungszentrum mit den entsprechenden Verpflegungs- und Übernachtungsmöglichkeiten).

### 2. Empfindlichkeitsstufe

ES III gemäss Lärmschutzverordnung

### 3. Bauweise

Offen

### 4. Baumassenziffer

BMZ = max. 6.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Die Wohnfläche darf 25% der Geschossfläche nicht übersteigen und muss innerhalb des zugehörigen Betriebsgebäudes liegen.

Pro Gebäude oder Gewerbe (es gilt dasjenige Kriterium, welches weniger Wohnraum ergibt) darf auf jeden Fall eine Mindestfläche von 220 m<sup>2</sup> Wohnraum erstellt werden. Der Anteil Wohnfläche darf aber auf keinen Fall grösser sein als derjenige des Gewerbes und im Maximum 600 m<sup>2</sup> betragen.

### 5. Überbauungsziffer

ÜZ = 0.50

### 6. Höhen

Gesamthöhe h = max. 13.00m

### 7. Grenzabstand

A = h/2, min. 6.00m

(h = gebaute Gesamthöhe)

Erhöhung des Abstands nach Art. 83 RPBR ist nicht anwendbar.

### 8. Gestaltung

Bei offenen Lagerflächen (Waren, Materialien, Stoffe, etc.) entlang der öffentlichen Strassen sind geeignete Massnahmen für den Sichtschutz vorzusehen.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des StrG.

### 9. Detailbebauungsplan

Vorbehalten sind die Vorschriften des bestehenden DPB „Saanefeld“.

## **Artikel 27 Ferienhauszone (FHZ)**

- 1. Charakter / Nutzung** Diese Zone ist für das Aufstellen von Mobilheimen und Wohnwagen bestimmt, die nicht einem dauernden zivilrechtlichen Wohnsitz dienen.  
Das ganzjährige Bewohnen ist nicht gestattet.

Zugelassen sind nur Kleinbauten.  
Nicht zugelassen sind Restaurationsbetriebe sowie das Campieren von Dritten.
- 2. Empfindlichkeitsstufe** ES II gemäss Lärmschutzverordnung
- 3. Bauweise** Offen
- 4. Geschossflächenziffer** GFZ = 0.10
- 5. Überbauungsziffer** ÜZ = 0.15
- 6. Höhe** Gesamthöhe h = max. 3.50m
- 7. Grenzabstand**  $A = h/2$ , min. 4.00m  
(h = gebaute Gesamthöhe)
- 8. Spezialvorschriften** Sämtliche Erschliessungskosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer.  
Die bestehende Bepflanzung ist zu erhalten.

## Artikel 28 Reitsportzone (RSZ)

1. **Charakter / Nutzung**

Diese Zone ist für sportliche Aktivitäten im Zusammenhang mit Pferden bestimmt.  
Die Pferdehaltung (Pension) sowie Wohnnutzungen und Beherbergung sind nicht gestattet.  
Die Erstellung einer kleinen Buvette ist zugelassen.
2. **Empfindlichkeitsstufe**

ES III gemäss Lärmschutzverordnung
3. **Bauweise**

Offen
4. **Baumassenziffer**

BMZ = max. 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
5. **Überbauungsziffer**

ÜZ = 0.20
6. **Höhen**

Gesamthöhe h = max. 13.00m  
Fassadenhöhe traufseitig Fh = max. 9.50m
7. **Grenzabstand**

A = h/2, min. 4.00 m  
(h = gebaute Gesamthöhe)
8. **Gestaltung**

Die Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Dachform, Dacheindeckung, Materialien und Farbgebung den bestehenden charakteristischen Bauten der Umgebung anzupassen.
9. **Detailbebauungsplan**

Für diese Zone ist die Erstellung eines Detailbebauungsplans obligatorisch. Dieser berücksichtigt folgende Ziele und Inhalte:

  - > Bezeichnung der bebaubaren und unbebaubaren Flächen sowie ihre Nutzung.
  - > Bestimmung der gestalterischen Bepflanzungsmassnahmen.
  - > Erstellung eines Erschliessungs- und Parkierungskonzepts.
  - > Im Falle der Benützung von für die Reitaktivitäten notwendigen bestehenden Wegen: Darstellung des dem Betrieb zuzuordnenden Reitwegenetzes und Regelung des Unterhalts mit den betroffenen Wegeigentümern.

## Artikel 29 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

### 1. Charakter / Nutzung

Diese Zonen von allgemeinem Interesse sind für Bauten, Anlagen und Flächen von öffentlichem Nutzen vorbehalten.

Private Bauten und Anlagen, die zur Verwirklichung von im öffentlichen Interesse stehenden Aufgaben bestimmt sind, wie Kultur- und Sportzentren, Kliniken und Institute, können zugelassen werden.

Die Gemeinde kann im Rahmen eines Quartierplans private Gebäude und Anlagen wie Kultur- und Sportanlagen gestatten, wenn sie die Fläche nicht anders benötigt und sie für das Gemeinwesen von bedeutendem Interesse sind.

Nachstehend werden die verschiedenen Zonen nach ihrer Bestimmung sowie der baulichen Möglichkeiten differenziert:

### 2. Bauweise

Offene Bauweise in allen Zonen

Die Grösse und Gestaltung der Bauten sollen so gewählt werden, dass eine nutzungsbedingte Beeinträchtigung der Nachbargebiete möglichst gering gehalten werden kann.

#### Zone A: Dorf

- > Die Zone ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.
- > Lärmempfindlichkeitsstufe ES II
- > Gesamthöhe  $h = \max. 15.00\text{m}$
- > Grenzabstand  $A = h/2$ ,  $\min. 4.00\text{ m}$  ( $h =$  gebaute Gesamthöhe)
- > Baumassenziffer BMZ  $\max. 4\text{ m}^3/\text{m}^2$
- > Überbauungsziffer ÜZ =  $\max. 0.60$
- > Neue Gebäude haben sich der Architektur und dem Charakter der Umgebung einzuordnen.

#### Zone B: Sportplatz

- > Die Zone ist für Gebäude und Anlagen für Sport und Erholung bestimmt.
- > Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
- > Gesamthöhe  $h = \max. 9.50\text{ m}$ , Fassadenhöhe traufseitig  $F_h = \max. 6.00\text{ m}$
- > Grenzabstand  $A = \min. 4.75\text{m}$
- > Baumassenziffer BMZ  $\max. 0.50\text{ m}^3/\text{m}^2$ .
- > Überbauungsziffer ÜZ =  $\max. 0.10$

Spezialvorschriften Parzelle 223 GB (gemäss Perimeter Zonennutzungsplan) :

- > Eine allfällig künftig vorgesehene Sporthalle kann auf dieser Parzelle erstellt werden. Die nachstehenden Vorschriften sind anwendbar:
- > Gesamthöhe  $h = \max. 15.00\text{m}$
- > Grenzabstand  $A = h/2$ ,  $\min. 4.00\text{m}$  ( $h =$  gebaute Gesamthöhe)
- > Baumassenziffer BMZ =  $\max. 3\text{ m}^3/\text{m}^2$
- > Ueberbauungsziffer ÜZ =  $\max. 0.30$

**Zone C: Uttewil**

- > Die Zone ist für den Ausbau der Schule Uttewil bestimmt.
- > Neue Gebäude haben sich der Architektur und dem Charakter des Weilers unterzuordnen.
- > Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
- > Es gelten die Baumasse der Weilerzone WZ, ausgenommen der nachstehenden:
- > Baumassenziffer BMZ = max. 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

**Zone D: Fendringen**

- > Die Zone ist für die Bauten und Anlagen der reformierten Kirchgemeinde bestimmt.
- > Es gelten die Baumasse der Wohnzone schwacher Dichte WSD, ausgenommen der nachstehenden:
- > Baumassenziffer BMZ = 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

**Zone E: Pflegezentrum**

- > Die Zone ist für Bauten und Anlagen für Wohnformen im Alter (z. B. Pflegeheim, betreutes Wohnen, Alterswohnungen usw.) bestimmt.
- > Gesamthöhe h = max. 13.00 m, Fassadenhöhe traufseitig Fh = max. 9.50 m
- > Grenzabstand = h/2, min. 4.00 m (h = gebaute Gesamthöhe); Erhöhung des Abstands nach Art. 83 RPBR ist nicht anwendbar.
- > Baumassenziffer BMZ = max. 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- > Überbauungsziffer ÜZ = max. 0.60
- > Perimeter Spezialvorschriften Zonennutzungsplan: Das Vorprüfungsverfahren gemäss RPBG ist obligatorisch.

## Artikel 30 Landwirtschaftszone (LZ)

- 1. Charakter / Nutzung**

Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das:

  - > sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird,
  - > im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.
  
- 2. Lärmempfindlichkeitsstufe**

ES III gemäss Lärmschutzverordnung
  
- 3. Zonenkonforme Bauten und Anlagen**

In der Landwirtschaftszone sind gemäß den Art. 16a RPG und 34 ff. RPV zonenkonform:

  - > Bauten und Anlagen, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen,
  - > Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebes dienen,
  - > Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen,
  - > Bauten für den unentbehrlichen Wohnbedarf, der für den Betrieb des landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschließlich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation.
  
- 4. Nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen**

In der Landwirtschaftszone können unter den Bedingungen der Artikel 24 ff RPG und 40 ff RPV als nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden:

  - > Bauten und Anlagen, deren Zweck einen Standort außerhalb der Bauzone erfordert,
  - > Umbauarbeiten für die Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes in bestehenden Bauten und Anlagen,
  - > die Erneuerung, die teilweise Änderung, die maßvolle Erweiterung oder der Wiederaufbau von bestehenden zonenwidrigen Bauten und Anlagen,
  - > die Änderung von schützenswerten Bauten und Anlagen, nach den durch den kantonalen Richtplan definierten Kriterien.

Zweckänderungen ohne bauliche Maßnahmen sind ebenfalls einer Bewilligung unterworfen.
  
- 5. Verfahren**

Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder Anlage außerhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion.

Das Vorprüfungsgesuch im Sinne des RPBG ist obligatorisch, außer für geringfügige Bauten.

## **Artikel 31 Kleinsiedlungsperimeter (KSP)**

- 1. Merkmale / Zielsetzung**

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Weiler für welche Kleinsiedlungsperimeter im Sinne des Kantonalen Richtplans ausgeschieden werden können.

Mit der Schaffung eines solchen Perimeters wird beabsichtigt, die Bevölkerung zu erhalten, das örtliche Kleingewerbe mit handwerklichem oder kaufmännischem Charakter sowie die Dienstleistungen weiterzuführen, die erhaltenswerten alten Gebäude zu erhalten.
- 2. Charakter / Geltungsbereich**

Im Perimeter des Weilers unterstehen die Gebäude und Anlagen, die mit einem in Betrieb stehenden Heimwesen verbunden sind, den Vorschriften der Landwirtschaftszone (Art. 16a, 22 Abs. 2 und 34 RPV).

Es ist empfehlenswert, die besonderen unten aufgeführten Vorschriften anzuwenden.

Die andern Bauten werden in den Perimeter integriert, welcher den Spezialvorschriften nach Art. 33 RPV untersteht.

Betreffend Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) wird die Weilerzone wie die Landwirtschaftszone behandelt.
- 3. Lärmempfindlichkeitsstufe**

ES III gemäss Lärmschutzverordnung
- 5. Nutzungsänderung und teilweise Änderung**

Die Nutzungsänderung und der teilweise Umbau eines Gebäudes zu Wohn-, Handels- oder Gewerbebezwecken, wie beispielsweise eines Wohnhauses, einer Scheune, eines Stalles, werden bewilligt:

  - > sofern sie inkl. den dazugehörigen Nebenräumen wie Garage, Heizung, Waschküche, im ursprünglichen Volumen erfolgen;
  - > sofern sie nicht mehr als drei Wohnungen umfassen;
  - > sofern die kleinen Tätigkeiten im Handels-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbereich keine übermässigen Nachteile mit sich bringen.

Die Nutzungsänderung eines Gebäudes wie Schuppen für landwirtschaftliche Maschinen oder Geräte, Masthallen und Lager, zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.
- 6. Neubauten**

Es sind keine Neubauten zugelassen; ausgenommen sind jene, die der Landwirtschaftszone entsprechen oder jene, deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (Art. 16a, 22 Abs. 2, 24 RPG, 34 RPV).

Erweist sich das Volumen eines bestehenden Gebäudes als ungenügend, so kann ausnahmsweise eine Kleinbaute zugelassen werden, sofern sie einen tatsächlichen Bedarf darstellt und sich gut in das Ortsbild einfügt.
- 7. Abbruch und Wiederaufbau**

Ein Gebäude, das durch höhere Gewalt zerstört oder als baufällig anerkannt wurde, kann nach den Bedingungen unter «Nutzungsänderung und teilweise Änderung» wieder aufgebaut werden.

## **8. Besondere Vorschriften**

Jede Änderung ist unter Beachtung des ursprünglichen Charakters des Gebäudes auszuführen:

- > Die Typologie der Fassaden (Strukturen, Material) muss erhalten bleiben. In diesem Rahmen können neue Öffnungen gestattet werden, sofern deren Masse und Anordnung den bestehenden entsprechen.
- > Die Hauptrichtung des Dachfirstes ist beizubehalten. Damit der Charakter des ursprünglichen Daches gewahrt bleibt, müssen die Dachöffnungen in der Anzahl beschränkt und im Ausmass bescheiden sein.
- > Die Dachgestaltung muss mit jenen des Weilers harmonisieren.

## **9. Umgebungsgestaltung**

Die Umgebungsarbeiten dürfen nur von geringem Ausmass sein. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich in Bezug auf Konzept und Ausführung gut in die ländliche Umgebung des Weilers einfügen.

## **10. Bepflanzung**

Die bestehende Bepflanzung ist Teil des Ortsbildes und ist deshalb zu erhalten. Bei Krankheitsbefall oder Gefährdung kann der Gemeinderat das Fällen von Bäumen gestatten, unter der Voraussetzung, dass sie ersetzt werden.

## **11. Verfahren**

Für jedes Bauvorhaben ist ein Vorgesuch im Sinne des RPBG an den Gemeinderat einzureichen.

Für Bauvorhaben an geschützten Gebäuden ist zudem ein Gutachten des Amtes für Kulturgüter einzuholen.

Für jedes Bauvorhaben ist die Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion einzuholen.

## **Artikel 32 Landschaftsschutzzone (LSZ)**

- 1. Schutzziel**

Der Zonennutzungsplan bezeichnet für die Umgebung des Dorfes, welche Bestandteil des schützenswerten Ortsbildes ist, eine Landschaftsschutzzone.  
Die bestehenden Landschaftsstrukturen (Topografie, Bepflanzungen) sollen erhalten werden und bauliche Eingriffe zurückhaltend erfolgen.
- 2. Geländestrukturen**

Erdgeschichtlich wichtige Kleinformen (Raine, Terrassen, Gräben), Hohlwege sowie typische geomorphologische Formen wie Moränenwälle (Gletschergeröll) und Drumlins (seltene elliptische Hügel der Grundmoräne) dürfen nicht Gegenstand von Abbau und / oder Deponien sein. Geländeänderungen wie Abtrag, Auffüllungen, Planie etc. sind nicht zugelassen.
- 3. Neubauten**

Es sind nur unabdingliche landwirtschaftliche Neubauten zugelassen. Diese sollen nur in topografisch nicht exponierten Situationen erstellt werden:

  - > im Bereich von Strassen sowie bereits bestehenden Bauten,
  - > in Geländeeinbuchtungen,
  - > in Hangterrassen,
  - > in Übergängen Ebene–Hang (konkave Geländesituationen),
  - > in Randsituationen, angelehnt an Landschaftselemente wie Talhänge, Vegetation.
- 4. Strassen, Wege**

Für die Linienführung von Strassen und Wegen sind Trassen vorzusehen, die möglichst wenige Eingriffe (Abgrabungen, Stützmauern etc.) bedingen.

### **Artikel 33 Naturschutzzone (NSZ)**

#### **1. Charakter**

Der Zonennutzungsplan bezeichnet für das im Bundesinventar erfasste Amphibienlaichgebiet eine Naturschutzzone.

Zweck dieser Zone ist es, das bestehende Biotop zu erhalten und aufzuwerten, sowie seine kontrollierte Nutzung als Naherholungsgebiet zu regeln.

#### **2. Schutzziele**

Folgende Schutzziele sind in dieser Zone zu berücksichtigen:

- > Erhaltung und Förderung des Lebensraumes als Einzelobjekt wie auch als Element in einem Lebensraumverbund mittels entsprechender Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen;
- > Ermöglichen einer störungsarmen Erholungsnutzung mittels Anlage von markierten Fusswegen und Erholungsplätzen.

#### **3. Schutzvorschriften**

Es gilt ein Bauverbot, weder Hoch- noch Tiefbauten sind gestattet. Die bestehenden Strasse und Wege können unter Berücksichtigung der Schutzziele unterhalten werden.

#### **4. Verfahren**

In Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz wird ein Pflegekonzept erarbeitet. Dieses berücksichtigt namentlich folgende Elemente:

- > Art, Häufigkeit und Zuständigkeiten der Pflegemassnahmen;
- > Erstellung der notwendigen Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern;
- > Regelung der finanziellen Beteiligung von Bund, Kanton und Gemeinde.

Zur Regelung der Erholungsnutzung wird zusätzlich ein Besucherbegleitungskonzept mit folgendem Inhalt erarbeitet:

- > Markierung eines offiziellen Wanderweges und der zugehörigen Erholungsflächen;
- > ggf. Einrichtung eines Lehrpfades;
- > Regelung der Zuständigkeiten für Errichtung, Unterhalt und Finanzierung der Anlagen.

### **Artikel 34 Wald**

Das Waldareal ist der Forstgesetzgebung unterstellt.

### III. ANDERE VORSCHRIFTEN

#### **Artikel 35 Parkplätze**

Für jeden Neu-, Um- und Anbau sind für Personautos die erforderlichen Abstellplätze zu erstellen.

Zufahrt und Vorplatz einer Garage können **nicht** als Abstellplatz angerechnet werden.

Als erforderlich gelten :

#### **1. Wohnnutzungen**

Einfamilienhäuser:

> 1 Parkfeld pro 100m<sup>2</sup> BGF, min. 2 Parkfelder pro Hauptwohnung und 1 zusätzliches Parkfeld pro Nebenwohnung (Studio etc.);

Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser:

> 1 Parkfeld pro 100m<sup>2</sup> BGF, min. 1 Parkfeld pro Wohnung;  
> zusätzlich 10% für Besucher.

#### **2. Andere Nutzungen**

Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für andere Nutzungen (Handel, Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe u.a.) wird gemäß entsprechender VSS-Norm berechnet (vgl. Normausschnitt im Anhang).

#### **3. Unterdeckung**

Genügen die vorhandenen Parkplätze nicht, kann der Gemeinderat jederzeit eine Anpassung ihrer Anzahl verlangen, sofern sie realisierbar sind.

#### **4. Ersatzabgabe**

Für nicht erstellte oder nicht erstellbare Parkfelder wird eine Ersatzabgabe auf der Grundlage des Reglements der Verwaltungsgebühren und Ersatzabgaben im Raumplanungs- und Bauwesen der Gemeinde Böisingen erhoben.

### **Artikel 36 Spielplätze und Aufenthaltsbereiche**

Die Fläche der Spielplätze und Aufenthaltsbereiche im Freien hat dem den Anforderungen von Art. 63 RPBR zu entsprechen.

Die Anlagen sind den altersspezifischen Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und einzurichten.

Sie sind an besonner und geschützter Lage anzuordnen und müssen gefahrlos erreichbar sein.

### **Artikel 37 Verkaufsflächen**

Auf dem ganzen Gemeindegebiet ist für Verkaufsläden, deren reine Verkaufsfläche 500m<sup>2</sup> übersteigt, ein Detailbebauungsplan notwendig. Dieser regelt unter anderem die Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung.

Für die Erstellung des Pflichtenhefts des Detailbebauungsplans ist vorgängig der Gemeinderat zu kontaktieren.

### **Artikel 38 Geländeänderungen**

Die kantonalen Vorschriften sind anwendbar.

## IV. VERFAHREN

### **Artikel 39 Form des Baugesuches**

Die Gesuche sind **fünffach** auf amtlichem Formular an den Gemeinderat einzureichen.

Ein Gesuch gilt als eingereicht, wenn alle Unterlagen vollständig bei der Behörde vorliegen und die Profile erstellt sind.

### **Artikel 40 Gebühren und Expertisen**

Die Kosten zur Prüfung von Bau- und Planungsprojekten werden auf der Grundlage des Reglements über die Verwaltungsgebühren und Ersatzabgaben im Raumplanungs- und Bauwesen der Gemeinde berechnet und gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

Der Gemeinderat ist berechtigt zur Überprüfung und Begleitung von Baugesuchen, Detailbebauungsplänen, Ortsplanungsänderungen oder anderen planerischen Fragen Spezialisten beizuziehen. Die Kosten können dem Gesuchsteller in Rechnung gestellt werden. Dieser ist durch den Gemeinderat vorgängig zu informieren.

## V. STRAFBESTIMMUNGEN

### **Artikel 41 Übertretungen**

Übertretungen gegen vorliegendes Reglement werden nach den Bestimmungen des RPBG geahndet.

## VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### **Artikel 42 Aufhebung**

Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden folgende Dokumente aufgehoben:

- > das Planungs- und Baureglement vom 09.07.1997
- > der Zonennutzungsplan vom 09.07.1997
- > Siedlungsrichtplan vom 14.02.1995
- > Schutzzonen und Landschaftsrichtplan vom 09.07.1997
- > Richtplan Verkehr vom 14.02.1995.

Folgende Detailbebauungspläne werden mit der Revision aufgehoben:

- > Cholholz, genehmigt am 21.04.1981
- > Bachtela, genehmigt am 07.06.1994 und 18.12.1996
- > Kernzone UQ1, genehmigt am 21.04.1999 und 16.10.2001
- > Leimacker, genehmigt am 28.05.1990 und 01.12.1999
- > Obere Tuffera – UQ1, genehmigt am 18.12.1996 und 03.10.2007
- > Obere Tuffera – UQ3, genehmigt am 08.04.1998
- > Obere Tuffera – UQ4, genehmigt am 05.03.1998 (GRabwarten)
- > Thürlefeld (Unterquartiere + Etappierung), genehmigt am 07.03.1983
- > Thürlefeld – UQ1, genehmigt am 04.07.1983
- > Thürlefeld – UQ2, genehmigt am 28.06.1983
- > Thürlefeld – UQ3, genehmigt am 17.08.1995
- > Thürlefeld – UQ4+6, genehmigt am 24.05.1994
- > Thürlefeld – UQ5, genehmigt am 31.10.1983
- > Thürlefeld – UQ6, genehmigt am 20.08.2008
- > Thürlefeld – UQ7 West, genehmigt am 18.01.1994
- > Thürlefeld – UQ7 Ost, genehmigt am 19.12.2001 und 17.05.2006
- > Thürlefeld – UQ8, zur Genehmigung eingereicht am 27.05.1983 (Plangenehmigung wurde ausgesetzt, das Bauprojekt dazumal gleichzeitig bewilligt wurde).
- > Ferienhauszone Noflen, genehmigt am 11.05.1999

### **Artikel 43 Übergangsbestimmung**

Innerhalb der Gebiete in welchen ein Detailbebauungsplan aufgehoben wird gelten bis zum Inkrafttreten des neuen kommunalen Strassenreglements die Bestimmungen betreffend Erschliessung (Erstellung, Unterhalt, Übernahme, etc.) gemäss den jeweiligen Detailbebauungsplanreglementen.

### **Artikel 44 Inkrafttreten**

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



# ANHANG 1: KULTURGÜTER

---

Verzeichnis der schützenswerten Kulturgüter  
Empfehlungen für geschützte Bauten

---

RECENSEMENT DES BIENS CULTURELS IMMEUBLES  
 VERZEICHNIS DER UNBEWEGLICHEN KULTURGÜTER

B Ö S I N G E N

Chemin des Archives 4

1700 FRIBOURG / FREIBURG, 29.07.2004

Tél. 026 / 305 12 87

Fax 026 / 305 13 00

e-mail lauperA@fr.ch

Strasse/Ortsbezeichnung	Geb.-Nr.	Objekt	Folio	Artikel	Inventar	Verzeichnis	Vorschlag
Bachtelastrasse	<b>0 Ke</b>	Keller	1	589	-	C	<b>3</b>
Bachtelastrasse	<b>1A</b>	Ofenhaus	1	11	-	C	-
Bachtelastrasse	<b>4</b>	Bauernhaus	3	94	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Bachtelastrasse	<b>6</b>	Wohnhaus	3	93	<b>3</b>	C	<b>3</b>
Bachtelastrasse	<b>6C</b>	Speicher	3	93	<b>1</b>	A	<b>2</b>
Bachtelastrasse	<b>14A</b>	Ofenhaus	3	88	<b>3</b>	C	<b>3</b>
Berg-Holz	<b>0 Gr 1</b>	Grotte	41	1167	-	-	-
Dorfplatz	<b>1~o</b>	Wirtshausschild	1	21	-	B	<b>3</b>
Dorfplatz	<b>1</b>	Pfarreiirtshaus	1	21	<b>3</b>	B	<b>3</b>
Dorfplatz	<b>3C</b>	Speicher	1	10	<b>3</b>	C	<b>3</b>
Dorfplatz	<b>4</b>	Altes Pfarreiirtshaus	1	23	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Dorfplatz	<b>5</b>	Wohnhaus	1	15	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Dorfplatz	<b>6</b>	Bauernhaus	1	24	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Dorfplatz	<b>6D</b>	Ofenhaus	1	24	-	-	-
Dorfplatz	<b>6B</b>	Speicher	1	24	<b>3</b>	C	<b>3</b>
Dorfplatz	<b>7</b>	Bauernhaus	1	10	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Dorfplatz	<b>8</b>	Landsitz Kaeser, Schlössli	1	1591	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Dorfplatz	<b>10</b>	Kaplanei	1	3	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Dorfplatz	<b>12B</b>	Beinhaus	1	6	<b>1</b>	B	<b>1</b>
Dorfplatz	<b>12</b>	Pfarrkirche Jakobus d. Ä.	1	6	<b>1</b>	A	<b>1</b>
Dorfplatz	<b>14</b>	Käserei	1	2	<b>3</b>	C	<b>3</b>
Dorfplatz	<b>16A</b>	Ofenhaus	1	5	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Dorfplatz	<b>16</b>	Pfarrhaus	1	5	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Engelberg	<b>66</b>	Bauernhaus	23	419	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Fendringen	<b>0 Fri</b>	Reformierter Friedhof	35	1036	-	-	-
Fendringen	<b>0 Kr 7</b>	Wegkreuz	35	1032	-	-	-
Fendringen	<b>130</b>	Wohnhaus	9	247	<b>3</b>	C	<b>3</b>
Fendringen	<b>131</b>	Bauernhaus	35	1022	<b>3</b>	B	<b>2</b>
Fendringen	<b>132</b>	Ofenhaus	9	1569	<b>3</b>	C	<b>3</b>
Fendringen	<b>136</b>	Bauernhaus	35	1023	<b>1</b>	A	<b>1</b>
Fendringen	<b>137</b>	Speicher	35	1023	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Fendringen	<b>142</b>	Bauernhaus	35	1025	<b>3</b>	-	-
Fendringen	<b>144</b>	Bauernhaus	36	1041	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Fendringen	<b>146</b>	Ofenhaus	36	1039	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Fendringen	<b>147</b>	Speicher	36	1038	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Fendringen	<b>151</b>	Bauernhaus	35	1030	<b>3</b>	-	-
Fendringen	<b>152</b>	Speicher	35	1030	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Fendringen	<b>315</b>	Speicher	36	1041	<b>3</b>	-	-
Fendringen	<b>321</b>	Reformiertes Schulhaus	35	1021	-	-	-
Fendringen	<b>422</b>	Wirtshaus zum Adler	35	1031	-	C	-
Fendringen	<b>422~o</b>	Wirtshausschild	35	1031	-	-	-
Fendringen	<b>421</b>	Wohnhaus mit Laden	36	1042	-	-	-
Fendringen	<b>1067</b>	Reservoir	35	1027	-	-	-
Fendringenstrasse	<b>0 Bru 1</b>	Brunnen	1	47	-	-	-
Fendringenstrasse	<b>0 Kr 1</b>	Wegkreuz	7	206	-	C	<b>3</b>

Fendringenstrasse	<b>1</b>	Schulhaus	1	46	<b>3</b>	C	<b>3</b>
Fendringenstrasse	<b>3</b>	Bauernhaus	2	53	<b>1</b>	A	<b>1</b>
Fendringenstrasse	<b>3C #</b>	Speicher	2	53	<b>2</b>	-	-
Freiburgstrasse	<b>21</b>	Bauernhaus	2	699	<b>3</b>	C	-
Friseneit	<b>0 Gu</b>	Bahnwärterhaus			-	-	-
Friseneit	<b>0 Ke 2</b>	Keller	26	724	-	C	<b>3</b>
Friseneit	<b>0 Kr 8</b>	Wegkreuz	26	724	-	C	<b>3</b>
Friseneit	<b>0 Kr 12</b>	Wegkreuz	26	724	-	-	-
Friseneit	<b>155</b>	Ofenhaus	26	724	<b>1</b>	A	<b>2</b>
Friseneit	<b>156</b>	Speicher	26	724	<b>1</b>	A	<b>2</b>
Friseneit	<b>157</b>	Käserei	26	726	-	-	-
Friseneit	<b>161</b>	Bauernhaus	26	725	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Friseneit	<b>163</b>	Speicher	26	725	<b>2</b>	A	<b>2</b>
Friseneit	<b>166</b>	Landsitz von Friseneit	24	716	<b>1</b>	A	<b>1</b>
Friseneit	<b>167</b>	Scheune	24	714	<b>3</b>	C	<b>3</b>
Friseneit	<b>169</b>	Speicher	24	716	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Friseneit	<b>171</b>	Ofenhaus	24	716	-	C	<b>3</b>
Friseneit	<b>336</b>	Scheune	24	714	<b>3</b>	C	<b>3</b>
Friseneit	<b>337</b>	Scheune	24	716	<b>3</b>	C	<b>3</b>
Grenchen	<b>0 Kr 4</b>	Wegkreuz	39	1097	-	-	-
Grenchen	<b>207</b>	Bauernhaus	38	1086	<b>2</b>	C	-
Grenchen	<b>209</b>	Speicher	38	1086	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Grenchen	<b>210</b>	Wohnhaus	38	1085	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Grenchen	<b>216</b>	Bauernhaus	39	1094	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Grenchen	<b>218</b>	Speicher	38	1079	<b>2</b>	C	-
Grenchen	<b>372</b>	Ofenhaus	38	1086	-	-	-
Haalastrasse	<b>9</b>	Bauernhaus	4	605	<b>2</b>	C	-
Laupenstrasse	<b>12A</b>	Speicher	1	24	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Litzistorf	<b>0 Kr 3</b>	Wegkreuz	16	314	-	-	-
Litzistorf	<b>108</b>	Landsitz von Litzistorf	13	927	<b>1</b>	A	<b>1</b>
Litzistorf	<b>111</b>	Bauernhaus	13	291	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Litzistorf	<b>112</b>	Bauernhaus	16	309	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Litzistorf	<b>113</b>	Käserei	16	308	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Litzistorf	<b>117</b>	Bauernhaus	15	710	-	-	-
Noflen	<b>0 Kr 2</b>	Wegkreuz	41	1135	-	-	-
Noflen	<b>12B</b>	Speicher über Keller	43	1240	-	-	-
Noflen	<b>14B</b>	Speicher über Keller	44	1135	<b>2</b>	A	<b>2</b>
Noflen	<b>14#</b>	Wohnhaus	44	1135	<b>3</b>	-	-
Noflen	<b>16</b>	Speicher über Keller	44	1260	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Noflen	<b>21</b>	Bauernhaus	43	1251	-	-	-
Noflen	<b>21A #</b>	Ofenhaus	43	1251	-	-	-
Noflen	<b>22A</b>	Ofenhaus	44	1264	<b>2</b>	C	<b>3</b>
Noflen	<b>30A#</b>	Schnapsbrennerei	45	1311	-	-	-
Noflen	<b>30</b>	Bauernhaus	45	1311	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Richterwil	<b>0 Br</b>	Steinbrücke	14	705	-	-	-
Richterwil	<b>119</b>	Sägerei	14	705	-	-	-
Richterwil	<b>122</b>	Mühle	14	705	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Richterwil	<b>123</b>	Speicher	14	705	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Richterwil	<b>125</b>	Kapelle der Schmerzensmutter	14	705	<b>1</b>	A	<b>1</b>
Richterwil	<b>126</b>	Landsitz von Richterwil	14	705	<b>1</b>	A	<b>1</b>
Richterwil	<b>127</b>	Bauernhaus	14	705	<b>1</b>	B	<b>2</b>
Richterwil	<b>128</b>	Scheune	12	284	-	C	<b>3</b>
Richterwil	<b>347</b>	Ofenhaus	14	705	<b>2</b>	B	<b>2</b>
Riederberg	<b>OKr 11</b>	Wegkreuz	22	373	-	-	-
Riederberg	<b>OKr 10</b>	Wegkreuz	11	272	-	-	-
Riederberg	<b>88</b>	Wohnhaus	22	407	<b>3</b>	C	-

Riederberg	<b>102</b>	Bauernhaus	11	283	<b>3</b>	C	-
Schlundholz	<b>0 Bi 1</b>	Bildstock St. Anna	44	1273	-	-	-
Unterböisingenstrasse	<b>0 Kr 9</b>	Wegkreuz	4	114	-	-	-
Unterböisingenstrasse	<b>10B</b>	Ofenhaus	6	506	<b>3</b>	-	-
Unterböisingenstrasse	<b>31</b>	Bauernhaus	6	167	<b>3</b>	-	-
Uttewil	<b>0 Kr 6</b>	Wegkreuz	37	1067	-	-	-
Uttewil	<b>106</b>	Speicher	30	763	<b>3</b>	C	<b>3</b>
Uttewil	<b>177</b>	Bauernhaus	31	750	<b>3</b>	C	-
Uttewil	<b>183</b>	Speicher	37	1067	<b>3</b>	C	<b>3</b>
Uttewil	<b>628</b>	Speicher	34	1021	<b>1</b>	B	<b>2</b>
Vogelshaus	<b>0 Pf</b>	Steinerne Pfosten	18	338	-	C	<b>3</b>
Vogelshaus	<b>0 Gs</b>	Grenzstein	18	335	-	C	<b>3</b>
Vogelshaus	<b>77</b>	Wohnhaus	18	335	<b>2</b>	B	<b>3</b>
Vogelshaus	<b>79</b>	Landsitz von Vogelshaus	18	339	<b>1</b>	A	<b>1</b>
Vogelshaus	<b>80</b>	Pavillon	18	339	-	A	<b>3</b>
Vogelshaus	<b>81</b>	Pavillon	18	339	-	A	<b>3</b>
Vogelshaus	<b>82</b>	Bauernhaus	18	337	-	-	-
Vogelshaus	<b>84</b>	Scheune	18	334	<b>2</b>	B	<b>3</b>
Vorderstaffels	<b>0 Kr 5</b>	Wegkkreuz	37	1072	-	-	-
Vorderstaffels	<b>203</b>	Bauernhaus	37	1070	-	-	-
Vorderstaffels	<b>204</b>	Bauernhaus	38	1087	<b>3</b>	B	<b>2</b>
Vorderstaffels	<b>205</b>	Wohnhaus	38	1087	<b>2</b>	B	<b>2</b>

Der Konservator der Kulturgüter

Der verantwortliche Redaktor des Verzeichnisses

Claude Castella

Aloys Lauper

# Empfehlungen für geschützte Bauten

	Schutz- kategorie		
	1	2	3
<p><b>Aufnahme und Dokumentation</b> Vor jedem Umbauprojekt hat eine fotografische Dokumentation und ein Aufmass des Ist-Zustandes zu erfolgen. Diese Arbeiten dienen dem « Kennenlernen » des Gebäudes. Der Umfang des Ausmasses und der Fotodokumentation richtet sich nach der Schutzkategorie und demzufolge nach den zu erhaltenden Teilen.</p>			
<p><b>Volumen</b> Das ursprüngliche Gebäudevolumen ist zu erhalten. Im Falle eines Umbaus empfiehlt es sich zu prüfen, ob Anbauten entfernt werden könnten, die für die Baugeschichte unerheblich sind. Die Bewertung der Bedeutung dieser Elemente erfolgt durch den Kulturgüterdienst, anhand einer historischen Dokumentation des Gebäudes. Eine Volumenänderung durch Vergrösserung oder durch Anbau kann nur dann genehmigt werden, wenn alle (architektonisch) wichtigen Gebäudeteile erhalten und sein Erscheinungsbild sowie sein Bezug zur Umgebung dadurch nicht stark geändert werden.</p>			
<p><b>Konstruktive Elemente</b> Die Tragstruktur im Inneren- und Fassadenbereich ist zu erhalten; ebenso die Elemente, die die beiden Bereiche miteinander verbinden (z.B. Zugbalken). Falls es notwendig ist, gewisse Tragelemente zu ersetzen, hat das mit demselben Material und im analogen statischen System zu erfolgen (z.B. Holzbalken durch Holzbalken).</p>			
<p><b>Grundrisstypologie</b> Die Trag- und Trennstruktur sind zu erhalten, dies bedeutet, dass auch die Hauptprinzipien des Grundrisses zu respektieren sind (z.B. Lage des Korridors und der Treppe). Bei Umgestaltungen sind die Achsenabstände zu berücksichtigen.</p>			
<p><b>Fassadengestaltung</b> Die Hauptelemente der Fassadengestaltung sind zu erhalten: Insbesondere die Materialien; Formen, Abmessungen und Anordnungen der Öffnungen sowie das Verhältnis zwischen geschlossenen und offenen Abschnitten. Im Falle einer Nutzungsänderung werden die Hauptelemente, die die ursprüngliche Nutzung anzeigen, erhalten (Tenntor etc.).</p>			
<p><b>Material</b> Falls gewisse tragende Teile (Fenster- und Türlaibungen) oder Verkleidungselemente (Verputz, Verschindelung etc.) wegen ihres schlechten Zustandes ersetzt werden müssen, soll dies mit den gleichen Materialien erfolgen, oder mit solchen, die bei der Errichtung des Gebäudes üblich waren.</p>			
<p><b>Öffnungen</b> Die innere Umgestaltung hat so zu erfolgen, dass neue Tür- und Fensterdurchbrüche möglichst vermieden werden. Massgebend für Form, Abmessung und Proportionen der neuen Öffnungen sind die traditionelle Bautechnik, sowie die für die Fassaden verwendeten Baustoffe. Die Lage der neuen Öffnungen hat sich dem Ordnungsprinzip der bereits bestehenden Öffnungen unterzuordnen. Jene sind so zurückhaltend zu gestalten, dass die Ausdruckskraft der ursprünglichen Fassade erhalten bleibt. Auch im Falle einer Nutzungsänderung sollen die neuen Öffnungen den angestammten Fassadencharakter (z.B. Scheune) nicht verändern. D.h. die neuen Öffnungen müssen einerseits im Einklang mit den bereits bestehenden sein, sich aber dennoch soweit unterscheiden, dass die Baumassnahme als späterer Eingriff klar ablesbar bleibt und nicht zu einer Verunklärung der Baugeschichte führt.</p>			
<p><b>Merkmale des Daches</b> Die Dachform, insbes. Dachneigung sowie die Tiefe des Dachüberstandes ist zu erhalten. Der Ausbau des Dachgeschosses ist so zu gestalten, dass möglichst wenige Dachöffnungen notwendig sind. Die Beleuchtung des Dachgeschosses soll in erster Linie über die Giebelseiten erfolgen. Zusätzliche Öffnungen zur Beleuchtung sollten als Dachflächenfenster ausgeführt werden, in gewissen Fällen sind auch Lukarnen möglich. Der Einbau von Dachflächenfenstern oder Lukarnen darf keinesfalls zu Veränderungen des Dachstuhls führen, weder im Bereich der Hauptelemente noch der Sparren. D.h. die Öffnungen sind entsprechend zu dimensionieren (Lage zwischen den Sparren). Für das Eindecken ist das ursprüngliche Material zu verwenden oder, falls nicht möglich, naturrot gebrannte Ziegel.</p>			
<p><b>Dekorierte Teile, aussen</b> Dekorierte Fassadenteile sind zu erhalten, insbesondere aus Naturstein (Ecklisenen, Tür- und Fenstereinfassungen), aus Holz (Balkenköpfe, Traufläden, Ziegelleiste, profilierte Dachabschlüsse), geschmiedete Teile sowie jegliche Art von Wandmalerei. Falls Teile wegen ihres schlechten Zustandes zu erneuern sind, hat dies gemäss den alten Vorlagen zu erfolgen. Vor diesen Arbeiten sind gemäss den Angaben des Kulturgüterdienstes (KGD), Sondierungen vorzunehmen, die auch von dieser Dienststelle bezahlt werden. Falls nötig verfasst der KGD eine historische Dokumentation.</p>			
<p><b>Innenausbau</b> Die Wahrung der Grundrisstypologie beinhaltet auch den Erhalt der wichtigsten Elemente, wie Täferung, Decken und Fussböden. Allfällige Grundrissänderungen müssen dies berücksichtigen. Falls Teile wegen ihres schlechten Zustandes zu erneuern sind, hat dies gemäss den alten Vorlagen zu geschehen. Vor diesen Arbeiten sind gemäss den Angaben des Kulturgüterdienstes (KGD), Sondierungen vorzunehmen, die auch von dieser Dienststelle bezahlt werden. Falls nötig verfasst der KGD eine historische Dokumentation.</p>			
<p><b>Innenverkleidung und Dekor</b> Die Verkleidungen und Dekorationen, von Wänden, Decken, Fussböden, Wandschranken, Türen, Öfen, Kaminen etc. sind als kunsthistorische und Kunstgewerbliche Zeugnisse zu erhalten. Falls Teile wegen ihres schlechten Zustandes zu erneuern sind, hat dies gemäss den alten Vorlagen zu geschehen. Vor diesen Arbeiten sind gemäss den Angaben des Kulturgüterdienstes (KGD), Sondierungen vorzunehmen, die auch von dieser Dienststelle bezahlt werden. Falls nötig verfasst der KGD eine historische Dokumentation.</p>			

Die Schutzkategorie und somit der Schutzzumfang kann aufgrund der Resultate der Sondierungen und während der Arbeiten geändert werden.



Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot			Parkfelder-Angebot	
Art der Nutzung	Bezugseinheit	Personal	Besucher, Kunden	
Industrie, Gewerbe	Pro 100 m <sup>2</sup> BGF	1.0	0,2	
Lagerräume, Lagerplätze	Pro 100 m <sup>2</sup> BGF	0.1	0,01	
Dienstleistungsbetriebe Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe, z. B. Bank Post Öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb Reisebüro Arzt, Zahnarzt Therapie Kopierzentrale Chemische Reinigung Coiffeur usw.	Pro 100 m <sup>2</sup> BGF	2.0	1,0	
Übrige Dienstleistungsbetriebe, z. B. Öffentliche Verwaltung ohne Schalterbetrieb Ingenieur-, Architekturbüro Anwaltskanzlei Versicherung, Krankenkasse Verwaltung von Industriebetrieben Treuhandbüro Labors Spezialbetriebe usw.	Pro 100 m <sup>2</sup> BGF	2.0	0,5	
Verkaufsgeschäfte Kundenintensive Verkaufsgeschäfte, z. B. Lebensmittel Apotheke, Drogerie Warenhaus Kiosk Übrige Verkaufsgeschäfte, z. B. Papeterie Buchhandlung Haushaltgeschäft, Eisenwaren Uhren, Schmuck Möbel Fachmärkte	Pro 100 m <sup>2</sup> VF  Pro 100 m <sup>2</sup> VF	2.0  1.5	8,0  3,5	
Gastbetriebe Hotel Jugendherberge Restaurant, Café, Bar Kleinspital, Klinik	Pro Bett Pro Bett Pro Sitzplatz Pro Bett	0.5 0.1 0.2 1.0	0,5 0,1 0,2 0,5	
Alters- und Pflegeheim, Sanatorium Unterhaltung, Kultur, Religion Kino Theater, Oper, Konzertsaal Museum, Ausstellungsraum, Galerie Bibliothek Diskothek Kirche, Moschee, Synagoge Friedhof	Pro Bett Pro Sitzplatz Pro 100 m <sup>2</sup> Fläche Pro 100 m <sup>2</sup> Fläche Pro Sitzplatz bzw. pro m <sup>2</sup> Tanzfläche Pro Besuchterplatz Pro 100 m <sup>2</sup> Fläche	0.5 0.5 0.2 1.0 1.0 0.3 0.1	0,5 0,3 0,2 0,2 1,0 0,2 0,1	

Fortsetzung Tabelle 1: Seite 11

Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot			Parkfelder-Angebot	
Art der Nutzung	Bezugseinheit	Personal	Besucher, Kunden	
Aus- und Weiterbildung Hort, Kindergärten Primar- und Sekundarstufe I Sekundarstufe II Mittelschule Berufsschule Fachhochschule, Universität Kurslokale für Erwachsenenbildung Sitzungs-, Konferenzsäle	Pro Klassenzimmer Pro Klassenzimmer Pro Klassenzimmer Pro Unterrichtsraum Pro Schüler Pro Student Pro Schulpflicht Pro Sitzplatz	1.0 1.0 1.0 + 0.1 pro Schüler ≥ 18 Jahre 1.0 0.3 0.4 0.4 0.12	0,2 0,2 0,2 0,2	
Sport- und Freizeiteinrichtungen Eisbahn Hallenbad Freibad Turnhalle Fitnesscenter Leichtathletikanlage mit Spielfeldern Stadion (Fußball, Hockey) Tennisplatz Schessanlage Finnenbahn, Vita-Parcours Spisalon, Casino, Clubraum Mingolf Billardsaal Kegel-, Bowlingbahn (Restaurantbetrieb nicht eingerechnet) Reithalle, -stall Bootshafen	Pro 100 m <sup>2</sup> Eisfläche und zusätzlich pro Zuschauerplatz Pro Garderobeplatz und zusätzlich pro Zuschauerplatz Pro 100 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche Pro 100 m <sup>2</sup> Hallenfläche und zusätzlich pro Zuschauerplatz Pro Garderobeplatz Pro 100 m <sup>2</sup> Fläche und zusätzlich pro Zuschauerplatz Pro Zuschauerplatz Pro Feld und zusätzlich pro Zuschauerplatz Pro Scherbe Pro Anlage Pro Sitz- bzw. Spielplatz Pro Anlage Pro Spielfeld Pro Bahn Pro Pferdeboxe Pro Liegeplatz	2.0 + 0.1 0.2 + 0.1 0.4 2.0 + 0.1 0.3 0.4 + 0.1 0.15 2.0 + 0.1 0.5 5 0.3 6 1 2 0.5 0.3		

Tab. 1  
Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot

## ANHANG 3 : ABKÜRZUNGEN

A	Grenzabstand
ARStrG	Kant. Ausführungsreglement zum Strassengesetz
AZ	Arbeitszone
BGF	Bruttogeschossfläche (gemäss alter Gesetzgebung)
BMZ	Baummassenziffer
BRPA	Bau- und Raumplanungsamt
DBP	Detailbebauungsplan
ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung
Fh	Fassadenhöhe
FHZ	Ferienhauszone
GB	Grundbuch
GBR	Gemeindebaureglement
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GF	Geschossfläche (gemäss neuer Gesetzgebung)
GFZ	Geschossflächenziffer
GL	Gebäudelänge
h	Gesamthöhe
KGSG	Gesetz über den Schutz der Kulturgüter
KSP	Kleinsiedlungsperimeter
KZ	Kernzone
LSZ	Landschaftsschutzzone
LZ	Landwirtschaftszone
MZ	Mischzone
NSZ	Naturschutzzone
RPBG	Kant. Raumplanungs- und Baugesetz
RPBR	Kant. Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz
RPG	Eidg. Raumplanungsgesetz
RPV	Eidg. Raumplanungsverordnung
RSZ	Reitsportzone
StrG	Kant. Strassengesetz
SZD	Schutzzone Dorfkern
ÜZ	Überbauungsziffer
VSS	Schweiz. Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
WHD	Wohnzone hoher Dichte
WMD	Wohnzone mittlerer Dichte
WSD	Wohnzone schwacher Dichte
WZ	Weilerzone
ZAI	Zonen von allgemeinem Interesse
ZNP	Zonennutzungsplan