



## Gemeinde Düdingen

### Revision der Ortsplanung

---

## F Planungs- und Baureglement (PBR)

Das Ortsplanungsdossier besteht aus:

- A Erläuterungsbericht
- B Stand der Bebauung und Erschliessung
- C Leitbild zur Revision der Ortsplanung
- D1 Gemeinderichtplan Teil Bodennutzung (Bericht und Karte)
- D2 Gemeinderichtplan Teil Verkehr (Bericht und Karten A/B, Parkplatzkonzept)
- D3 Gemeinderichtplan Teil Landschaft (Bericht und Karte)
- D4 Gemeinderichtplan Teil Energie (Bericht und Karte)
- D5 Erschliessungsprogramm
- E1 Zonennutzungsplan Siedlung
- E1a Detailvermessung Zonenabgrenzungen
- E2 Gefahrenkarte Siedlung
- E3 Zonennutzungsplan Landschaft
- E4 Raumbedarf für Fliessgewässer
- E5 Abstandslinien Wald/Hecken
- F Planungs- und Baureglement

**Anpassung an die Genehmigungsbedingungen vom 8. Juni 2016 /  
Genehmigung**

28. September 2018

0618\_309\_PBR\_GN\_Anpassung\_GN\_180928.docx /bz/gl/bg

## Inhalt

<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>4</b>
Art. 1 Zweck .....	4
Art. 2 Gesetzliche Grundlagen .....	4
Art. 3 Bestandteile .....	4
Art. 4 Rechtsnatur .....	4
Art. 5 Anwendungsbereich .....	4
Art. 6 Abweichungen .....	4
<b>II. Zonenvorschriften</b> .....	<b>5</b>
<b>Allgemeine Zonenvorschriften</b> .....	<b>5</b>
Art. 7 Detailbebauungsplan (DBP) .....	5
Art. 8 Sektor mit Detailerschliessungsbewilligung (DEB) .....	6
Art. 9 Raumbedarf der Gewässer.....	6
Art. 10 Naturgefahren.....	7
Art. 11 Ortsbildschutzperimeter.....	9
Art. 12 Geschützte Gebäude.....	11
Art. 13 Historische Gewerbebauten unter kommunalem Schutz.....	12
Art. 14 Archäologische Perimeter.....	12
Art. 15 Historische Verkehrswege .....	13
Art. 16 Landschaftsschutzperimeter.....	13
Art. 17 Naturschutzzone.....	14
Art. 18 Geschützte Landschaftselemente .....	15
Art. 19 Grundwasserschutz zonen .....	15
Art. 20 Belastete Standorte .....	15
Art. 21 Störfallvorsorge.....	15
Art. 22 <i>entfällt</i> .....	15
<b>Spezielle Zonenvorschriften</b> .....	<b>16</b>
Art. 23 Kernzone 1 (K1).....	16
Art. 24 Kernzone 2 (K2).....	16
Art. 25 Kernzone 3 (K3).....	17
Art. 26 Kernzone 4 (K4).....	17
Art. 27 Kernzone Bachtelmatte (Bacht).....	18
Art. 28 Wohnzone hoher Dichte (WhD).....	19
Art. 29 Wohnzone mittlerer Dichte (WmD) .....	20
Art. 30 Wohnzone niederer Dichte (WnD).....	21
Art. 31 Mischzone (M) .....	21
Art. 32 Mischzone Bahnhof Nord (MBN) .....	22
Art. 33 Gewerbezone (G) .....	23
Art. 34 Industrie- und Gewerbezone (IG) .....	24
Art. 35 Arbeitszone Birch I (AB I) .....	25
Art. 36 Arbeitszone Bahnhof Nord (ABN).....	26
Art. 37 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI).....	27
Art. 38 Perimeter mit obligatorischen Detailbebauungsplänen I Bahnhof Nord (Sektoren A, B, C, D, E).....	30
Art. 39 Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan II Briegli .....	33
Art. 40 <i>entfällt</i> .....	33
Art. 41 Weilerzone (WE) <i>Genehmigung sistiert</i> .....	34
Art. 42 Freihaltezone (FH).....	35
Art. 43 <i>entfällt</i> .....	35
Art. 44 Spezialzone Gastgewerbe Garmiswil (S2) .....	35
Art. 45 Spezialzone Familiengärten (S3).....	35
Art. 46 Spezialzone Guggerhorn (S4) .....	36
Art. 47 Spezialzone Thaddäusheim (S5).....	36

Art. 48	Spezialzone Energiepark (S6).....	37
Art. 49	Spezialzone Camping (S7).....	38
Art. 50	Spezialzone Freizeit und Sport Schiffenen (S8).....	39
Art. 51	Spezialzone Garten-Center Stockera (S9).....	39
Art. 52	Spezialzone Ausbildungszentrum Chiem (S10).....	40
Art. 53	Schutzzone Bachmatte (SB).....	41
Art. 54	Landwirtschaftszone (LW).....	41
Art. 55	Perimeter zur Erhaltung einer Kleinsiedlung ausserhalb der Bauzone.....	41
Art. 56	Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft.....	43
Art. 57	Perimeter 1 für diversifizierte Landwirtschaft.....	44
Art. 58	Spezialzonen für Materialabbau und Ablagerung.....	44
Art. 58a	Spezialzone für Materialabbau und Ablagerung; Materialausbeutungszone (MAZ) II „Grandfeymatte“.....	45
Art. 58b	Spezialzone für Materialabbau und Ablagerung; Materialausbeutungszone (MAZ) IV „Waldegg / Lengi Weid“.....	45
Art. 58c	Spezialzone für Materialabbau und Ablagerung; Materialausbeutungszone (MAZ) V „Galmisberg“.....	46
Art. 58d	Spezialzone für Materialabbau und Ablagerung; Materialausbeutungszone (MAZ) IV „Chiem“.....	46
Art. 58e	Waldareal.....	48
<b>III. Bau- und Gestaltungsvorschriften.....</b>		<b>48</b>
Art. 59	Bauweise.....	48
Art. 60	Abstände.....	48
Art. 61	Masse für Kleinbauten, Anbauten, Unterniveaubauten und Gebäudeteile.....	48
Art. 62	Gebäudeteile mit Nebennutzflächen oder Parkierung.....	49
Art. 63	Bauten am Hang.....	49
Art. 64	Dachlukarnen und Dachaufbauten.....	49
Art. 65	Solaranlagen auf Flachdächern.....	50
Art. 66	Energie.....	50
Art. 67	<i>entfällt</i> .....	50
Art. 68	Parkplätze.....	50
Art. 69	Wegnetz für den Langsamverkehr.....	51
Art. 70	Spielflächen und Gemeinschaftsräume.....	51
Art. 71	Bauliche Massnahmen für Behinderte und Betagte.....	51
Art. 72	Gestaltung.....	52
Art. 73	<i>entfällt</i> .....	52
Art. 74	Geländeveränderungen.....	52
Art. 75	Entwässerung.....	52
Art. 76	Dachbegrünung.....	53
Art. 77	Nutzung von Regenwasser.....	53
Art. 78	Ortsfremde gefährdende Pflanzen.....	53
<b>IV. Bewilligungs- und Kontrollverfahren.....</b>		<b>53</b>
Art. 79	Baugesuchsverfahren.....	53
<b>V. Schlussbestimmungen.....</b>		<b>54</b>
Art. 80	Aufhebung bestehender Bestimmungen.....	54
Art. 81	Inkrafttreten.....	54
<b>VI. Genehmigungsvermerke.....</b>		<b>55</b>

<b>Anhang .....</b>	<b>57</b>
Anhang 1 Baupolizeiliche Masse .....	57
Anhang 2 Begriffe und Messweisen.....	59
Anhang 3 Schutzmassnahmen für die Siedlungsperimeter (Art. 11 PBR).....	63
Anhang 4 Liste der geschützten Kulturgüter (Art. 12 PBR).....	65
Anhang 5 Schutzbestimmungen für geschützte Gebäude (Art. 12 PBR) .....	68
Anhang 6 Bedingungen für Solaranlagen zur Wärmeengewinnung in schützenswerten Ortsbildern (Art. 11 PBR) und auf geschützten Gebäuden (Art. 12 PBR).....	71
Anhang 7 Abkürzungsverzeichnis.....	72

## **I. Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Zweck**

Das Planungs- und Baureglement (PBR) legt die Bestimmungen für den Zonennutzungsplan und für die Baupolizei fest. Um die haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine harmonische und rationelle Entwicklung der Gemeinde sicherzustellen, bestimmt das Planungs- und Baureglement für jede Zonenart Planungsziele. Diese stellen materiellrechtliche Grundsätze dar, welche als Richtlinien für die Verwirklichung der Planung sowie für die Überprüfung von Baugesuchen dienen.

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

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

### **Art. 3 Bestandteile**

Die ortsplanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:

- dem Leitbild zur Revision der Ortsplanung
- dem Gemeinderichtplan
- dem Erschliessungsprogramm
- dem Zonennutzungsplan (Siedlung und Landschaft)
- dem Planungs- und Baureglement
- den Detailbebauungsplänen
- dem Erläuterungsbericht zur Ortsplanung

### **Art. 4 Rechtsnatur**

- 1 Das vorliegende Planungs- und Baureglement und der Zonennutzungsplan sind allgemein verbindlich.
- 2 Der Gemeinderichtplan und das Erschliessungsprogramm werden mit der Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 81 RPBG).

### **Art. 5 Anwendungsbereich**

Die Vorschriften dieses Reglements gelten für das gesamte Gemeindegebiet. Sie sind für alle bewilligungspflichtigen Vorhaben gemäss Art. 135 RPBG anwendbar.

### **Art. 6 Abweichungen**

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

## II. Zonenvorschriften

### Allgemeine Zonenvorschriften

#### Art. 7 Detailbebauungsplan (DBP)

##### 1 Ziel und Wirkung

Der Zonennutzungsplan bezeichnet gemäss Art. 62 ff RPBG die Gebiete, für welche ein obligatorischer Detailbebauungsplan erstellt werden muss.

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Gebiete mit obligatorischen Detailbebauungsplänen, die unterteilt werden, damit eine zweckmässige Gesamtplanung gewährleistet bleibt.

In Gebieten mit obligatorischem Detailbebauungsplan wird kein Baugesuch bewilligt, das nicht einem genehmigten Detailbebauungsplan entspricht. Davon ausgenommen sind geringfügige Bauten, sofern sie die Ausarbeitung des Detailbebauungsplans in keiner Weise präjudizieren.

Der Detailbebauungsplan kann im Rahmen von Art. 65 Abs. 2 RPBG von den für die betreffende Zone geltenden Vorschriften abweichen.

##### 2 Anforderungen

Die Ziele und Grundsätze für die Erstellung der obligatorischen Detailbebauungspläne sind in Art. 27 und Art. 38 ff PBR festgelegt.

Bei freiwilligen Detailbebauungsplänen setzt der Gemeinderat zu Beginn der Planungsarbeiten die zu beachtenden Rahmenbedingungen fest (Art. 63 Abs. 3 RPBG).

Mit jedem Detailbebauungsplan ist zusätzlich zu den vom Kanton geforderten Unterlagen ein Umgebungsgestaltungsplan (mit Angaben über Bepflanzung, Fusswege, Radwege, Gestaltung der Spielplätze und der anderen Aussenräume, Höhenkoten, Stützmauern und Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum) und, sofern notwendig, ein Immissionschutzplan einzureichen. In den Detailbebauungsplänen müssen die Bau- und Erschliessungsniveaus pro Sektor festgelegt werden.

~~Im Immissionschutzplan sind die Emissionsträger und ihr spezifischer Charakter zu bezeichnen und die Massnahmen festzuhalten, die zum Schutz der Bewohner ergriffen werden müssen.~~

##### 3 Genehmigte Detailbebauungspläne

Die Gebiete mit genehmigtem Detailbebauungsplan sind im Zonennutzungsplan bezeichnet. Es gelten die Bestimmungen des jeweiligen Detailbebauungsplans. ~~Vorbehalten bleiben die Übergangsbestimmungen gemäss Abs. 4.~~

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom  
18. NOV. 2020

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom  
18. NOV. 2020

Nr.	Name	Genehmigung	Änderungen
1	Camping-Schiffensee	29.03.1983	
2	QP Wolfacker	11.10.1995	12.04.1998, 10.05.2000
3	Brugerawyl UQ I	23.09.1997	
4	QP Zentrum Garage	01.10.1997	04.03.2010
5	QP Mühleweg II	28.04.1999	3.09.2003
6	QP Bachtelmatte I	07.07.1999	
7	QP Risela I + 2	09.11.1999	
8	QP Sonnenmatte	27.06.2001	07.07.2004
9	Brugerawyl UQ II	13.03.2002	
10	QP Brunnenweg (Agrola)	17.12.2003	
11	QP Bahnhof-West	02.03.2004	
12	QP Bachtelmatte 3	27.04.2005	

13	QP Bachtelmatte 2	20.09.2006	
14	Spezialplan Industriestrasse 4	29.08.2007	
15	QP Obere Zelg	19.12.2007	
16	QP Chännelmatte	05.03.2008	
17	Spezialplan Murtenstrasse	23.04.2008	
18	DBP Veilchenweg	08.11.2016	06.06.2017

#### 4 Übergangsbestimmungen

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom  
1 8. NOV. 2020

Bis zu deren Überarbeitung gelten in den folgenden Detailbebauungsplänen die Überbauungsziffern sowie anstelle der Ausnutzungsziffern die Geschossflächenziffern der jeweiligen Zonenvorschriften.

Nr.	Name	Artikel Planungs- und Baureglement
2	QP Wolfacker	Art. 28
3	Brugerawyl UQ I	Art. 28
5	QP Mühleweg II	Art. 30, Art. 29 für Art. 4426 GB
8	QP Sonnenmatte	Art. 29
9	Brugerawyl UQ II	Art. 28
12	QP Bachtelmatte 3	Art. 31
13	QP Bachtelmatte 2	Art. 27
15	QP Obere Zelg	Art. 30

#### **Art. 8 Sektor mit Detailerschliessungsbewilligung (DEB)**

Für die im Zonennutzungsplan bezeichneten Sektoren ist eine Detailerschliessungsbewilligung (DEB) erforderlich.

#### **Art. 9 Raumbedarf der Gewässer**

##### 1 Grundsatz

Der im Zonennutzungsplan bezeichnete Raumbedarf der Gewässer 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 (auch Anbringen von Umzäunungen etc.) ausgeführt werden. Gleiches gilt für Materialdeponien oder jegliche Änderungen des natürlichen Geländes. Es sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalt und Pflege der Gewässer, Wanderwege und Zufahren für die Landwirtschaft erlaubt. Zwischen der Grenzlinie des minimalen Raumbedarfs und dem Bauabstand sind leichte Umgebungsarbeiten erlaubt, sofern der Durchgang nicht behindert wird. Die Bestimmungen des übergeordneten Rechts bleiben vorbehalten.

Bauten oder Anlagen müssen den Mindestabstand von 4.00 m zur äusseren Grenze des Raumbedarfs der Gewässer einhalten.

##### 2 Sektoren mit Bezeichnung des Raumbedarfs

Der Zonennutzungsplan bezeichnet den Raumbedarf für die entsprechenden Abschnitte.

##### 3 Sektoren ohne Bezeichnung des Raumbedarfs

Ist der minimale Raumbedarf eines Gewässers nicht festgelegt, so beträgt er 20.00 m ab dem mittleren Hochwasserstand (bzw. 20.00 m ab der maximalen Füllkote des Schiffenensees von 532.00 m ü.M.).

4 Raumbedarf von eingedolten, nicht abgegrenzten Gewässern

Bei eingelegten Gewässern und mangels besonderer Angaben im Zonennutzungsplan oder 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.

5 Bauvorhaben in der Nähe von Gewässern

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 der Gewässer Detailuntersuchungen angefordert werden.~~

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

6 Bestehende Bauten

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

**Art. 10 Naturgefahren**

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom  
1 8. NOV. 2020

1 Grundlagen

Die Gefahrenkarte Siedlung und der Zonennutzungsplan Landschaft bezeichnen Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind (Hochwasser, Instabilitäten).

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

Als sensible Objekte gelten Gebäude oder Anlagen,

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

2 Allgemeine Massnahmen

Für alle Bauvorhaben in einer Gefahrenzone muss im Sinne von Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden.

3 Zone mit Restgefährdung

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

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

<sup>Sektor</sup>  
4 Zone mit geringer Gefährdung

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

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

<sup>Sektor</sup>  
5 Zone mit mittlerer Gefährdung

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

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

<sup>Sektor</sup>  
6 Zone mit erheblicher Gefährdung

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

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

Als Sonderfall und abweichend vom allgemeinen Bauverbotsgrundsatz sowie unter Vorbehalt der von den zuständigen Dienststellen gemachten Auflagen können bewilligt werden:

- Standortgebundene Bauten und Anlagen von grösserem öffentlichem Interesse, vorausgesetzt, dass Bau- und Schutzmassnahmen getroffen werden;
- Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten (Bedachungen, Fassaden, Fenster, Isolation, Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, Kanalisationen). Diese Arbeiten müssen die Natur der betreffenden Gefahr berücksichtigen und so ausgeführt werden, dass sie die Sicherheit und den Schutz des Gebäudes vergrössern (Verminderung der Risiken);
- Sanierungs- und Schutzarbeiten, um die Gefahrenstufe zu senken und den Schutzgrad zu erhöhen;
- Kleinbauten und Anbauten gemäss Art. 61 Abs. 1 und 2 PBR, sofern dadurch die Risiko- oder Gefahrenlage nicht verstärkt wird. Hierbei sind folgende Mindestbedingungen einzuhalten: Begrenzte Eingriffe auf und unter dem Boden, begrenzte Erdbewegungen (in Wahrung der ursprünglichen Massenbilanz), unerhebliche Überlastungseffekte.

Erhaltungspereimeter

~~Neben der Einhaltung der Bestimmungen zur Zone mit erheblicher Gefährdung ist für alle Bewilligungen innerhalb dieses Perimeters (vgl. Zonennutzungsplan) von Amtes wegen eine Sonderbewilligung der RUBD (Art. 136 RPBG) einzuholen.~~

In diesem Perimeter ist grundsätzlich nur die Erhaltung des Bestehenden erlaubt.

8 Gefahrenhinweisgebiet

Diese Zone weist auf das Vorhandensein einer Gefahr hin, ohne dass jedoch ihre Stufe (In-

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom  
1 8. NOV. 2020

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom  
1 8. NOV. 2020

tensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde.

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

## Art. 11 Ortsbildschutzperimeter

### 1 Ziel

Die Ortsbildschutzperimeter (Siedlungsperimeter, Umgebungsperimeter, Nahbereich geschützter Gebäude) haben zum Ziel, die bauliche Einheit und Eigenart des schützenswerten Ortsbildes und seiner Umgebung zu erhalten. Das Ortsbild wird bestimmt durch Gebäude, Freiräume sowie die allgemeine Gliederung und Gestalt des Terrains.

Die Vorschriften der jeweiligen Nutzungszonen gelten nur, soweit die nachfolgenden Bestimmungen für den Ortsbildschutz eingehalten sind.

### 2 Abweichungen

Abweichungen von den nachfolgenden Bestimmungen können nur zugelassen werden, sofern die Anwendung der betreffenden Bestimmung den Zielen der Bewahrung und Aufwertung der Eigenart des Ortsbildes widersprechen würde.

### 3 Vorprüfungsgesuch

Vor jedem Baubewilligungsgesuch ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG einzureichen.

### 4 Siedlungsperimeter Kategorie 1 bis 3

Im Zonennutzungsplan sind folgende Siedlungsperimeter bezeichnet:

- Kategorie 1: Galmis, Jetschwil
- Kategorie 2: Alter Dorfkern/Kirche, Bundtels, Uebewil
- Kategorie 3: Bahnhof, Neuer Dorfkern, St. Wolfgang

Für die Siedlungsperimeter gelten folgende Schutzbestimmungen:

	Kat. 1	Kat. 2	Kat. 3
Es sind keine zusätzlichen Hauptgebäude gestattet.	x	x	
Neubauten haben sich bezüglich Volumen, Stellung, Ausrichtung, architektonischem Ausdruck und Materialisierung den benachbarten geschützten und für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden anzupassen.			x
Beim Umbau bestehender ortsbildprägender Gebäude sind der vorherrschende architektonische Ausdruck und der ortsbildprägende Charakter zu erhalten. Insbesondere sind der Charakter der Fassaden und Dächer sowie die Materialien und Farben beizubehalten.	x	x	x
Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – den nebenstehenden Anteil der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Aufbauten (Lukarnen im herkömmlichen Sinn) darf 1/4 der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.	1/15	1/12	1/10
Bei Erweiterungen bestehender Gebäude sind in Bezug auf die geschützten Hauptbauten und die charakteristische Umgebung grösster Wert auf Integration und Rücksichtnahme zu legen. Dies gilt für die Form und Positionierung des Volumens, den architektonischen Ausdruck, die Aussenräume, die Dachform, die Fassadengliederung sowie die Materialien und Farben.		x	x

Erweiterungen und eingeschossige Anbauten sind möglich, wenn die Erweiterung in einem funktionalen Zusammenhang zum bestehenden Gebäude steht und die Fläche der Erweiterung max. 20% der Fläche des bestehenden Gebäudes entspricht. Die Erweiterung kann nur in der Fläche stattfinden. Es sind keine Aufstockungen möglich. Erweiterungen und Anbauten sind in Volumen, architektonischem Ausdruck, Materialien und Farben auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abzustimmen. Sie dürfen in keiner Weise die innere oder äussere Erscheinung des Ortsbildes beeinträchtigen.	x	x	
Freistehende Nebenbauten sind möglich, wenn - die grösste Ausdehnung im Grundriss 6.00 m nicht überschreitet, - die Gesamthöhe 3.50 m (bei Flachdächern 2.50 m) nicht überschreitet, - die Baute nicht für eine Ausdehnung der primären Nutzung des Hauptgebäudes bestimmt ist. Nebenbauten sind in Volumen, architektonischem Ausdruck, Materialien und Farben auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abzustimmen. Sie dürfen in keiner Weise die innere oder äussere Erscheinung des Ortsbildes beeinträchtigen.	x	x	
Es sind lediglich geringfügige Änderungen des vorhandenen Bodenverlaufs zugelassen. Jedes Bauvorhaben ist dem gewachsenen Terrain anzupassen. Das fertig gestaltete Terrain muss auf die Nachbarparzellen abgestimmt sein.	x	x	x

	Kat. 1	Kat. 2	Kat. 3
Prägende Elemente der Umgebungsgestaltung wie Mauern, Einfriedungen, Bodenbeläge aus Naturstein, Baumbestände usw. sind zu erhalten bzw. sinngemäss zu ergänzen.	x	x	x
Gebäude, deren Dachform oder Fassaden nicht der Eigenart der das Ortsbild prägenden Gebäude entsprechen, können nur umgebaut oder umgenutzt werden, wenn sie den geltenden Bestimmungen angepasst werden.	x	x	
Unterhaltsarbeiten an Gebäuden, deren Bedachung oder deren Fassaden bezüglich Materialien oder Farben den obigen Vorschriften nicht entsprechen, können nur bewilligt werden, wenn die betreffenden Elemente den geltenden Bestimmungen angepasst werden.	x		
Es gelten die Schutzmassnahmen gemäss Anhang 3.	x	x	x

6 Umgebungspereimeter Kategorie 1 und 2

Im Zonennutzungsplan sind folgende Umgebungspereimeter bezeichnet:

- Kategorie 1: Galmis, Jetschwil
- Kategorie 2: Uebewil

Für die Umgebungspereimeter gelten folgende Schutzbestimmungen:

	Kat. 1	Kat. 2
Es sind grundsätzlich keine Neubauten zugelassen, mit Ausnahme von Anlagen, die bestehende Ökonomiebauten ergänzen.	x	
Gebäude, deren Dachform oder Fassaden nicht der Eigenart der das Ortsbild prägenden Gebäude entsprechen, können nur umgebaut oder umgenutzt werden, wenn sie den geltenden Bestimmungen angepasst werden.	x	
Unterhaltsarbeiten an Gebäuden, deren Bedachung oder Fassaden bezüglich Materialien oder Farben den obigen Vorschriften nicht entsprechen, können nur bewilligt werden, wenn die betreffenden Elemente den geltenden Bestimmungen angepasst werden.	x	

Neu-, Um- und Ersatzbauten dürfen durch ihre Stellung und Baumasse die charakteristischen Ansichten des Ortsbilds nicht beeinträchtigen. Sie sind durch Aussenraumgestaltung und Bepflanzung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen.	x	x
Es sind lediglich geringfügige Änderungen des vorhandenen Bodenverlaufs zugelassen.	x	x
Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern sind so zu wählen, dass sie sich gut in das Ortsbild einfügen. Reflektierende Verkleidungen aus Metall sowie helle und gesättigte Farben sind verboten.	x	x

#### 6 Nahbereich geschützter Gebäude

Für die im Zonennutzungsplan bezeichneten Nahbereiche geschützter Gebäude (Thadäusheim, Balliswil, Mariahilf, Gänsebergstrasse, Chännelmattstrasse) gelten folgende Schutzbestimmungen:

- Neubauten und Veränderungen an bestehenden Bauten sind hinsichtlich ihrer Stellung und Gestaltung sorgfältig in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen.
- Neubauten sind in grösstmöglichem Abstand zum geschützten Gebäude zu errichten. Sie sind in Trauf- und Firsthöhe dem geschützten Gebäude unterzuordnen.
- Die charakteristischen Ansichten geschützter Gebäude sind zu erhalten.
- Traditionelle Elemente der Umgebung wie Vorplätze, Gärten, Bepflanzung, Mauern, Bodenbeläge usw. sind zu erhalten bzw. sinngemäss zu ergänzen.
- Es sind lediglich geringfügige Änderungen des Bodenverlaufs zugelassen.
- Materialien und Farben sind auf die geschützten Gebäude abzustimmen.

#### 7 Sonnenenergie

Thermische und photovoltaische Solaranlagen können bewilligt werden, wenn sie die Anforderungen gemäss Anhang 6 erfüllen.

### **Art. 12 Geschützte Gebäude**

#### 1 Grundsatz

Die im Sinn von Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Kulturgüter (KGSG) unter Schutz gestellten Gebäude sind im Zonennutzungsplan bezeichnet und im Anhang 4 mit ihrem Verzeichniswert und der Schutzkategorie aufgeführt.

#### 2 Allgemeiner Schutzzumfang

- a. Gemäss Art. 22 KGSG erstreckt sich der Schutz eines Kulturgutes auf die äusseren und inneren Strukturen und Elemente und gegebenenfalls auf die Umgebung und die Siedlung. Die zu erhaltenden Strukturen sowie äussere und inneren Elemente sind in drei Kategorien definiert.

Schutzkategorie 3: Der Schutzzumfang enthält

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

Schutzkategorie 2: Der Schutzzumfang enthält zusätzlich

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

Schutzkategorie 1: Der Schutzzumfang enthält zusätzlich

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

- b. Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentlichen Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzzumfang, unabhängig der Schutzkategorie, gemäss Art. 22 KGSG, ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung (Bodenbelag, Baumbestand, Mauern usw.) aus.
- c. Thermische und photovoltaische Solaranlagen können bewilligt werden, wenn sie die Anforderungen gemäss Anhang 6 erfüllen.

3 Spezielle Schutzbestimmungen für geschützte Gebäude

Zusätzlich zum allgemeinen Schutzzumfang gemäss Abs. 2 gelten die speziellen Schutzbestimmungen für geschützte Gebäude gemäss Anhang 5.

4 Verfahren

Vor jedem Baubewilligungsgesuch ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG einzureichen.

**Art. 13 Historische Gewerbebauten unter kommunalem Schutz**

1 Zweck

Die im Zonennutzungsplan bezeichneten historischen Gewerbebauten im Unterdorf (Mühle, Sägerei, Schmiede, Milchsiederei) stehen unter kommunalem Schutz.

Sie sind wertvolle Zeugen der Siedlungs- und Industriegeschichte Dürdingens und haben eine besondere Bedeutung für das im Gemeinderichtplan Teil Bodennutzung bezeichnete Strukturierungsgebiet Unterdorf.

2 Erhaltungsziel

Die Bauten sind nach Möglichkeit in ihrem Charakter zu erhalten, indem sie einer geeigneten Nutzung zugeführt und sorgfältig in allfällige Neuüberbauungen integriert werden.

Der Gemeinderat kann einen Abbruch positiv begutachten, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist oder eine gestalterisch bessere Lösung verunmöglicht

Bauliche Veränderungen müssen eine hohe architektonische Qualität aufweisen. Der architektonische Ausdruck der Gebäude ist zu erhalten und zur Geltung zu bringen. Insbesondere sind der Charakter der Fassaden und Dächer beizubehalten.

3 Verfahren

Vor jedem Baubewilligungsgesuch ist eine informelle Voranfrage bei der Gemeinde einzureichen.

**Art. 14 Archäologische Perimeter**

- 1 Innerhalb der im Zonennutzungsplan bezeichneten archäologischen Perimetern ist für alle Neubauten und Änderungen an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR obligatorisch.

- 2 Das Amt für Archäologie (AAFR) ist ermächtigt, in diesen Perimetern gemäss Art. 37-40 KGSG Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen. Bei einem Baubewilligungsgesuch ist ein Gutachten des AAFR notwendig. Die Bestimmungen gemäss Art. 72-76 RPBG und Art. 35 KGSG bleiben vorbehalten.

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

#### **Art. 15 Historische Verkehrswege**

- 1 Im Zonennutzungsplan sind alle geschützten historischen Verkehrswege aufgeführt. Der Schutzzumfang unterscheidet zwei Schutzkategorien gemäss der Bedeutung und Beschaffenheit der Wegstrecke.

Schutzkategorie 2: Der Schutzzumfang enthält

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

Schutzkategorie 1: Der Schutzzumfang enthält zusätzlich zur Schutzkategorie 2

- den Wegbelag.

- 2 Der Unterhalt der historischen Verkehrswege wird nach fachmännischer Art ausgeübt, um eine angemessene Nutzung und die Substanzerhaltung zu gewähren.
- 3 Das Amt für Kulturgüter steht Interessierten zur Information und für Richtlinien bei Renovationsarbeiten oder Neubewertungen zur Verfügung.
- 4 Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen sind dem Büro der Kommission für Kulturgüter zur Begutachtung zu unterbreiten. Vor jedem Baubewilligungsgesuch ist eine informelle Voranfrage einzureichen.

#### **Art. 16 Landschaftsschutzperimeter**

##### 1 Ziel und Wirkung

Die im Zonennutzungsplan bezeichneten Landschaftsschutzperimeter umfassen besondere Landschaften, deren verschiedene Bestandteile einen Wert in sich selbst und für die Einheit der Landschaft darstellen.

Die besondere Schönheit und die Eigenart der Landschaft sollen erhalten und gepflegt werden.

##### 2 Landschaftsformen

Morphologische Kleinformen (Raine, Terrassen, Gräben), Hohlwege sowie typische geomorphologische Formen wie Moränenwälle und Drumlins dürfen nicht Gegenstand von Abbau und/oder Deponien sein. Geländeänderungen wie Abtrag, Auffüllungen, Planie usw. sind zu unterlassen.

##### 3 Bauliche Massnahmen

Neubauten sollen nur in topografisch nicht exponierten Situationen erstellt werden, das heisst, es sind Standorte in Geländeeinbuchtungen, in Übergängen Ebene-Hang (konkave Geländesituationen) sowie in Randsituationen, angelehnt an Landschaftselemente wie Talhänge, Vegetation oder im Bereich von Strassen zu wählen.

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

#### 4 Materialabbau

Der Abbau von Materialvorkommen kann als Ausnahme bewilligt werden, wenn

- das Bedürfnis nachgewiesen ist,
- in der näheren Umgebung keine andere Möglichkeit zum Abbau ausserhalb des Landschaftsschutzgebiets besteht,
- durch Auflagen eine dem Schutz entsprechende Rekultivierung sichergestellt ist,
- kein überwiegendes öffentliches Interesse dagegen spricht.

### Art. 17 **Naturschutzzone**

#### 1 Zweck und Grundlagen

Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz, die Gestaltung und die Pflege der im Zonenutzungsplan bezeichneten Gebiete:

- Dürdinger MÖser (DM)  
Die Dürdinger MÖser sind im Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung (Objekt Nr. 1118 und 1120), im Bundesinventar der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung (Objekt Nr. 69) und im Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (Objekt Nr. 147) aufgeführt.
- Saaneboden-Stöckholz (SB)  
Das Gebiet Saaneboden-Stöckholz umfasst die im Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung aufgeführten Objekte Nr. 144 und 145.

Es gelten die Schutzziele und die Massnahmen für Pflege und Unterhalt gemäss der vom kantonalen Amt für <sup>Wald und Natur</sup> ~~Natur und Landschaft~~ genehmigten Pflegekonzepte.

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom  
18. NOV. 2020

#### 2 Schutzzone A

- a. Im Perimeter der Schutzzone A gelten folgende Vorschriften:
- Das Errichten von Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht der Aufrechterhaltung der Schutzziele dienen.
  - Der Unterhalt von Gräben ist nur zugelassen, sofern er mit dem Schutzziel vereinbar ist.
- b. Die zuständige Bewilligungsbehörde kann unter Vorbehalt der Einhaltung der Schutzziele Ausnahmen bewilligen für:
- befristete Einrichtungen und Erdverschiebungen zum Unterhalt der bestehenden unter- und oberirdischen Leitungen
  - befristete Einrichtungen, Begehungen und Befahrungen zu wissenschaftlichen Zwecken
- c. In der Schutzzone Saaneboden-Stöckholz sind die militärische Nutzung des Gebietes unterhalb der Staumauer von Schiffen sowie die dazu notwendigen Einrichtungen erlaubt, insofern sie die Schutzziele nicht beeinträchtigen.

#### 3 Schutzzone B

Im Perimeter der Schutzzone B gelten folgende Vorschriften:

- Bestehende Gebäude können unterhalten werden. Im Falle von grösseren Sanierungsmassnahmen kann die zuständige Bewilligungsbehörde ökologische Kompensationsmassnahmen gemäss Art. 18 lit 1ter NHG verlangen. Vorbehalten bleiben baubewilligungspflichtige Sanierungen.
- Neubauten sind nur zu land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken zugelassen. Sie dürfen die Schutzziele nicht beeinträchtigen, müssen in das Landschaftsbild integriert sein und dürfen die Amphibienwanderung nicht beeinträchtigen. Die zuständige Bewilligungsbehörde kann ökologische Kompensationsmassnahmen verlangen.
- Es dürfen keine neuen Wege und Strassen mit Hartbelag erstellt werden.
- Im Falle eines Ausbaus oder einer Sanierung des bestehenden Strassennetzes sind ge-

eignete Amphibienschutzmassnahmen vorzunehmen.

- Der Materialabbau ist möglich, sofern die Schutzziele dadurch nicht beeinträchtigt werden. Während des Abbaus muss ein angemessener Anteil an Kleingewässern erstellt werden, von denen einige auch nach dem Abbau erhalten bleiben müssen.

#### **Art. 18 Geschützte Landschaftselemente**

##### **1 Bäume und Hecken**

Die im Zonennutzungsplan eingetragenen Baumgruppen und -reihen, Alleen, Einzelbäume, Büsche und Hecken sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt. Sie sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Grössere Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten. Das periodische Auslichten von Hecken ist gestattet, ebenso das abschnittsweise auf den Stock setzen. Die Pflegemassnahmen richten sich nach den einschlägigen Richtlinien und Empfehlungen.

Wo geschützte Elemente wegen Krankheit, Umweltereignissen (Blitz, Sturm), aus Alters- oder ähnlichen Gründen entfernt werden, müssen sie an gleicher Stelle oder in der näheren Umgebung durch eine Neupflanzung ersetzt werden. Für Ausnahmen ist der Gemeinderat zuständig.

##### **2 Offene und eingelegte Fliessgewässer**

Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung und von Art. 9 PBR.

##### **3 Ufervegetation**

Die Ufervegetation ist als Lebensraum für standorttypische Tiere und Pflanzen geschützt. Sie darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind fachgerechte Pflege und Unterhaltsmassnahmen.

#### **Art. 19 Grundwasserschutzzonen**

Im Zonennutzungsplan sind die provisorischen und genehmigten Grundwasserschutzzonen S als Hinweis bezeichnet. Es gelten die Gewässerschutzgesetzgebung und die genehmigten Schutzzonenreglemente.

Auf private Quellen ist Rücksicht zu nehmen.

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

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Standorte, die im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Freiburg eingetragen sind.

Bauarbeiten, Renovierungsarbeiten oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art. 5 AltlastG unterstellt. Das Erstellen einer Konformitätserklärung zu Art. 3 AltIV kann angefordert werden.

#### **Art. 21 Störfallvorsorge**

Für Bauvorhaben mit starker Erhöhung der Einwohner- oder Arbeitsplatzdichte in einem Bereich, der an einen Betrieb oder eine Anlage gemäss Art. 1 StFV angrenzt ist die Einhaltung der Bestimmungen gemäss Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV) zu beachten. Vor jedem Baubewilligungsgesuch ist eine informelle Voranfrage beim Amt für Umwelt einzureichen.

#### **Art. 22 entfällt**

## Spezielle Zonenvorschriften

### Art. 23 Kernzone 1 (K1)

#### 1 Nutzung

Die Kernzone 1 ist für Handel, Gewerbe mit geringen Immissionen, Gastgewerbe, private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe sowie für das Wohnen bestimmt.

#### 2 Masse

Gesamthöhe h: 14.00 m  
Fassadenhöhe traufseitig Fh tr: 11.20 m  
Grenzabstand GA:  $\frac{1}{2}$  h, min 4.00 m (Erhöhung gemäss Art. 83 RPBR)  
Überbauungsziffer ÜZ: 0.55 (Erhöhung gemäss Art. 62 PBR)

#### 3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

#### 4 Besondere Bestimmungen

Vor jedem Baubewilligungsgesuch ist eine informelle Voranfrage bei der Gemeinde einzureichen.

Neubauten sowie Erweiterungen und Umnutzungen bestehender Bauten haben sich an folgenden Zielen und Grundsätzen zu orientieren:

- Erhaltung des überlieferten Charakters des Alten Dorfkerns

Für Dachlukarnen und Dachaufbauten gelten die Bestimmungen gemäss Art. 64 Ziff. 1 PBR.

### Art. 24 Kernzone 2 (K2)

#### 1 Nutzung

Die Kernzone 2 ist für Handel, Gewerbe mit geringen Immissionen, Gastgewerbe, private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe sowie für das Wohnen bestimmt.

Im Erdgeschoss sind in der Regel nur publikumsorientierte Arbeitsnutzungen wie Läden, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Gastgewerbe oder ähnliche Nutzungen zulässig.

#### 2 Masse

Gesamthöhe h: 15.00 m (Für die erste Bautiefe westlich der Hauptstrasse gilt das Niveau der Hauptstrasse als massgebendes Terrain)  
Fassadenhöhe traufseitig Fh tr: 11.20 m (Für die erste Bautiefe westlich der Hauptstrasse ist die Fassadenhöhe Fh tr talseitig nicht anwendbar)  
Grenzabstand GA:  $\frac{1}{2}$  h, min. 4.00 m  
Überbauungsziffer ÜZ: 0.55 (Erhöhung gemäss Art. 62 PBR)

Mansarddächer mit Lukarnen sind zulässig.

#### 3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

4 Besondere Bestimmungen

Vor jedem Baubewilligungsgesuch ist eine informelle Voranfrage bei der Gemeinde einzureichen.

Wo entlang der Hauptstrasse eine Baulinie definiert ist, müssen Hauptgebäude an diese Baulinie gestellt werden.

Neubauten sowie Erweiterungen und Umnutzungen bestehender Bauten haben sich an folgenden Zielen und Grundsätzen zu orientieren:

- Erhalt des geschlossenen Strassenraums und der bestehenden Fassadenflucht
- gestalterische Eingliederung in die bestehende Bebauung
- Orientierung der Erdgeschosse und Vorbereiche zum öffentlichen Strassenraum

Für Dachlukarnen und Dachaufbauten gelten die Bestimmungen gemäss Art. 64 Ziff. 1 PBR.

**Art. 25 Kernzone 3 (K3)** Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom

1 8. NOV. 2020

1 Nutzung

Die Kernzone 3 ist für Handel, Gewerbe mit geringen Immissionen, Gastgewerbe, private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe sowie für das Wohnen bestimmt.

Im Erdgeschoss sind in der Regel nur publikumsorientierte Arbeitsnutzungen wie Läden, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Gastgewerbe oder ähnliche Nutzungen zulässig.

2 Masse

Gesamthöhe h: 16.00 m  
Fassadenhöhe traufseitig Fh tr: 13.70 m  
Grenzabstand GA: 1/2 h, min. 4.00 m  
Überbauungsziffer ÜZ: 0.55 (Erhöhung gemäss Art. 62 PBR)

3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

4 Besondere Bestimmungen

Vor jedem Baubewilligungsgesuch ist eine informelle Voranfrage bei der Gemeinde einzureichen.

Neubauten sowie Erweiterungen und Umnutzungen bestehender Bauten haben sich an folgenden Zielen und Grundsätzen zu orientieren:

- Aufwertung des Bahnhofgebiets als Geschäftszentrum und Verkehrsdrehscheibe
- Prägnante, zentrumsbildende Gestaltung der Bauten und Aussenräume
- Orientierung der Erdgeschosse und Vorbereiche auf die Fussgängerbereiche
- Aufwertung des Zugangs zum Bahnhof
- Attraktive Gestaltung der Fuss- und Radwegverbindungen

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom  
1 8. NOV. 2020

**Art. 26 Kernzone 4 (K4)** Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom

1 8. NOV. 2020

1 Nutzung

Die Kernzone 4 ist für Handel, Gewerbe mit geringen Immissionen, Gastgewerbe, private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe sowie für das Wohnen bestimmt.

2 Masse

Gesamthöhe h: 14.00 m  
Fassadenhöhe traufseitig Fh tr: 11.20 m

Grenzabstand GA: 1/2 h, min 4.00 m (Erhöhung gemäss Art. 83 RPBR)  
Geschossflächenziffer GFZo 0.80  
Geschossflächenziffer GFZu 0.50  
Überbauungsziffer ÜZ: 0.40 (Erhöhung gemäss Art. 62 PBR)

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

3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

4 Besondere Bestimmungen

Vor jedem Baubewilligungsgesuch ist eine informelle Voranfrage bei der Gemeinde einzu-  
reichen.

Neubauten sowie Erweiterungen und Umnutzungen bestehender Bauten haben sich an fol-  
genden Zielen und Grundsätzen zu orientieren:

- Erhalt und Förderung der kleinräumigen Mischung von Wohnen, Arbeiten und öffentli-  
chen Nutzungen
- Erhalt bzw. Ergänzung der historischen Bau- und Aussenraumstrukturen
- Gewährleistung des Hochwasserschutzes
- Attraktive Gestaltung der Fuss- und Radwegverbindungen

Für Dachlukarnen und Dachaufbauten gelten die Bestimmungen gemäss Art. 64 Ziff. 1 PBR.

Innerhalb der im Zonennutzungsplan bezeichneten Erhaltungsperimeter gelten die Bestim-  
mungen von Art. 10 Abs. 7.

**Art. 27 Kernzone Bachtelmatte (Bacht)**

1 Nutzung

Die Zone ist für Kernnutzungen und Wohnen bestimmt. Die zulässige Nutzung wird  
sektorweise festgelegt:

Sektor A: Einkaufszentrum, Gewerbe mit geringen Immissionen, Gastgewerbe, Dienst-  
leistungen, Wohnen

Sektor B: Wohnen

Sektor C: Wohnen, Gewerbe mit geringen Immissionen, Dienstleistungen

Sektor D: Freihaltebereich/öffentlicher Grünraum

Sektor E: Wohnen

2 Masse

Sektor A:

Gesamthöhe h: max. Höhenkote 594.00 m ü.M.

Grenzabstand GA: 1/2 h, min 4.00 m (Erhöhung gemäss Art. 83 RPBR)

Überbauungsziffer ÜZ: 0.6

Sektor B, C, D und E

Gesamthöhe h: 13.00 m, max. Höhenkote 611.00 m ü.M.

Grenzabstand GA: 6.50 m (Erhöhung gemäss Art. 83 RPBR)

Geschossflächenziffer GFZo: 0.80

Geschossflächenziffer GFZu: 0.50

Überbauungsziffer ÜZ: 0.55

Sektor D: Die zulässige Nutzung für den Freihaltebereich/öffentlichen Begegnungsraum mit

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom  
18. NOV. 2020

18. NOV. 2020

Spielflächen kann im Rahmen eines Detailbebauungsplans oder gemäss Art. 131 RPBG auf andere Sektoren übertragen werden.

### 3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Im Sektor B, D und E gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II, in den Sektoren A und C die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

### 4 Obligatorischer Detailbebauungsplan für die Sektoren A – D (DBP 3 / DBP III):

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom  
18. NOV. 2020

- Der Detailbebauungsplan bezweckt eine gute gestalterische Integration der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild, die Freihaltung des Talbodens, die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung und die Gewährleistung des Hochwasserschutzes.
- Der Gemeinderat kann Detailbebauungspläne für Teilgebiete annehmen, wenn ein Gesamtkonzept für die Erschliessung, Bebauung, Gestaltung und Etappierung des ganzen Perimeters vorliegt.
- Es ist eine klar ablesbare städtebauliche Struktur mit einem ausgewogenen Verhältnis von Bauten und Aussenräumen zu schaffen. Öffentliche, gemeinschaftliche und private Aussenräume sind entsprechend ihrer Nutzung differenziert zu gestalten.
- Die Bauten und Erschliessungsanlagen sind gut in die Topografie und die gebaute Umgebung einzugliedern. Der natürliche Geländeverlauf muss ablesbar bleiben.
- Der Sektor D ist freizuhalten und als öffentlicher Grünraum zu gestalten. Einrichtungen für Spielplätze und die öffentliche Begegnung sind zulässig.
- Die Offenlegung des Heitiwilbachs und die notwendigen Hochwasserschutzmassnahmen gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) sind zu integrieren. Die Gestaltung hat unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien zu erfolgen und eine naturnahe Durchgrünung zu gewährleisten.
- Es ist auf eine zeitgemässe, vielfältig nutzbare Architektur und eine sorgfältige Gliederung und Gestaltung der Fassaden zu achten.
- Es ist eine gute Durchlässigkeit des Areals für den Langsamverkehr zu gewährleisten. Für Fussgänger und Velofahrer ist eine öffentliche Verbindung von der Gänseberg- und der Käsestrasse durch den Talboden zum Friedhof und der Sportanlage Leimacker zu erstellen.
- Die Erschliessung des Sektors B erfolgt ab der Käsestrasse.
- Erschliessung und Parkierung für den Motorfahrzeugverkehr sind flächensparend anzulegen und auf das notwendige Minimum zu beschränken. Die Parkierung ist in Sammelanlagen anzulegen. Bei Einfahrten und Rampen zu Einstellhallen ist der Gestaltung und Verkehrssicherheit hohe Beachtung zu schenken.
- Nach Möglichkeit sind erneuerbare Energiequellen zu berücksichtigen.

## **Art. 28 Wohnzone hoher Dichte (WhD)**

### 1 Nutzung

Die Wohnzone hoher Dichte ist für Mehrfamilienhäuser (MFH) gemäss Art. 57 RPBR bestimmt. Ersatzbauten für bestehende Einzelwohnhäuser sind zugelassen.

In Mehrfamilienhäusern sind Gewerbe- und Büronutzung auf maximal 25% der Bruttogeschossfläche zugelassen, sofern sie sich den Bedürfnissen des Wohnens unterordnen und keinen das Quartier überdurchschnittlich störenden Verkehr verursachen.

### 2 Masse

Gesamthöhe h:	17.00 m
Fassadenhöhe traufseitig Fh tr:	15.00 m
Gebäudelänge GL:	44.00 m
Grenzabstand GA:	1/2 h, min. 4.00 m (Erhöhung gemäss Art. 83 RPBR)

Geschossflächenziffer GFZo:	1.10
Geschossflächenziffer GFZu:	0.60
Überbauungsziffer ÜZ:	0.30 (Erhöhung gemäss Art. 62 PBR)

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

3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

4 Besondere Bestimmungen

Bei Neubauten muss die besonnte Gartenfläche unmittelbar vor den Erdgeschosswohnungen so organisiert sein, dass sie von den Bewohnern der Erdgeschosswohnungen privat genutzt werden kann und eine Fläche von mindestens 12.00 m<sup>2</sup> aufweist.

In Mehrfamilienhäusern, welche als Neubauten erstellt werden, muss jede Wohnung einen Aussenraum (Balkon, Terrasse usw.) von mindestens 8.00 m<sup>2</sup> aufweisen.

**Art. 29 Wohnzone mittlerer Dichte (WmD)**

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom

18. NOV. 2020

1 Nutzung

Die Wohnzone mittlerer Dichte ist für zusammengebaute Einzelwohnhäuser und Mehrfamilienhäuser gemäss Art. 56 und 57 RPBR bestimmt. Ersatzbauten für bestehende Einzelwohnhäuser sind zugelassen.

In Mehrfamilienhäusern sind Gewerbe- und Büronutzung auf maximal 25% der Bruttogeschossfläche zugelassen, sofern sie sich den Bedürfnissen des Wohnens unterordnen und keinen das Quartier überdurchschnittlich störenden Verkehr verursachen.

2 Masse

Gesamthöhe h:	13.00 m
Fassadenhöhe traufseitig Fh tr:	11.00 m
Gebäuelänge GL:	40.00 m
Grenzabstand GA:	6.50 m (Erhöhung gemäss Art. 83 RPBR)
Geschossflächenziffer GFZo:	0.80
Geschossflächenziffer GFZu:	0.50
Überbauungsziffer ÜZ:	0.30 (Erhöhung gemäss Art. 62 PBR)

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

3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

4 Besondere Bestimmungen

Bei Neubauten muss die besonnte Gartenfläche unmittelbar vor den Erdgeschosswohnungen so organisiert sein, dass sie von den Bewohnern der Erdgeschosswohnungen privat genutzt werden kann und eine Fläche von mindestens 12.00 m<sup>2</sup> aufweist.

In Mehrfamilienhäusern, welche als Neubauten erstellt werden, muss jede Wohnung einen Aussenraum (Balkon, Terrasse usw.) von mindestens 8.00 m<sup>2</sup> aufweisen.

Innerhalb der im Zonennutzungsplan bezeichneten Erhaltungsperimeter gelten die Bestimmungen von Art. 10 Abs. 7.

**Art. 30 Wohnzone niederer Dichte (WnD)** Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom  
18. NOV. 2020

1 Nutzung

Die Wohnzone niederer Dichte ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser gemäss Art. 55 und 56 RPBR bestimmt.

Gewerbe- und Büronutzung sind zugelassen, sofern sie sich den Bedürfnissen des Wohnens unterordnen und keinen das Quartier überdurchschnittlich störenden Verkehr verursachen.

2 Masse

Gesamthöhe h:	10.00 m
Fassadenhöhe traufseitig Fh tr:	8.30 m
Grenzabstand GA:	5.00 m (Erhöhung gemäss Art. 83 RPBR)
Geschossflächenziffer GFZ:	0.75 (zusätzlich eine GFZu von 0.30 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser)
Überbauungsziffer ÜZ:	0.30 (0.40 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser gemäss Art. 56 RPBR. Erhöhung gemäss Art. 62 PBR)

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

3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

4 Besondere Bestimmungen

Innerhalb der im Zonennutzungsplan bezeichneten Erhaltungssperimeter gelten die Bestimmungen von Art. 10 Abs. 7.

**Art. 31 Mischzone (M)** Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom  
18. NOV. 2020

1 Nutzung

Die Mischzone ist für Dienstleistungen, mässig störende Industrie- und Gewerbetätigkeiten sowie für das Wohnen bestimmt.

Der Mindestanteil für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe beträgt 20% der Geschossfläche. Detailhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> ist nicht zugelassen.

2 Masse

Gesamthöhe h:	14.00 m
Fassadenhöhe traufseitig Fh tr:	11.20 m
Gebäudelänge GL:	44.00 m
Grenzabstand GA:	7.00 m (Erhöhung gemäss Art. 83 RPBR)
Geschossflächenziffer GFZo:	0.80
Geschossflächenziffer GFZu:	0.50
Überbauungsziffer ÜZ:	0.40 (Erhöhung gemäss Art. 62 PBR)

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

3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

4 Besondere Bestimmungen

Bei Neubauten mit Wohnnutzung im Erdgeschoss muss die besonnte Gartenfläche so organisiert sein, dass sie von den Bewohnern der Erdgeschosswohnungen privat genutzt werden kann und eine Fläche von mindestens 12.00 m<sup>2</sup> aufweist.

In Neubauten muss jede Wohnung einen Aussenraum (Balkon, Terrasse usw.) von mindestens 8.00 m<sup>2</sup> aufweisen.

Innerhalb der im Zonennutzungsplan bezeichneten Erhaltungsperimeter gelten die Bestimmungen von Art. 10 Abs. 7.

**Art. 32 Mischzone Bahnhof Nord (MBN)**

1 Nutzung

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom  
18. NOV. 2016

Die Sektoren A und B sind für verdichtetes, städtisches Wohnen, für Büro- und Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt. Arbeitsplatzintensive Büro- und Dienstleistungsbetriebe sind möglich. Detailhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> ist nicht zugelassen.

	Sektoren A und E		Sektor B	
	GFo min.	GFo max.	GFo min.	GFo max.
Wohnen	20%	80%	0%	70%
Dienstleistungen	20%	80%	30%	100%
Gewerbe	Reine Wohn- oder Büro-/Dienstleistungsgebäude sind zugelassen.		Reine Wohngebäude sind nicht zugelassen.	
In einem gemeinsamen Detailbebauungsplan über die Sektoren A und B gelten die Bestimmungen des Sektors A für beide Sektoren.				

2 Masse

In den Sektoren A, B und E gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Gesamthöhe h: 20.0 m  
Grenzabstand GA: 1/2 h gegenüber der Zonengrenze (Erhöhung gemäss Art. 83 RPBR). Die arealinternen Grenzabstände werden im Detailbebauungsplan festgelegt.

Geschossflächenziffer Sektor A:  
Geschossflächenziffer GFZo: 1.70  
Geschossflächenziffer GFZu: 1.00

Geschossflächenziffer Sektor B:  
Geschossflächenziffer GFZo: 1.10  
Geschossflächenziffer GFZu: 1.00

Geschossflächenziffer Sektor E:  
Geschossflächenziffer GFZ: 2.00

Überbauungsziffer ÜZ: 0.40 (Erhöhung gemäss Art. 62 PBR)

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

Bei der Berechnung der Geschossflächenziffer gilt die Summe der Grundstücksflächen in den einzelnen Sektoren als anrechenbare Grundstücksfläche. Die Sektoren A, B und E werden dabei unabhängig voneinander berechnet. Im Falle eines gemeinsamen Detailbebauungsplans für die Sektoren A und B gilt die Summe der Grundstücksflächen der beiden Sektoren als Basis für die Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche.

Im Sektor A beträgt die maximal zulässige oberirdische Geschossfläche 43'000 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen eines städtebaulich und architektonisch hochwertigen Gesamtbebauungskonzepts sind Gebäude bis zu einer Gesamthöhe h von 30.00 m möglich.

Im Sektor A ist im Bereich einer zukünftigen Bahnunterführung der Bau eines einzelnen Hochhauses mit einem Grundriss von max. 600 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von max. 60 m möglich. Der genaue Standort wird im Detailbebauungsplan festgelegt. Die Planung des Hochhauses stützt sich auf ein Gesamtbebauungskonzept. Das Hochhaus soll sich gut ins bestehende Ortsbild eingliedern und durch eine überzeugende architektonische Gestaltung den städtebaulichen Akzent im neuen Quartier setzen.

3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

4 Besondere Bestimmungen

Es gelten die Bestimmungen für den Perimeter mit Detailbebauungsplanpflicht Bahnhof Nord gemäss Art. 38 PBR.

**Art. 33 Gewerbezone (G)**

1 Nutzung

In der Gewerbezone sind Bauten mässig störender Betriebe, Wohnungen für den Betriebsinhaber oder für Personal, dessen dauernde Anwesenheit betriebsnotwendig ist, sowie Bauten für den Detailhandel zugelassen.

Verkaufsflächen sind nur als Ergänzung für oben erwähnte Nutzungen und mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 m<sup>2</sup> gestattet.

Auf den Parzellen Nrn. 4606 und 4607 (Tennishalle) müssen mindestens 25% der auf den beiden Parzellen zulässigen Geschossfläche für Sport- und Freizeitnutzungen genutzt werden.

2 Masse

Gesamthöhe h:	17.00 m
Fassadenhöhe traufseitig Fh tr:	15.00 m
Grenzabstand GA:	1/2 h, min. 4.00 m (Erhöhung gemäss Art. 83 RPBR)
Geschossflächenziffer GFZo:	0.80
Geschossflächenziffer GFZu:	0.50
Überbauungsziffer ÜZ:	0.55 (Erhöhung gemäss Art. 62 PBR)
Grünflächenziffer GZ:	0.15

Die unterirdische Geschossfläche ist ausschliesslich reserviert für Nebennutzflächen und Parkierung.

Für die Parzelle Nr. 4725 gilt anstelle der Geschossflächenziffer GFZ die Baumassenziffer BMZ. Es gelten folgende Masse:

Baumassenziffer BMZ:	5.00
Baulinie zur Strassenachse:	10.00 m

3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

4 Besondere Bestimmungen

Die geforderten Grünflächen sind im Wesentlichen als zusammenhängende Flächen anzu-

legen. Sie sind zu begrünen und mit Sträuchern und hochstämmigen Baumgruppen zu bepflanzen. Es sind ausschliesslich einheimische Pflanzen zu verwenden. Auf angrenzende Wohnzonen ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Bei bestehenden Betrieben, die bei Inkrafttreten dieses Reglements keine oder zu wenig Grünfläche aufweisen und sie im Rahmen von Baugesuchen nicht ausweisen können, kann auf die Forderung nach Grünfläche verzichtet werden, mittels Abweitungsgesuch.

Auf Parzelle Nr. 4725 sind mindestens 50% der erforderlichen Autoabstellplätze unterirdisch anzuordnen.

## **Art. 34 Industrie- und Gewerbezone (IG)**

### **1 Nutzung**

Die Industrie- und Gewerbezone ist für Produktions- und Reparaturstätten, Lagerbauten sowie Dienstleistungen bestimmt. Neue Verkaufsflächen und Einkaufszentren sind nicht zugelassen.

Im Gebiet Schürli (Parzellen Nrn. 4728, 4729, 5787, 5788, 5790, 6059 und 7410) sind zusätzlich folgende industriell-gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen:

- Materialaufbereitung und Produktion in den Bereichen Steine, Erden und Stahl
- Entsorgungs- und Kompostieranlagen
- Reine Lagerbauten und Lagerflächen
- Logistikzentren

Auf den Parzellen Nrn. 5355, 4734, 4735, 6194 und 7429 (Birchstrasse) sind Fachmärkte und Gastgewerbe zugelassen.

Auf der Parzelle Nr. 4728 ist der Bau einer Heizzentrale für ein Fernwärmenetz zugelassen.

Die Gebäude können Wohnungen für Personal enthalten, dessen dauernde Anwesenheit betriebsnotwendig ist.

### **2 Masse**

Für Industrie- und Gewerbenutzungen gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Gesamthöhe h:	20.00 m	(50.00 m für Silobauten)
Grenzabstand GA:	1/2 h, min. 4.00 m	(Erhöhung gemäss Art. 83 RPBR)
Baumassenziffer BMZ 1:	8.00	(für Bauvolumen bis zu einer Gesamthöhe von 20.00 m)
Baumassenziffer BMZ 2:	3.00	(für Bauvolumen von Silobauten über der Gesamthöhe von 20.00 m)
Überbauungsziffer ÜZ:	0.70	(Erhöhung gemäss Art. 62 PBR)
Grünflächenziffer GZ:	0.15	

### **3 Lärmempfindlichkeitsstufe**

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV.

### **4 Besondere Bestimmungen**

Die geforderten Grünflächen sind im Wesentlichen zusammenhängend anzulegen. Sie sind zu begrünen und mit Sträuchern und hochstämmigen Baumgruppen zu bepflanzen. Es sind ausschliesslich einheimische Pflanzen zu verwenden. Sie sollen die Zone gliedern und dem Personal der Betriebe als Aufenthaltsbereich dienen. In Bezug auf die Grünfläche ist auf angrenzende Wohngebiete besondere Rücksicht zu nehmen. Bei bestehenden Betrieben, die bei Inkrafttreten dieses Reglements keine oder zu wenig Grünfläche aufweisen und sie im Rahmen von Baugesuchen nicht ausweisen können, kann auf die Forderung nach Grünflächen verzichtet werden, mittels Abweitungsgesuch.

Betriebsbedingt störende und umweltbelastende Auswirkungen wie Lärm, Erschütterungen, Rauch, Russ, Abgase, Staub, Gerüche usw. sind auf das technisch und betrieblich mögliche und wirtschaftlich tragbare Mindestmass zu beschränken.

Betriebe, die einen besonders grossen Motorfahrzeugverkehr verursachen, können nur aufgrund eines Detailbebauungsplans gemäss Art. 62 ff RPBG bewilligt werden.

## **Art. 35 Arbeitszone Birch I (AB I)**

### **1 Nutzung**

Die Arbeitszone Birch mit den Sektoren A und B ist bestimmt für Büro-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe (Hightech/Forschung/Entwicklung/Produktion).

Nicht zugelassen sind: Verkaufsgeschäfte für den täglichen Bedarf, Entsorgungsbetriebe und Aufbereitungsanlagen (z.B. Kies, Beton, Ton, Eisen). Nicht zugelassen sind ebenfalls reine Materiallager und Betriebe, die überdurchschnittlich Schwerverkehr und/oder hohe Lärm- und andere umweltschädigende Emissionen verursachen. Offene betriebszugehörige Materialausenlager sind zugelassen. Sie müssen optisch und architektonisch gut gegenüber der Umgebung abgeschottet werden. Dies kann durch Gebäude, Wände, Zäune, Bepflanzungen usw. erfolgen.

Im Sektor A sind unter Vorbehalt von Abs. 4 und 5 auch Fachmärkte, deren Lebensmittelbereich 200 m<sup>2</sup> Ladenfläche nicht übersteigt, sowie Sport- und Freizeitanlagen zugelassen.

Die Gebäude können Wohnungen für Personal enthalten, dessen dauernde Anwesenheit betriebsnotwendig ist.

### **2 Masse**

Gesamthöhe h:	20.00 m
Grenzabstand GA:	1/2 h, min. 4.00 m (Erhöhung gem. Art. 83 RPBR)
Baumassenziffer BMZ:	8.00
Grünflächenziffer GZ:	0.20

Mittels Abweichungsgesuch kann für betriebsbedingte technische Bauten und einzelne Bauteile eine Gesamthöhe h bis max. 30.00 m ausnahmsweise bewilligt werden.

### **3 Lärmempfindlichkeitsstufe**

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV.

### **4 Detailbebauungsplan**

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom  
18. NOV. 2020

Für den Detailbebauungsplan gelten folgende Ziele und Grundsätze:

- Festlegung, Erfassung und Kontrolle der zulässigen Fahrten gemäss Abs. 5.
- Sicherstellung einer hinreichenden Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Integration in die umgebende Siedlungsstruktur
- Integration in das Fuss- und Fahrradwegnetz
- Sorgfältige Aussenraumgestaltung
- Flächensparende Parkierung

### **5 Beschränkung der Fahrten, Verkehrsstudie**

Für die Sektoren A und B ist die Zahl der Fahrten zusammen auf maximal 5'400 Fahrten pro Tag (DTV) beschränkt. Im Sektor A können für Betriebe gemäss Abs. 4 zusammen höchstens 2'500 Fahrten bewilligt werden. Die Gemeinde führt eine Übersicht der für die Nutzungen in den Sektoren A und B bewilligten Fahrten.

6 Parkierung

Der Parkplatzbedarf für Vorhaben gemäss Abs. 4 ist fallweise unter Berücksichtigung der Verkehrs- und Umweltauswirkungen zu bestimmen. Die Berechnung des Parkplatzbedarfs richtet sich nach den VSS-Normen.

7 Begrünung, Bepflanzung

Bei Parkplätzen mit mehr als zwölf Parkfeldern ist ein Baum pro sechs Parkfelder zu pflanzen. Diese können stirnseitig angeordnet werden. Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen, wenn sie nicht zur Energienutzung oder für technische Anlagen genutzt werden.

Es sind ausschliesslich einheimische Pflanzen zu verwenden.

8 Versickerung, Retention

Das unverschmutzte Meteorwasser, das aus zwingenden Gründen nicht zur Versickerung gebracht werden kann, soll zurückgehalten (Retention) oder zeitliche verzögert den Vorflutern zugeführt werden. Die erforderliche Retention ist möglichst in gemeinsamen Anlagen im Rahmen der Detailerschliessungsbewilligung festzulegen oder kann bei grösseren Einzelvorhaben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufgrund eines geologischen Berichts bewilligt werden. Das Meteorwasserkonzept muss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) entsprechen.

9 Besondere Bestimmungen

Die Arbeitszone Birch I liegt im Betrachtungssperimeter des strategischen Sektors Birch gemäss kantonalem Richtplan.

Im Sinne des *Entwicklungskonzepts Gesamtraum Birch-See* vom August 2013 sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- differenzierte Nutzungsausrichtung in den einzelnen Teilsektoren
- gute Eingliederung der Bauten und Erschliessung in die Topografie und die umgebende Bebauung, gute Gestaltung des Zonenrands
- hohe städtebauliche und architektonische Qualität, Adressbildung entlang A12 und Hauptstrasse
- attraktive Frei- und Grünraumgestaltung inkl. Grünachsen
- attraktive Wegverbindungen für den Langsamverkehr vom Bahnhof Dürdingen Richtung Bonn/Schiffensee, Birchhölzli und Balbertswil

**Art. 36 Arbeitszone Bahnhof Nord (ABN)**

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom  
18. NOV. 2020

1 ~~X~~ Charakter und Nutzung

- ~~X~~ Die Arbeitszone Bahnhof Nord ist für Industrie-, Gewerbe, Dienstleistungs- und Verwaltungstätigkeiten bestimmt.
- ~~X~~ Mit Zufahrt ab der Industriestrasse sind im Sektor D Park+Ride-Anlagen als Zwischen- oder Übergangsnutzung zugelassen.
- ~~X~~ Nicht zugelassen ist die Neuansiedlung folgender industriell-gewerblicher Nutzungen:
  - Betriebe mit starken Immissionen (Verkehr, Lärm, Luft oder Betrieb)
  - Materialaufbereitung und Produktion in den Bereichen Steine, Erden und Stahl
  - Entsorgungs- und Kompostieranlagen
  - Reine Lagerbauten und Lagerflächen
  - Grossverteiler / Logistikzentren
  - Detailhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m<sup>2</sup>
  - Garagen und Reparaturwerkstätten
- ~~X~~ Die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung der Betriebe können innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden.

2 ~~X~~ Masse

Gesamthöhe h:	20.00 m
Grenzabstand GA:	10.00 m (Erhöhung gemäss Art. 83 RPBR)
Baummassenziffer BMZ:	8.00
Überbauungsziffer ÜZ:	0.70 (Erhöhung gemäss Art. 62 PBR)
Grünflächenziffer GZ:	0.15

Auf den Parzellen Nrn. 5323 und 6376 ist im Rahmen eines architektonisch hochwertigen Konzepts eine Baummassenziffer BMZ von 12.00 zugelassen.

3 ~~X~~ Lärmempfindlichkeitsstufe

Im Sektor C gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III, im Sektor D die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV.

4 ~~X~~ Besondere Bestimmungen

Die geforderten Grünflächen sind im Wesentlichen zusammenhängend anzulegen. Sie sind zu begrünen und mit Sträuchern und hochstämmigen Baumgruppen zu bepflanzen. Es sind ausschliesslich einheimische Pflanzen zu verwenden. Sie sollen die Zone gliedern und dem Personal der Betriebe als Aufenthaltsbereich dienen. In Bezug auf die Grünfläche ist auf angrenzende Wohngebiete besondere Rücksicht zu nehmen. Bei – zum Zeitpunkt der Genehmigung dieses Reglements – in dieser Zone ansässigen Betrieben wird auf die Forderung nach Einhaltung der Grünflächenziffer verzichtet.

**Art. 37 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)**

1 Nutzung

Die Zonen von allgemeinem Interesse sind Gebäuden, Anlagen und Flächen im öffentlichen Interesse vorbehalten.

2 Lärmempfindlichkeitsstufe

Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

3 Besondere Bestimmungen

**A Gänsebergstrasse/Brunnenhof**

**B Wolfacker**

Die Zonen der Schulhäuser Gänsebergstrasse, Brunnenhof und Wolfacker sind für Schulbauten, den dazugehörigen Sport-, Freizeit- und Kulturanlagen, Spielplätze und Mensa, den entsprechenden Nebenbauten sowie Sammelstellen, Wohnflächen für den Hauswartinendienst und Parkplätze bestimmt.

Zone A Gänsebergstrasse/Brunnenhof

Gesamthöhe h:	15.70 m
Grenzabstand GA:	1/2 h, min. 4.00 m
Geschossflächenziffer GFZo:	1.10
Geschossflächenziffer GFZu:	0.60
Überbauungsziffer ÜZ:	0.35 (Erhöhung gemäss Art. 62 PBR)

Zone B Wolfacker

Gesamthöhe h:	17.00 m
Grenzabstand GA:	1/2 h, min 4.00 m
Geschossflächenziffer GFZo:	1.10

Geschossflächenziffer GFZu: 0.60  
Überbauungsziffer ÜZ: 0.35 (Erhöhung gemäss Art. 62 PBR)

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

Aufbauten für die Lüftungszentralen usw. können bis 3.50 m Höhe (Flachdach) ab der zulässigen Gesamthöhe h erstellt werden, müssen aber mindestens um die Hälfte ihrer Höhe zurückversetzt werden.

Entlang der Alfons-Aeby-Strasse beträgt die Baulinie 8.00 m und für Nebenbauten 6.00 m.  
Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

### C Hasliweg

Die Zone ist für Schulanlagen und das kirchliche Zentrum bestimmt.

Gesamthöhe h: 10.00 m  
Für den Glockenturm gilt eine max. Gesamthöhe h von 12.00 m, die nur von einem möglichen Aufsatz wie z.B. Wetterhahn, Kreuz usw. überragt werden darf.

Grenzabstand GA: gegenüber Parz. 4604, 4659, 4660 5.00 m  
gegenüber Parz. 4587 8.00 m  
Für Gebäude im öffentlichen Interesse kann von der Erhöhung des Grenzabstands gemäss Art. 83 RPBR abgewichen werden.

Strassenbaulinie: Brugerastrasse 10.00 m  
Hasliweg 8.00 m

Geschossflächenziffer GFZo: 0.80  
Geschossflächenziffer GFZu: 0.50  
Überbauungsziffer ÜZ: 0.30 (Erhöhung gemäss Art. 62 PBR)

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

### D Sportanlage Birchhölzli

Die Zone ist für Aussensportplätze mit gedeckter Tribüne sowie die dazugehörigen Umkleide- und Nebenräume, Restaurant und Clublokale bestimmt. Ergänzend sind innerhalb desselben Gebäudevolumens sportverwandte Dienstleistungsnutzungen bis max. 700 m<sup>2</sup> Geschossfläche zugelassen. Verkaufsnutzungen sind nicht zugelassen.

Die Erschliessung erfolgt über den Perimeter der Arbeitszone Birch.

Gesamthöhe h: 16.00 m  
Gebäuelänge GL: 70.00 m  
Gebäudebreite GB: 18.00 m  
Grenzabstand GA: ½ h, min. 4.00 m  
Strassenabstand: 25.00 m gegenüber Autobahn  
Waldabstand: 20.00 m  
Geschossfläche GF: 2'000 m<sup>2</sup>

Für die Parkierung sind das Parkplatzkonzept und das Parkplatzreglement der Gemeinde massgebend.

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

### E Sportanlagen Leimacker

Die Zone ist für offene und gedeckte Sportanlagen sowie die dazugehörigen Umklei-

deräume, Clublokale und Buvette, den entsprechenden Nebenbauten, Wohnfläche für die Abwärtsdienste und Zivilschutzräumlichkeiten bestimmt.

Bauweise:	offen
Überbauungsziffer ÜZ:	0.60
Gesamthöhe h	20.00 m
Grenzabstand GA	½ h, min. 4.00 m

#### Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

### **F Werkhof**

Die Zone ist für Gebäude des öffentlichen Dienstes, Büros und Notfallorganisationen bestimmt. Die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung dieser Betriebe können innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden.

Bauweise	offen
Geschossflächenziffer GFZo:	1.10
Geschossflächenziffer GFZu:	0.60
Überbauungsziffer ÜZ:	0.60
Gesamthöhe h:	17.00 m
Grenzabstand GA:	½ h, min. 4.00 m

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

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

### **G ARA**

Die Zone ist für die Anlage einer ARA und der dazugehörenden Gebäude sowie für Jugend- und Freizeiteinrichtungen bestimmt.

Bauweise	offen
Überbauungsziffer ÜZ:	0.60
Gesamthöhe h:	13.00 m
Grenzabstand GA:	½ h, min. 4.00 m

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

### **H Obere Zelg**

Die Zone ist für öffentliche Nutzungen (z.B. Kindertagesstätte, Jugendhaus, Begegnungsraum, Bildung, Freizeit) bestimmt.

Bauweise	offen
Geschossflächenziffer GFZo:	0.80
Geschossflächenziffer GFZu:	0.50
Überbauungsziffer ÜZ:	0.35 (Erhöhung gemäss Art. 62 PBR)
Gesamthöhe h:	13.00 m
Grenzabstand GA:	min. 6.50 m (Erhöhung gemäss Art. 83 RPBR)

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

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

### **I Friedhof**

Die Zone ist für die Anlage eines Friedhofs bestimmt. Es sind nur Gebäude im Zusammenhang mit dieser Nutzung zugelassen.

Bauweise	offen
Überbauungsziffer ÜZ:	0.35 (Erhöhung gemäss Art. 62 PBR)
Gesamthöhe h:	13.00 m
Grenzabstand GA:	½ h, min. 4.00 m

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

#### **J St. Wolfgang**

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom  
18. NOV. 2020

Die Zone ist für Bauten und Anlagen für die Betreuung, das Wohnen und die Pflege im Alter sowie die dafür notwendigen Infrastrukturen sowie für Betriebswohnungen und Gebäude für Schulung und Ausbildung bestimmt.

Bauweise	offen
Geschossflächenziffer GFZo:	1.10
Geschossflächenziffer GFZu:	0.60
Überbauungsziffer ÜZ:	0.60
Gesamthöhe h:	17.00 m
Grenzabstand GA:	½ h, min. 4.00 m

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

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

#### **M Kirche**

Die Zone ist für Kirche und Pfarrhaus sowie dazugehörige Kleinbauten bestimmt.

Bauweise	offen
Geschossflächenziffer GFZo:	1.10
Geschossflächenziffer GFZu:	0.60
Überbauungsziffer ÜZ:	0.60
Gesamthöhe h:	17.00 m, Parz. 4186 Kirche 60.00 m
Grenzabstand GA:	½ h, min. 4.00 m

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

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

### **Art. 38 Perimeter mit obligatorischen Detailbebauungsplänen I Bahnhof Nord (Sektoren A, B, C, D, E)**

#### **a) Zweck**

Die Detailbebauungspläne bezwecken:

- die Sicherstellung der quartierübergreifenden Langsamverkehrsverbindungen
- die Sicherstellung sowie die koordinierte Planung und Realisierung der Erschliessungsanlagen
- eine Identität stiftende Gestaltung der zentralen Verkehrsachsen
- eine bezüglich Nutzung und Gestaltung abgestimmte Entwicklung
- eine qualitativ gute Vernetzung unter den benachbarten Sektoren innerhalb bzw. mit den benachbarten Quartieren ausserhalb des Perimeters Bahnhof Nord

#### **b) Art und Mass der Nutzung**

Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Nutzungszone.

Die geschlossene Bauweise ist möglich.

c) Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Empfindlichkeitsstufe richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Nutzungszone.

d) Obligatorischer Detailbebauungsplan

~~Für Neu-, Um- und Ausbauten von ansässigen Betrieben in den Sektoren C und D ist kein obligatorischer Detailbebauungsplan erforderlich.~~

e) Grundsätze Erschliessung

- 1 Die Haupteerschliessung des Perimeters Bahnhof Nord für den motorisierten Personen- und Güterverkehr erfolgt vom A12-Anschluss aus über die Industriestrasse.
- 2 Bonnstrasse Süd, Hägliweg West und Haltaweg werden möglichst weitgehend für den motorisierten Verkehr abgewertet und entlastet.
- 3 Der Knoten Industriestrasse/Bonnstrasse wird saniert und als markanter Punkt der Quartierserschliessung gestaltet.
- 4 Auf oder entlang der Bonnstrasse wird eine attraktiv und prägnant gestaltete Langsamverkehrsverbindung erstellt.
- 5 Die Verbindung Bahnhof/Ortskern-Haltaweg-Düringenbach-Rächholderberg wird für den Langsamverkehr aufgewertet.
- 6 Zwischen der Bahnunterführung und der Toggelilochbrücke ist eine durchgehende, attraktive Langsamverkehrsverbindung sicherzustellen
- 7 Zwecks verbesserter Anbindung der nordseitigen Entwicklungsgebiete an Bahnhof und Ortskern sind für den Langsamverkehr zusätzlich zur bestehenden Bahnunterführung weitere Verbindungsoptionen mit entsprechenden Freihaltbereichen sicher zu stellen
- 8 Bezüglich Parkierung gelten die Bestimmungen gemäss ~~Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.~~ PBR und das Parkplatzreglement.

f) Grundsätze Gestaltung

- 1 Die städtebaulich relevanten Strassenräume werden nach einem Gesamtkonzept gestaltet. Das Konzept wird durch die Gemeinde erarbeitet. Der notwendige Platzbedarf ist zu gewährleisten.
- 2 Entlang der Bahnlinie wird ein städtebaulich prägnantes Gesamterscheinungsbild angestrebt.
- 3 Charakteristische Bebauungs- und Freiraumstrukturen sind nach Möglichkeit zu erhalten.

g) Grundsätze Umweltvorsorge und Energie

Bezüglich Versickerung von Sauberwasser gelten die Bestimmungen gemäss Art. 75 PBR sowie die Vorgaben aus der generellen Entwässerungsplanung (GEP).

- 1 Für den gesamten Perimeter Bahnhof Nord wird die Einführung eines Wärmeverbunds geprüft. Falls dieser Wärmeverbund zustande kommt, besteht gemäss kantonalem Energiegesetz für Neubauten die Anschlusspflicht.
- 2 Die Anschlusspflicht besteht nicht, falls der Energiebedarf aus erneuerbaren Energien oder durch Abwärmenutzung gedeckt wird.

h) Besondere Bestimmungen Sektor A

Spezielle Anforderungen an den Detailbebauungsplan:

- Die Gewährleistung einer hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität sowie die Verträglichkeit mit den an- und umliegenden Verkehrsanlagen und den industriell-gewerblichen Nutzun-

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom  
18. NOV. 2020

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom  
18. NOV. 2020

- gen sind sicherzustellen.
- Die Verbindung zwischen Ostausgang der Bahnunterführung Süd und Bonnstrasse ist als gut ablesbare, attraktiv gestaltete Langsamverkehrsachse zu realisieren.
- Mit einem Aussenraumkonzept über den gesamten Sektor A sind qualitativ hochstehende, nutzbare Aussenräume sicherzustellen.

i) Besondere Bestimmungen Sektor B

Spezielle Anforderungen an den Detailbebauungsplan:

- Die Gewährleistung einer hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität sowie die Verträglichkeit mit den an- und umliegenden Verkehrsanlagen und den industriell-gewerblichen Nutzungen sind sicherzustellen.
- Entweder mit dem Sektor A oder dem Sektor C abgestimmte Erschliessung

j) Besondere Bestimmungen Sektor C

Spezielle Anforderungen an den Detailbebauungsplan:

- Die Gewährleistung einer hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität sowie die Verträglichkeit mit den an- und umliegenden Verkehrsanlagen und den industriell-gewerblichen Nutzungen sind sicherzustellen.
- Die Erschliessung für den Motorfahrzeugverkehr erfolgt vorwiegend ab der Industriestrasse. Die Benutzung der Bonnstrasse Süd ist auf ein Minimum zu beschränken.
- Neue Zufahrtsstrassen sind mit dem Sektor B sowie sektorintern unter den verschiedenen Betriebsarealen zu koordinieren.

k) Besondere Bestimmungen Sektor D

Spezielle Anforderungen an den Detailbebauungsplan:

- Die Erschliessung für den Motorfahrzeugverkehr erfolgt vorwiegend ab der Industriestrasse. Die Benutzung der Bonnstrasse Süd und des Hägliwegs West ist auf ein Minimum zu beschränken.
- Erhaltung des ehemaligen Direktionsgebäudes mit Umschwung.
- Die genaue Lage einer neuen Gebietserschliessung des Sektors D ist im Rahmen des zukünftigen Detailbebauungsplans in einer eigenen Verkehrsstudie abzuklären.

l) Besondere Bestimmungen Sektor E

1 Für Umnutzungen und Umstrukturierungen gilt:

- Die prägnante Bebauungs- und Freiraumstruktur ist zu erhalten und als attraktiver Bahnhofsausgang Nord aufzuwerten.
- Innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen sind die Weiterführung der Wohnnutzung und die Umnutzung in Büro-, Dienstleistungs- und mässig störende Gewerbeflächen gestattet.
- Niedrige An- und Neubauten sind grundsätzlich zugelassen, sofern sie der Wohnnutzung zugeordnet sind oder zur Aufwertung und Belebung des öffentlichen Bahnhofzugangs beitragen. Sie müssen auf einem integralen Bebauungs- und Gestaltungskonzept für den Sektor basieren.

2 Spezielle Anforderungen an den Detailbebauungsplan:

- Die Erschliessung für den Motorfahrzeugverkehr erfolgt ab der Bonnstrasse Süd über den Haltaweg und den Hägliweg West.
- Zwischen der Bahnunterführung und der Toggelilochbrücke ist eine durchgehende, attraktive Langsamverkehrsverbindung sicherzustellen.

## **Art. 39 Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan II Briegli**

### **1 Zweck**

Mit dem Detailbebauungsplan soll auf der grossen Baulandreserve an exponierter Lage eine qualitätsvolle, ortsangepasste Wohnüberbauung erreicht werden.

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

Für den Teilperimeter in der Wohnzone mittlerer Dichte gelten die Bestimmungen gemäss Art. 29 PBR, wobei eine totale GFZ von 1.40 gilt. Für den Teilperimeter in der Wohnzone niederer Dichte gelten die Bestimmungen gemäss Art. 30 PBR.

Im Interesse einer guten Eingliederung der Bauten in die Topografie und die gebaute Umgebung kann die GFZ auf einzelnen Parzellen überschritten werden. Überschreitungen sind innerhalb des Perimeters zu kompensieren.

Das Ausschöpfen der maximalen Ausnützung steht unter dem Vorbehalt der Erfüllung der Anforderungen gemäss Abs. 4.

### **3 Lärmempfindlichkeitsstufe**

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

### **4 Ziele und Grundsätze für den Detailbebauungsplan**

- Es ist eine klar ablesbare städtebauliche Struktur mit einem ausgewogenen Verhältnis von Bauten und Aussenräumen zu schaffen.
- Die Bauten und Erschliessungsanlagen sind gut in die Topografie und die gebaute Umgebung einzugliedern. Der natürliche Geländeverlauf muss ablesbar bleiben.
- Entlang der Duensstrasse ist der Gestaltung des Siedlungsabschlusses grosse Beachtung zu schenken.
- Der Aussenraum ist durch Nebenbauten, Aufenthalts- und Begegnungsräume zu gliedern. Öffentliche, gemeinschaftliche und private Bereiche sind entsprechend ihrer Nutzung differenziert zu gestalten.
- Die Gestaltung des Aussenraums hat unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien zu erfolgen und eine naturnahe Durchgrünung zu gewährleisten.
- Es ist auf eine zeitgemässe, vielfältig nutzbare Architektur und eine sorgfältige Gliederung und Gestaltung der Fassaden zu achten.
- Bei der Konzeption der Neubauten (Stellung, Grundrisse) ist die Lärmbelastung entlang der Duensstrasse zu berücksichtigen.
- Es sind Wiederverwertungssammelstellen und Möglichkeiten für die Kompostierung im Quartier vorzusehen.
- Es ist eine gute Durchlässigkeit des Areals für den Langsamverkehr zu gewährleisten. Die öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen Duensstrasse-Juraweg sind sicherzustellen.
- Erschliessung und Parkierung für den Motorfahrzeugverkehr sind flächensparend anzulegen und auf das notwendige Minimum zu beschränken. Die Parkierung ist in Sammelanlagen anzuordnen. Bei Einfahrten und Rampen zu Einstellhallen ist der Gestaltung und Verkehrssicherheit hohe Beachtung zu schenken.
- Nach Möglichkeit sind erneuerbare Energiequellen zu berücksichtigen.

## **Art. 40 *entfällt***

**Art. 41 Weilerzone (WE)**

**Genehmigung sistiert**

**1 Charakter und Nutzung**

Die Weilerzone ist eine Bauzone.

Für Neubauten gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Neue eingeschossige, nicht-landwirtschaftlich genutzte An- und Nebenbauten sind erlaubt, sofern sie nicht Wohn- und Arbeitszwecken dienen. Ungedeckte Park-, Abstell- und Lagerplätze sind nur beschränkt erlaubt.

Der Standort und die Stellung der Neubauten muss so gewählt werden, dass zusammen mit den bestehenden Gebäuden eine gute Gesamtwirkung entsteht. An- und Nebenbauten haben sich in Volumetrie und Gestaltung eindeutig den Hauptgebäuden unterzuordnen.

**2 Wiederaufbauten**

Wiederaufbauten haben grundsätzlich die Stellung und die Masse des zu ersetzenden Gebäudes zu übernehmen. Die Art der Nutzung wird so beschränkt, wie wenn es ein Umbau wäre. Es dürfen jedoch keine landwirtschaftlichen Gebäude zu anderen Zwecken umgenutzt werden und die verloren gegangene Nutzung in einem Neubau wieder erstellt werden.

**3 Um- und Ausbauten**

Für Um- und Ausbauten gelten folgende Vorschriften: In Gebäuden, in welchen schon eine Wohnung besteht, darf die Wohnnutzung innerhalb des bestehenden Volumens erweitert werden, sofern der architektonische Ausdruck des Gebäudes erhalten bleibt und die ursprüngliche Struktur und Aufteilung des Gebäudes weiterhin ablesbar bleiben. Im Ökonomieteil können auch gewerbliche Nutzungen erlaubt werden, wenn die oben erwähnten gestalterischen Auflagen erfüllt sind.

Reine Ökonomiegebäude können nur zu gewerblichen Zwecken mit mässigem Verkehrsaufkommen umgebaut werden. Die nicht landwirtschaftliche Nutzung darf weder durch eine Vergrösserung bestehender Gebäude noch durch Neubauten erweitert werden (auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht).

**4 Gestaltung**

Die Gestaltung soll der Umgebung des Weilers angepasst sein und es sollen keine fremden Elemente eingeführt werden. Naturbeläge sind nach Möglichkeit zu belassen.

Für nicht landwirtschaftliche Gebäude gelten die Gesamthöhe  $h$  und die Gebäudelänge  $GL$  der Wohnzone niederer Dichte gemäss Art. 30 PBR.

**5 Lärmempfindlichkeitsstufe**

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

**6 Verfahren**

Für alle Bauvorhaben ist eine Voranfrage obligatorisch.

**Art. 42 Freihaltezone (FH)**

- 1 In der Freihaltezone gilt ein allgemeines Bauverbot gemäss Art. 56 RPBG. Sie muss als Grünfläche erhalten werden.
- 2 Bestehende Gebäude dürfen erhalten und zeitgemäss erneuert werden.

**Art. 43 entfällt**

**Art. 44 Spezialzone Gastgewerbe Garmiswil (S2)**

1 Nutzung

Die Spezialzone Gastgewerbe Garmiswil umfasst die Parzellen Nrn. 5823 und 5832 und ist für den Betrieb einer öffentlichen Gaststätte bestimmt. Ein Dancing- oder Diskothekenbetrieb im Sinne des Patenten D des Gesetzes über die öffentlichen Gaststätten ist nicht zugelassen.

Die Parzelle Nr. 5823 ist für die Bauten der Gaststätte bestimmt.

Die Parzelle Nr. 5832 ist für die Parkplätze der Gaststätte bestimmt. Hochbauten sind nicht zugelassen.

2 Masse

Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Gesamthöhe h:	14.00 m
Fassadenhöhe traufseitig Fh tr:	11.20 m
Gebäudelänge GL:	44.00 m
Grenzabstand GA:	7.00 m (Erhöhung gemäss Art. 83 RPBR)
Geschossflächenziffer GFZ	0.75
Überbauungsziffer ÜZ:	0.40

3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

**Art. 45 Spezialzone Familiengärten (S3)**

1 Nutzung

In der Spezialzone Familiengärten dürfen Gärten angelegt werden. Zusätzlich sind kleine, eingeschossige Fahrnisbauten zur Lagerung von Geräten zugelassen. In jedem Fahrnisbau kann ein kleiner Aufenthaltsraum erstellt werden.

Der Wohnaufenthalt ist nicht gestattet.

2 Masse

Für Fahrnisbauten gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Gebäudelänge GL:	4.00 m
Gebäudebreite GB:	3.00 m
Gesamthöhe h:	3.50 m

Für Gemeinschaftsbauten gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Gebäudefläche	80 m <sup>2</sup>
Gesamthöhe:	3.50 m

#### **Art. 46 Spezialzone Guggerhorn (S4)**

##### **1 Nutzung**

Zugelassen sind Anlagen zur Sortierung, Aufbereitung und Wiederverwertung von Altstoffen aus der Region sowie mässig störende Gewerbebetriebe.

Nicht zugelassen sind:

- Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen
- Dienstleistungsbetriebe
- Verkaufsnutzungen
- Garagen und Reparaturwerkstätten
- Lagerung und Aufbereitung von Baustellenabfällen

Die Gewerbebauten können Wohnungen für das Personal enthalten, soweit dessen dauernde Anwesenheit erforderlich ist.

##### **2 Masse**

Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Gesamthöhe h:	16.00 m
Fassadenhöhe traufseitig Fh tr:	13.70 m
Grenzabstand GA:	8.00 m
Geschossflächenziffer GFZ:	0.80
Überbauungsziffer ÜZ:	0.55
Grünflächenziffer GZ:	0.15

##### **3 Lärmempfindlichkeitsstufe**

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

##### **4 Besondere Bestimmungen**

Die geforderten Grünflächen sind im Wesentlichen als zusammenhängende Flächen anzulegen. Sie sind zu begrünen und mit Sträuchern und hochstämmigen Baumgruppen zu bepflanzen. Auf angrenzende Wohnzonen ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Bei bestehenden Betrieben, die bei Inkrafttreten dieses Reglements keine oder zu wenig Grünfläche aufweisen und sie im Rahmen von Baugesuchen nicht ausweisen können, kann auf die Forderung nach Grünfläche verzichtet werden, mittels Abweichungsgesuch.

#### **Art. 47 Spezialzone Thaddäusheim (S5)**

##### **1 Zweck**

Die Spezialzone dient der Erhaltung der orts- und kulturgeschichtlich bedeutsamen und siedlungsökologisch wertvollen Gesamtanlage mit den bestehenden Bauten, dem Park und dem Baumbestand.

##### **2 Nutzung**

Sektor A: Nutzungen, die dem Erhalt des Ausbildungs- und Gemeinschaftshauses (bestehend) und der Kapelle (bestehend) dienen.

Sektor B: Nutzungen, die dem Erhalt der Parkanlage dienen (z.B. öffentliche Nutzungen wie Parkcafé, Veranstaltungspavillon, Spielplatz).

### 3 Bauten und Anlagen

Erweiterungen und Ergänzungsbauten zu den bestehenden Nutzungen sind zulässig.

Bauten für öffentliche Nutzungen sowie Installationen und Möblierungen für die Parkanlage sind zulässig.

Bauweise	offen
Geschossfläche:	max. 2'180 m <sup>2</sup> für die gesamte Spezialzone
Überbauungsziffer ÜZ:	0.35 (Erhöhung gemäss Art. 62 PBR)
Gesamthöhe h:	14.00 m
Grenzabstand GA:	½ h, min. 4.00 m

### 4 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

### 5 Besondere Bestimmungen

Vor jedem Baubewilligungsgesuch ist eine informelle Voranfrage bei der Gemeinde einzureichen.

Um- und Anbauten sowie Neubauten haben sich an folgenden Zielen und Grundsätzen zu orientieren:

- Für Bauten und Erschliessungsanlagen sind die Bestimmungen zum Nahbereich geschützter Bauten gemäss Art. 11 Abs. 7 PBR massgebend.
- Neubauten und ihre Umgebung müssen zu einer Aufwertung der Gesamtanlage beitragen. Sie haben die exponierte Stellung des bestehenden Thaddäusheims und dessen Sichtbezüge nach Süden und Osten zu respektieren.
- Die Aussenraumgestaltung hat unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien zu erfolgen und eine naturnahe Durchgrünung zu gewährleisten.
- Es sind arealquerende Fusswegverbindungen sicherzustellen, die an das weiterführende Fusswegnetz anschliessen.

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom  
18. NOV. 2020

## **Art. 48 Spezialzone Energiepark (S6)**

### 1 Nutzung

Die Spezialzone Energiepark ist bestimmt für Bauten und Anlagen zur energetischen Nutzung von in der Region anfallendem Hofdünger und weiterer organischer Reststoffe (Co-Substrate).

Zugelassen ist eine Biogasanlage, bestehend aus Vorgruben, Fermenter, Nachgärer, Endlager, Holzsilos, Scheune, Blockheizkraftwerk und den dazu notwendigen technischen Installationen.

### 2 Masse

Gesamthöhe h:	16.00 m (20.00 m für reine Silobauten mit einem Durchmesser von max. 8.00 m)
Grenzabstand GA:	1/2 h, min. 5.00 m (Erhöhung gemäss Art. 83 RPBR)
Strassenabstand:	15.00 ab Hauptstrassen, 10.00 ab Gemeindestrasse, 8.00 m ab allen übrigen Strassen (Baulinie zur Strassenachse)
Überbauungsziffer ÜZ:	0.75
Grünflächenziffer GZ:	0.15

### 3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

4 Erschliessung

Durch den Anlagenbetreiber sind folgende Erschliessungsanlagen zu erstellen und zu finanzieren:

- ausreichende Wasserversorgung
- erforderliche Anlagen zur Ableitung und Reinigung des Abwassers
- erforderliche Meteorwasseranlagen gemäss GEP
- alle erforderlichen Werkleitungen, um die Groberschliessung sicher zu stellen

5 Wärmenutzung

Die produzierte Wärme, die nicht für den Betrieb der Biogasanlage (Fermenter, Holztrocknung) beansprucht wird, ist den Unternehmen im angrenzenden Perimeter 1 für diversifizierte Landwirtschaft und in der Arbeitszone Birch als Fernwärme anzubieten (Wärmeverbund).

6 Besondere Bestimmungen

Die geforderten Grünflächen sind im Wesentlichen als zusammenhängende Flächen anzulegen. Sie sind zu begrünen und mit Sträuchern und hochstämmigen Baumgruppen zu bepflanzen.

Es sind ökologische Ausgleichsmassnahmen im Umfang von ca. 5% der Zonenfläche zu realisieren. Diese können auch ausserhalb der Spezialzone liegen. Art und Lage der Massnahmen werden in Absprache mit der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Die Bauten und Anlagen sind durch gestalterische Massnahmen und Begrünung von der Landwirtschaftszone und der Industriezone Birch abzugrenzen.

7 Aufhebung

Wird die Spezialzone nicht mehr für die definierte Nutzung beansprucht, wird sie im Nutzungsplanverfahren aufgehoben.

**Art. 49 Spezialzone Camping (S7)**

1 Nutzung

Die Spezialzone Camping ist für den Betrieb des Campingplatzes mit dazugehörigen Bauten und Anlagen bestimmt.

Unter Campieren versteht man das vorübergehende Verweilen und Übernachten in Zelten, Wohnwagen, Mobilheimen oder in ähnlichen beweglichen Unterkünften.

2 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

3 Genehmigter Detailbebauungsplan

Es gelten die Bestimmungen des Detailbebauungsplans vom 29.03.1983.

4 Besondere Bestimmungen

In einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den Campingbetreibern werden Einzelheiten bezüglich minimaler Infrastruktur, Sicherheitsvorschriften, Dimensionen und Abstände, Meldepflicht und Wohnsitznahme geregelt. Dies in Berücksichtigung übergeordneter Gesetze und Vorschriften.

## **Art. 50 Spezialzone Freizeit und Sport Schiffenen (S8)**

### **1 Nutzung**

Die Spezialzone ist für den Betrieb eines öffentlichen Golfübungsplatzes bestimmt. Es sind folgende Nutzungen zugelassen:

- Sektor A: Abschlageplätze
- Sektor B: begrünte Übungsfläche

### **2 Bauten und Anlagen**

Es sind folgende Bauten und Anlagen zugelassen:

- Im Sektor A einfache Bauten für die Überdeckung der Abschlageplätze sowie für Aufenthalts- und Materialraum
- Erdwälle, max. 1.50 m über natürlichem Terrain
- Erstellen von Schutznetzen

### **3 Masse**

Im Sektor A gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Gesamthöhe h	4.00 m
Gebäudelänge GL	25.00 m
Gebäudebreite	6.00 m
Grenzabstand GA	2.00 m

Die Strassenbaulinie zur Kantonalstrasse sowie die Baulinien gegenüber den Hochspannungsleitungen bleiben vorbehalten.

### **4 Lärmempfindlichkeitsstufe**

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

### **5 Besondere Bestimmungen**

- Die Parkplätze für den Golfübungsplatz werden durch die Betreiberin auf deren Gelände sichergestellt.
- Der Golfübungsplatz wird abwassermässig nicht erschlossen. Die Betreiberin stellt die sanitärischen Einrichtungen auf ihrem Gelände zur Verfügung.
- Im Rahmen der Baubewilligung für den Golfübungsplatz muss die vorgenannte Erschliessung mit der Betreiberin vertraglich geregelt werden.

### **6 Aufhebung**

Wird die Spezialzone nicht mehr für die definierte Nutzung beansprucht, wird sie im Nutzungsplanverfahren aufgehoben.

## **Art. 51 Spezialzone Garten-Center Stockera (S9)**

### **1 Nutzung, Bauten und Anlagen**

In der Spezialzone Garten-Center Stockera gelten folgende Baubereiche:

Baubereich 1, 2, 3a und 4:

- Gebäude mit Verkaufsflächen für Gartenbau und dessen Zubehör
- Administrationsgebäude mit Büros, Garderoben mit Sanitäreinrichtungen und Aufenthaltsräume für das Personal
- Ausstellungshallen für spezielle Garten- und Umgebungsinstallationen, sowie technische Installationen (Schwimmbäder usw.)
- Max. 3 Wohnungen

Baubereich 3b:

- Nur Kleinbauten gemäss Art. 61 Abs. 1 PBR. Dies gilt für zukünftige Bauten.

Baubereiche 5 und 6:

- Treibhäuser. Sie werden als fundierte Bauten gerechnet.

Baubereich 7:

- Verkehrsflächen und Parkplätze für Kunden und Personal.

Baubereich 8:

- Verkehrsfläche für Anlieferung und Lieferung an Kunden durch das Garten-Center.

## 2 Masse

Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Gebäudelänge GL:	keine Beschränkung
Gesamthöhe h:	in den Bereichen 1, 2, 3a und 4: max. 10.00 m in den Bereichen 5 und 6: max. 7.00 m
Grenzabstand GA:	in den Bereichen 1, 2 und 4: 5.00 m in den Bereichen 3a, 3b, 5 und 6: 1/2 h, min. 4.00 m
Strassenabstand:	15.00 m (Baulinie zur Strassenachse)
Geschossflächenziffer GFZ:	keine Beschränkung
Überbauungsziffer ÜZ:	max. 0.85

## 3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

## 4 Besondere Bestimmungen

- Die Grundeigentümerin realisiert ökologische Ausgleichsmassnahmen von ca. 5% der Zonenfläche. Die Lage kann auch ausserhalb der Zonenfläche liegen. Art und Lage der Massnahmen werden in Absprache mit der Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
- Das Oberflächenwasser bzw. Regenwasser ist für die Bewässerung der Pflanzenproduktion zu sammeln. Sämtliche Dachflächen (inklusive Gewächshäuser und Folientunnel) müssen mit geeigneten Anlagen für das Auffangen und Speichern des Regenwassers ausgestattet werden. Als Betriebswasser, für die Bewässerung der Pflanzen usw., muss Regenwasser verwendet werden. Überschüssiges Regenwasser muss versickert werden.
- Das fehlende Speichervolumen für die Bewässerung der Opensky- und Produktionsflächen ist innerhalb der Spezialzone zu erstellen.
- Vor jedem Baubewilligungsgesuch ist eine informelle Voranfrage bei der Gemeinde einzureichen.
- Wird die Spezialzone nicht mehr durch den Gartenbaubetrieb beansprucht, so werden sie und der Artikel im Baureglement wieder aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugeführt.

## **Art. 52 Spezialzone Ausbildungszentrum Chiemi (S10)**

### 1 Nutzung

Die Spezialzone ist für den Betrieb eines Ausbildungszentrums des Freiburgischen Bau-  
meisterverbandes FBV bestimmt.

In der Zone sind folgende Nutzungen mit den erforderlichen Bauten und Anlagen zugelassen:

- Durchführung von Kursen und Übungen zur beruflichen Aus- und Weiterbildung (Schulungsräume, Lagerräume, Übungsmaschinen u.ä.)

- den Kursen angegliederte Nebenaktivitäten (Administration, Verpflegung, Sanitär-  
installationen u.ä.)

2 Masse

Das oberirdische Gebäudevolumen für betriebsnotwendige Bauten (inkl. vollständig ge-  
schlossenen Unterstände) beträgt maximal 2'500 m<sup>3</sup>.

Gesamthöhe h: 11.00 m. Die für die Durchführung der Kurse nötigen techni-  
schen und mobilen Nebenanlagen (Baukran o.ä.) können von  
der Gesamthöhe abweichen.

Grenzabstand GA: 1/2 h, min. 4.00 m. Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 83  
RPBR ist nicht anwendbar.

Waldabstand: 15.00 m

3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV.

**Art. 53 Schutzzone Bachmatte (SB)**

Die Schutzzone Bachmatte dient dem Schutz der Landschaft vor Neubauten. Es gilt ein  
allgemeines Bauverbot. Als Ausnahmen können nur standortgebundene Bauten von ge-  
ringfügiger Bedeutung zugelassen werden. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nicht  
erweitert werden. Die notwendigen Unterhaltsarbeiten sind gestattet.

**Art. 54 Landwirtschaftszone (LW)**

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung  
oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben  
der Landwirtschaft benötigt wird oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirt-  
schaftet werden soll.
- 2 Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können, wird ab-  
schliessend von der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt.
- 3 Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder Anlage aus-  
serhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und  
Baudirektion.
- 4 Das Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG ist obligatorisch.

**Art. 55 Perimeter zur Erhaltung einer Kleinsiedlung ausserhalb der Bauzone**

1 Merkmale und Zielsetzung

Ein Weiler wird durch eine einheitliche Häusergruppe landwirtschaftlichen Ursprungs ge-  
kennzeichnet. Mit der Schaffung eines Perimeters zur Erhaltung von Kleinsiedlungen wird  
beabsichtigt, die Bevölkerung zu erhalten, das örtliche Kleingewerbe mit handwerklichem  
oder kaufmännischem Charakter sowie Dienstleistungen weiterzuführen und die erhal-  
tenswerten alten Gebäude zu erhalten.

2 Charakter und Geltungsbereich

Im Perimeter der Kleinsiedlung unterstehen die Gebäude und Anlagen, die mit einem in  
Betrieb stehenden Heimwesen verbunden sind, den Vorschriften der Landwirtschaftszone

(Art. 16a, 22 Abs. 2 RPG und Art. 34 RPV). Es ist empfehlenswert, die besonderen unten aufgeführten Vorschriften anzuwenden.

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

### 3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

### 4 Weitere Bestimmungen

Für den Umweltschutz sind die Bestimmungen über die Landwirtschaftszone anwendbar.

### 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,
- sie nicht mehr als drei Wohnungen umfassen,
- die kleinen Tätigkeiten im Handels-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbereich keine übermässigen Nachteile mit sich bringen,
- sie kein übermässiges Verkehrsaufkommen verursachen.

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).

### 7 Abbruch und Wiederaufbau

Ein Gebäude, das durch höhere Gewalt zerstört oder als baufällig anerkannt wurde, kann nach den Bedingungen gemäss Abs. 5 wieder aufgebaut werden.

### 8 Besondere Vorschriften

Jede bauliche 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 Anordnungen 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 jener des Weilers harmonieren.

### 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 schützenswerten Ortbildes (siehe Erkennungsplan des Weilers). Deshalb ist sie zu erhalten. Der Gemeinderat kann jedoch das Fällen von Bäumen gestatten, wenn sie krank sind oder wenn sie eine Gefahr darstellen. In solchen Fällen sind sie zu ersetzen.

11 Verfahren

Für jedes Bauvorhaben ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG erforderlich.

**Art. 56 Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft**

1 Merkmale und Zielsetzung

Die Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft sind für Bauten und Anlagen bestimmt, die über die innere Aufstockung hinausgehen (Art. 16a RPG).

Diese Perimeter sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie sind für die Aufnahme mehrerer Einrichtungen oder für den Bedarf einer Gemeinschaft von Landwirten dimensioniert.

2 Erschliessung

Die Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft liegen in Gebieten welche für die Erschliessung wirtschaftlich tragbar sind. Sie müssen über folgende Erschliessungsanlagen verfügen:

- Ausreichende Strassenzufahrt
- Ausreichende Wasserversorgung
- Erforderliche Anlagen zur Ableitung und Reinigung des Abwassers

3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

4 Weitere Bestimmungen

Für den Umweltschutz sind die Bestimmungen der Landwirtschaftszone anwendbar.

5 Nutzung und baupolizeiliche Vorschriften

Die Nutzung und die baupolizeilichen Vorschriften werden analog Art. 57 PBR für jeden Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft in einem separaten Artikel im in einem Baureglement festgehalten. Die Ausdehnung eines Perimeters wird im Zonennutzungsplan definiert.

Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Gesamthöhe h:	max 8.00 m
Grenzabstand GA:	1/2 Gesamthöhe h
Gebäudeabstand:	gemäss Vorschriften des Kantonalen Feuerinspektorats

6 Verfahren

Für jedes Bauvorhaben ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG erforderlich.

7 Aufhebung

Wird ein Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft nicht mehr für die definierte Nutzung beansprucht, so werden er und dessen Bestimmungen im PBR im Nutzungsplanverfahren wieder aufgehoben.

#### **Art. 57 Perimeter 1 für diversifizierte Landwirtschaft**

##### 1 Nutzung

Es sind nur Bauten für den produzierenden Gartenbau zugelassen. Darunter fallen auch Treibhäuser für eine bodenunabhängige Produktion. Es ist keine Wohnnutzung zugelassen.

##### 2 Masse

Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Gesamthöhe h:	max 8.00 m
Grenzabstand GA:	1/2 Gesamthöhe h
Gebäudeabstand:	gemäss Vorschriften des Kantonalen Feuerinspektorats

##### 3 Verfahren

Für jedes Bauvorhaben ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG erforderlich.

##### 4 Aufhebung

Wird der Perimeter nicht mehr für die definierte Nutzung beansprucht, wird er im Nutzungsplanverfahren aufgehoben.

#### **Art. 58 Spezialzonen für Materialabbau und Ablagerung**

- 1 Für Materialabbau und Ablagerungsstellen ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG erforderlich. Im Rahmen dieses Verfahrens wird festgelegt, ob das Bewilligungsverfahren gemäss Art. 24 RPG (Ausnahmeverfahren) oder gemäss Art. 77 und 83 ff RPBG (Nutzungsplanung) durchgeführt werden muss.

Im Verfahren der Nutzungsplanung muss eine Spezialzone für Materialabbau und Ablagerung ausgeschieden sowie in einem spezifischen Artikel dazugehörige Vorschriften über Form, Etappierung, Wiederherstellung, Erschliessung usw. festgelegt werden.

##### 2 Nutzungsart

Die Spezialzonen sind für Materialabbau, Ablagerung und Materialaufbereitung bestimmt. Die detaillierten Nutzungsbestimmungen sind in den spezifischen Artikeln festgelegt.

##### 3 Bewilligungen

Die Ausbeutung unterliegt der Abbaubewilligung für den Materialabbau gemäss Art. 155 ff RPBG.

Die Ablagerung von Bauabfällen, unverschmutztem Aushubmaterial und inerten Baustoffen unterliegt gemäss der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen vom 4. Dezember 2015 (VVEA, SR 814.600) der Bewilligungspflicht.

##### 4 Kompensationsmassnahmen

Ökologische Kompensationsmassnahmen werden im Rahmen der Abbaubewilligung für den Materialabbau festgelegt.

##### 5 Lärmempfindlichkeitsstufe

In den Spezialzonen für Materialabbau und Ablagerung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

**Art. 58a Spezialzone für Materialabbau und Ablagerung;  
Materialausbeutungszone (MAZ) II „Grandfeymatte“**

1 Nutzungsart

Die Materialausbeutungszone II ist für den Abbau von Kies sowie für die Wiederauffüllung mit Bauabfällen bestimmt.

2 Bauten

In der Materialausbeutungszone dürfen nur die für die Ausbeutung notwendigen Hangars für die Einstellung von Maschinen erstellt werden. Die Bauten sind nach Beendigung der Ausbeutung wieder zu entfernen.

3 Abstände

Waldabstand	15.00 m
Abstand zum öffentlichen Flurweg	5.00 m

4 Aufschüttungen

Während der Abbauphase können innerhalb des Ausbeutungssperimeters über natürlichem Terrain provisorische Zwischendeponien erstellt werden. Allfällige Zwischendeponien müssten in Absprache mit dem Amt für Umwelt betrieben werden.

Während der Abbauphase kann auf der Seite von Unter Balliswil ein Lärmschutzwall erstellt werden; max. Höhe 4,00 m über natürlichem Terrain.

**Art. 58b Spezialzone für Materialabbau und Ablagerung;  
Materialausbeutungszone (MAZ) IV „Waldegg / Lengi Weid“**

1 Nutzungsart

Die Materialausbeutungszone IV ist für den Abbau von Kies sowie für die Wiederauffüllung mit sauberem Aushubmaterial bestimmt.

2 Bauten

In der Materialausbeutungszone dürfen nur die für die Ausbeutung notwendigen Hangars für die Einstellung von Maschinen erstellt werden. Die Bauten unterstehen der Bewilligungspflicht und sind nach Beendigung der Ausbeutung wieder zu entfernen.

3 Abstände

Grenzabstand zu Gemeindestrasse	5.00 m
Grenzabstand zu Nachbarparzellen	1.00 m
Waldabstand	20.00 m
Waldabstand Bereich II	15.00 m
Waldabstand Erweiterung Westseite Zehnthölzli	15.00 m
Abstand zu geschützten Landschaftselementen	10.00 m
Abstand zum Biotop	4.00 m

4 Aufschüttungen

Während der Abbauphase können innerhalb des Zonenperimeters Humusdeponien angelegt werden, ausgenommen im Abstandsbereich der Landschaftselemente und im Waldabstandsbereich.

**Art. 58c Spezialzone für Materialabbau und Ablagerung;  
Materialausbeutungszone (MAZ) V „Galmisberg“**

1 Nutzungsart

Die Materialausbeutungszone ist für den Abbau von Kies, dessen Aufbereitung, sowie für die Wiederauffüllung mit sauberem Aushubmaterial bestimmt.

Die Kiesaufbereitung ist auf das auf Platz abgebaute Material beschränkt.

Die Kiesaufbereitung wird mit der fest installierten Brech- und Siebanlage erfolgen. Die Verwendung mobiler Anlagenteile ist zugelassen.

Das Waschen von Kies ist verboten.

2 Bauten

In der Materialausbeutungszone „Galmisberg“ dürfen nur die für die Ausbeutung notwendigen Bauten und Anlagen erstellt werden. Die Bauten unterstehen der Bewilligungspflicht und sind nach Beendigung der Ausbeutung wieder zu entfernen.

3 Abstände

Grenzabstand zu Gemeindestrasse	5.00 m
Grenzabstand zu Nachbarparzellen	1.00 m
Waldabstand	20.00 m

4 Aufschüttungen

Während der Abbauphase können innerhalb des Zonenperimeters Humusdeponien angelegt werden.

**Art. 58d Spezialzone für Materialabbau und Ablagerung;  
Materialausbeutungszone (MAZ) IV „Chiemi“**

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom  
1 8. NOV. 2020

1 Standort

Die Spezialzone ist Bestandteil der Parzelle 5116 des Grundbuchs der Gemeinde Dürdingen. Der Zonenperimeter ist im Zonennutzungsplan Landschaft festgelegt.

2 Zweck

Rechtliche Sicherstellung der heutigen Nutzung in Verbindung mit den Kiesausbeutungen des Kieswerks Kiemy AG im Raum Räsch.

3 Grundlagen

- Rodungsbewilligung des Eidgenössischen Departements des Innern vom 31. Mai 1966 und die Abänderungen dieser Rodungsbewilligung vom 28. September 1979 und 15. September 1989.
- Baubewilligung für die Erweiterung der Kiesausbeutung auf Parz. 5116 vom 11. Mai 1992.
- Baubewilligung für die Kiesausbeutung "Grandfeymatte" auf Parz. 397AAA (5802 NV) vom 28. Januar 1998.
- Baubewilligung für die Kiesausbeutung "Lengi Weid" auf Parz. 5428 vom 14. April 2003.

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom  
1 8. NOV. 2020

#### 4 Nutzungen

In der Spezialzone sind folgende Nutzungen zugelassen:

- Aufbereitung von Kies und Sand sowie deren Zwischenlagerung
- Herstellung von Beton
- Aufbereitung von inertem Abbruchmaterialien mittels der Recyclinganlage zu wiederverwertbaren Baumaterialien sowie deren Zwischenlagerung
- Endlagerung von reinem Aushub
- Übungsgelände für Kurse des Freiburgischen Baumeisterverbandes FBV für Baumaschinenführer

#### 5 Bauten und Anlagen

In der Spezialzone sind namentlich folgende Bauten und Anlagen, welche gemäss Nutzungsdauer bis Ende Jahr 2020 abzurechnen sind, zugelassen:

- Industrielle Anlage für Sand- und Kiesaufbereitung
- Industrielle Anlage für Betonherstellung
- Industrielle Anlage für Lagerung von Bindemittel
- Bauliche Anlagen für die Zwischenlagerung der verarbeiteten Materialien
- Bauten für die betriebsnotwendigen Räumlichkeiten und sanitären Einrichtungen (keine Betriebswohnung)
- Bauten für die Unterbringung der betriebsnotwendigen Maschinen und Fahrzeuge
- Baupisten und Baukran für Kurse des Freiburgischen Baumeisterverbandes FBV

Die Baugesuchverfahren müssen gemäss RPBG angewendet werden.

#### 6 Baupolizeiliche Masse

Waldabstand	15.00 m
Grenzabstand	10.00 m
Fassadenhöhe	7.00 m

Die Gesamthöhe für industrielle Anlagen der Materialaufbereitung beträgt 25.00 m

Das Gesamtvolumen für betriebsnotwendige Räumlichkeiten, geschlossene Unterstände beträgt maximal 3'000 m<sup>3</sup>.

#### 7 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäss der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) muss bei entsprechenden Anlagen eine Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt werden.

#### 8 Spezielle Bedingungen

Laut Bedingung der Baubewilligung sind, gestützt auf den UVP-Bericht zum Ausbeutungsgesuch, innerhalb der Spezialzone die Kompensationsmassnahmen K1 und K2 zu realisieren.

Während der Ausübung der Nutzung der Spezialzone sind die sanitären Abwasser gemäss Gewässerschutzgesetz und gemäss GEP zu behandeln.

Die industriellen und gewerblichen Abwasser sowie die betriebsspezifischen Abwasser der Kiesaufbereitungsanlage sind gemäss den gesetzlichen Vorschriften sowie den Anweisungen des Amtes für Umwelt zu behandeln und zu entsorgen.

Der Gewässerschutz ist gemäss den gesetzlichen Bestimmungen nach den Auflagen des Tiefbauamts resp. Amtes für Umwelt einzuhalten.

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom  
18. NOV. 2020

#### **Art. 58e Waldareal**

Das Waldareal wird durch die Forstgesetzgebung definiert und geschützt.

### **III. Bau- und Gestaltungsvorschriften**

#### **Art. 59 Bauweise**

Sofern in einem Detailbebauungsplan oder in den entsprechenden Zonenvorschriften nichts anderes festgelegt ist, gilt die offene Bauweise. Der Zusammenbau innerhalb der zulässigen Gebäudelänge ist gestattet.

#### **Art. 60 Abstände**

##### **1 Strassenabstand**

Wo nichts anderes bestimmt wird, sind die Strassenbaulinien (gemäss StrG) als minimale Abstände zu betrachten.

Für die Sammel- und Erschliessungsstrassen gelten folgende Strassenabstände (gemessen ab Strassenachse):

Sammelstrassen A (SSA):	12.00 m
Sammelstrassen B (SSB):	10.00 m
Erschliessungsstrassen:	8.00 m

##### **2 Waldabstand**

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

##### **3 Abstand von Hecken und Bäumen**

Der minimale Abstand eines Gebäudes zu geschützten Hecken, Baumreihen oder Baumgruppen und Einzelbäumen (Art. 18 Abs. 1 PBR) beträgt 15.00 m, sofern im Zonennutzungsplan oder in einem Detailbebauungsplan nichts anderes bestimmt wird.

##### **4 Abstand von Wasserläufen**

Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 9 PBR. Der minimale Abstand einer Baute oder einer Anlage von der Grenze der Wasserläufe beträgt 20.00 m.

##### **5 Abstand von Leitungen**

Für Bauten und Stützmauern gilt ein genereller Mindestabstand von 4.00 m.

#### **Art. 61 Masse für Kleinbauten, Anbauten, Unterniveaubauten und Gebäudeteile**

##### **1 Kleinbauten (vgl. Anhang 2, Ziff. 2.2)**

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

Gebäudelänge GL:	8.00 m
Gebäudebreite GB:	8.00 m
Gesamthöhe h:	3.50 m

2 Anbauten (vgl. Anhang 2, Ziff. 2.3)

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

Gebäudelänge GL:	8.00 m
Gebäudebreite GB:	8.00 m
Gesamthöhe h:	3.50 m

3 Unterniveaubauten (vgl. Anhang 2, Ziff. 2.5)

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

4 Rückspringende Gebäudeteile (vgl. Anhang 2, Ziff. 3.5)

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Tiefe rückspringender Gebäudeteile a:	1.50 m für Hauseingänge
Breite rückspringender Gebäudeteile b:	1/4 des zugehörigen Fassadenabschnitts

**Art. 62 Gebäudeteile mit Nebennutzflächen oder Parkierung**

Für Gebäudeteile mit Nebennutzflächen oder Parkierung kann die in den Zonenbestimmungen festgelegte Überbauungsziffer ÜZ um 0.20 erhöht werden, wenn

- die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragt (analog Anhang 2, Ziff. 6.2 Untergeschosse) deren Bedeckung als nutzbarer Aussenraum gestaltet wird (Begrünung, Spielflächen, Aufenthalts- und Begegnungsraum),
- die Überdeckung als nutzbarer Aussenraum gestaltet (Spielflächen, Aufenthalts- und Begegnungsraum) und begrünt wird.

**Art. 63 Bauten am Hang**

Ab einer Hangneigung von 20% wird die traufseitige Fassadenhöhe  $F_h$  tr nicht mehr angewendet. Massgebend ist die Gesamthöhe h.

**Art. 64 Dachlukarnen und Dachaufbauten**

1 In den Kernzonen K1, K2 und K4 gelten folgende Vorschriften:

- Die Gesamtbreite der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf 2/5 der Länge der entsprechenden Fassade oder des entsprechenden Fassadenelementes, wenn diese Absätze aufweisen, nicht übersteigen.
- Der First der Dachlukarnen muss merklich unter dem Hauptfirst liegen.

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

3 Die Vorschriften gemäss Abs. 1 gelten ebenfalls für Lukarnen und Dachaufbauten, welche in Verlängerung der Fassade mit Unterbrechung des Vordachs erstellt werden.

4 Abweichungen von den Vorschriften gemäss Abs. 1 können gestattet werden

- bei Umbauten eines Gebäudes, bei dem der heutige Zustand dies ausnahmsweise rechtfertigt,
- bei Neubauten, bei denen die Form und Grösse der Öffnungen im Dach wesentliche

Bestandteile eines harmonischen Architekturkonzepts von guter Qualität bilden.

#### **Art. 65 Solaranlagen auf Flachdächern**

Für die Erstellung von Solaranlagen (Kollektoren, Fotovoltaik) auf Flachdächern (Neigung  $\leq 7\%$ ) kann die Gesamthöhe  $h$  unter folgenden Bedingungen überschritten werden:

- Die Konstruktionshöhe der Solaranlagen beträgt max. 2,0 m.
- Die Solaranlagen sind allseitig unter einer Linie von  $45^\circ$  vom Dachrand zurückzusetzen.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Art. 11 Ziff. 8 (Ortsbildschutzperimeter) und Art. 12 Ziff. 2 lit. c PBR (Geschützte Gebäude).

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom

18. NOV. 2020

#### **Art. 66 Energie**

- 1 Bei der Erstellung und Sanierung von Bauten und Anlagen werden grundsätzlich ein effizienter Energieeinsatz sowie die Verwendung erneuerbarer und emissionsarmer Energien angestrebt.
- 2 Vor der Projektierung von Dach- und Fassadensanierungen sowie der Erneuerung von Wärmeerzeugungsanlagen gemäss Art. 3 EnR ist bei der Gemeinde eine informelle Voranfrage einzureichen.
- 3 Bei gleichzeitiger Projektierung von fünf oder mehr benachbarten Wohn- oder Gewerbeeinheiten (bestehend oder neu) ist die Realisierung einer gemeinsamen Anlage für Heizung und Warmwasser zu prüfen.
- 4 Bei der Sanierung von beheizten Gebäuden, welche mindestens den GEAK-B- oder einen vergleichbaren Baustandard erreicht, kann der Grenzabstand um maximal 20 cm für die Wärmedämmung oder Anlage zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien überschritten werden. Es muss kein Näherbaurecht eingeholt werden.

**Art. 67** *entfällt*

#### **Art. 68 Parkplätze**

##### **1 Erforderliche Abstellplätze**

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

Als erforderlich gelten:

- Für Bauten mit einer Wohneinheit ist eine Garage oder ein gedeckter Abstellplatz plus ein Parkplatz zu erstellen. Garagenvorplätze können nicht als Parkplätze gelten.
- Für alle anderen Bauten ist die erforderliche Zahl der Abstellplätze nach der VSS Norm SN 640281 von 2013 „Parkieren, Bedarf an Parkfelder“ der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute VSS zu berechnen.

Die Bestimmungen des kommunalen Parkplatzreglements bleiben vorbehalten.

##### **2 Anordnung der Parkplätze und Besucherparkplätze**

Für Bauten mit mehr als einer Wohneinheit und für frei stehende Einzelwohnhäuser (max. 3 Wohneinheiten) müssen zwei Drittel der geforderten Abstellplätze gedeckt angeordnet werden.

Für Bauten mit mehr als drei Wohneinheiten und für zusammengebaute Einzelwohnhäuser müssen zwei Drittel der geforderten Abstellplätze unterirdisch oder im Gebäudevolumen

angeordnet werden.

Für Wohnbauten mit mehr als einer Wohneinheit sind ergänzend zu den gemäss Abs. 1 erforderlichen Abstellplätzen 10% Besucherparkplätze zu erstellen.

Die gemäss Abs. 1 und 2 erforderlichen Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen.

### 3 Gestaltung

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

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

### 4 Fahrräder

Bei Mehrfamilienhäusern sind bezüglich Anzahl und Ausstattung von Abstellplätzen für Fahrräder die geltenden VSS Normen (SN 640065 von 2011) zu beachten.

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

### 5 Ersatzabgabe

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

## **Art. 69 Wegnetz für den Langsamverkehr**

Die Gemeinde strebt eine hohe Durchlässigkeit des Siedlungsgebiets für den Langsamverkehr an.

## **Art. 70 Spielflächen und Gemeinschaftsräume**

### 1 Spiel- und Erholungsplätze

Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 63 RPBR. Die Anlagen sind den altersspezifischen Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und einzurichten. Sie sind an besonnter und geschützter Lage anzuordnen und müssen gefahrlos erreichbar sein.

### 2 Gemeinschaftsräume

Für Überbauungen mit zusammengebauten Einzelwohnhäusern oder Mehrfamilienhäusern mit 10 bis 20 Wohnungen muss ein Gemeinschaftsraum von mindestens 25.00 m<sup>2</sup> erstellt werden. Für grössere Überbauungen müssen 1.5% der Bruttogeschossfläche für solche Räume vorgesehen werden.

### 3 Sicherheit

Spiel- und Erholungsplätze sowie Gemeinschaftsräume haben den einschlägigen Sicherheitsnormen zu entsprechen.

## **Art. 71 Bauliche Massnahmen für Behinderte und Betagte**

Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 129 RPBG und Art. 74 RPBR.

## **Art. 72 Gestaltung**

### **1 Grundsatz**

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Diese kann sowohl durch das Übernehmen einer bestehenden Ordnung, wie durch das Schaffen einer neuen Ordnung erreicht werden.

Bauten und Anlagen, die dieser Forderung nicht entsprechen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

### **2 Beurteilungskriterien**

Bei der Beurteilung der Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbilds
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen
- die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern
- die Gestaltung der Umgebung, insbesondere des öffentlich erlebbaren Vorlandes und der Begrenzung gegen den öffentlichen Raum
- Die Aspekte der Sicherheit, insbesondere für Kinder, alte und behinderte Menschen
- die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Fuss- und Radwege, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie Hauszugänge

## **Art. 73 entfällt**

## **Art. 74 Geländeveränderungen**

- 1 Bei der Umgebungsgestaltung von freistehenden Einzelbauten soll das natürliche Gelände möglichst nicht verändert werden.
- 2 Künstliche Terrainaufschüttungen sind nur in ausreichend begründeten Fällen (z.B. Hanglage, Grundwasserspiegel) zulässig. Die Differenz zwischen der Höhe des fertig gestellten Geländes und dem natürlichen Gelände darf 1.50 m nicht übersteigen.
- 3 Jede Geländeveränderung ist so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

## **Art. 75 Entwässerung**

- 1 Fremdwasser, d.h. mehr oder weniger kontinuierlich fliessendes Sauberwasser aus Drainagen (Sickerwasser), Quellen, Brunnen, Reservoirüberläufen und Kühlanlagen, darf nicht der Schmutzwasserleitung resp. der ARA zugeführt werden. Es muss innerhalb der Grundstückfläche gemäss GEP versickern.
- 2 Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dächern, Plätzen und Strassen ist bei geeigneter Bodenstruktur versickern zu lassen. Es sind geeignete Massnahmen vorzusehen, welche dem Regenwasser erlauben, breitflächig auf die Grundstückfläche verteilt zu versickern. Es darf nicht der Schmutzwasserleitung zugeführt werden.
- 3 Das unverschmutzte Oberflächenwasser, das aus zwingenden Gründen nicht zur Versickerung gemäss GEP gebracht werden kann, soll zurückgehalten (Retention) und zeitlich verzögert dem Vorfluter zugeführt werden.
- 4 Verschmutztes Oberflächenwasser ist in die ARA abzuleiten. Bei Kapazitätsengpässen im Kanalnetz ist das Wasser zurückzuhalten und zeitlich verzögert in die ARA abzuleiten.

- 5 Für grössere Überbauungen und Detailbebauungspläne sind gemeinsame, offene Retentionsbecken zu erstellen, welche integrierender Bestandteil der Detailerschliessung sind. In begründeten Fällen (z.B. aufgrund der Topographie) können individuelle Lösungen bewilligt werden, sofern deren Funktionsfähigkeit, Sicherheit und Unterhalt durch geeignete Massnahmen gewährleistet ist.
- 6 Bei der Erstellung von offenen Retentionsbecken sind die einschlägigen Sicherheitsnormen zu beachten.

#### **Art. 76 Dachbegrünung**

- 1 Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und zur Retention von Meteorwasser ist ab einer Dachfläche von 600 m<sup>2</sup> für Flachdächer eine Begrünung vorgeschrieben. Begrünte Flachdächer sind als Standorte für eine naturnahe Vegetation auszubilden und bevorzugt mit ökologisch wertvollen Pflanzen zu bepflanzen.
- 2 Wo die Dachfläche als Dachterrasse oder für Solaranlagen genutzt wird, wird auf die Dachbegrünung verzichtet.

#### **Art. 77 Nutzung von Regenwasser**

Die Gemeinde befürwortet die Erstellung von Anlagen zur Rückgewinnung und Nutzung von Meteorwasser. Solche Anlagen reduzieren den Verbrauch von wertvollem Trinkwasser und führen zu Einsparungen bei den Wasserversorgungsgebühren.

Für Meteorwasser, das nach der Benutzung der Kanalisation zugeführt wird, ist ein separater Wasserzähler zu installieren.

#### **Art. 78 Ortsfremde gefährdende Pflanzen**

- 1 Verbotene invasive gebietsfremde Organismen gemäss Anhang 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911) dürfen im ganzen Gemeindegebiet nicht gepflanzt werden.
- 2 Zur Verhinderung der Ausbreitung von invasiven Neophyten ist die Schwarze Liste der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen ([www.cps-skew.ch/deutsch/schwarze\\_liste.htm](http://www.cps-skew.ch/deutsch/schwarze_liste.htm)) zu beachten.

### **IV. Bewilligungs- und Kontrollverfahren**

#### **Art. 79 Baugesuchsverfahren**

- 1 Eingabe und Prüfung des Baugesuchs  
Eine Voranfrage wird empfohlen, v.a. bei grösseren und komplexen Bauvorhaben.
- 2 Gebühren  
Für die Prüfung der Baugesuche, der Detailbebauungspläne und für die Überwachung der Bauten hat der Bauherr an die Gemeinde eine Gebühr gemäss dem Reglement über Verwaltungsgebühren und Ersatzabgaben im Raumplanungs- und Bauwesen zu entrichten.

## V. Schlussbestimmungen

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RUBD vom  
18. NOV. 2020

### Art. 80 Aufhebung bestehender Bestimmungen

Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- Planungs- und Baureglement vom 10.12.1996
- Zonennutzungsplan vom 10.12.1996
- Schutzzonen- und Landschaftsrichtplan vom 10.12.1996
- Verkehrsrichtplan vom 20.04.1995
- Quartierplan Weiermatt vom 13.07.1979
- Quartierplan Panoramaweg vom 03.10.1983
- Quartierplan Haselrain vom 28.02.1984
- Quartierplan Riedli vom 20.05.1981
- Quartierplan Schürli vom 08.11.1994
- Quartierplan Rächholderberg vom 04.10.1995
- Quartierplan Sandacher Süd vom 24.11.1998
- Quartierplan Riedli West vom 18.08.1999
- Schutzzonenplan und Reglement für die Möser Düringen vom 24.6.1975
- Quartierplan Oberdorfmatte vom 08.02.1982
- Quartierplan Baumgarten vom 26.10.1993
- Quartierplan Obereinschlag vom 26.10.1993
- Quartierplan Sandacher Nord vom 10.02.1998
- Quartierplan Bahnhofplatz 1 - Raiffeisenbank vom 17.09.2003
- Quartierplan Duens 1 vom 04.05.2005
- Quartierplan Bahnhofstrasse 17 vom 04.05.2011

### Art. 81 Inkrafttreten

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

## VI. Genehmigungsvermerke

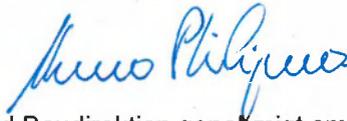
### Anpassung an die Genehmigungsbedingungen

Öffentliche Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 39 vom 28. September 2018

Vom Gemeinderat Düdingen beschlossen am *22.1.2019*

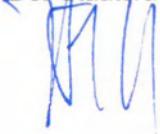
Der Gemeindegemeinschreiber

Der Gemeindepräsident



Durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion genehmigt am *18. NOV. 2020*

Der Staatsrat, Direktor



**VII. Anhang****Anhang 1 Baupolizeiliche Masse**

Die Tabelle enthält die wichtigsten Masse der Regelbauzonen.

**Für die vollständigen Masse sowie spezielle Regelungen sind die Zonenvorschriften zu konsultieren.**

	h	Fh tr	GL	GA	GFZ	GFZo	GFZu <sup>5)</sup>	BMZ	ÜZ	GZ	ES
<b>Kernzone 1</b> (Art. 23 PBR)	14.00 m	11.20 m		1/2 h, min. 4.00 m <sup>1)</sup>					0.55 <sup>4)</sup>		III
<b>Kernzone 2</b> (Art. 24 PBR)	15.00 m	11.20 m		1/2 h, min. 4.00 m					0.55 <sup>4)</sup>		III
<b>Kernzone 3</b> (Art. 25 PBR)	16.00 m	13.70 m		1/2 h, min. 4.00 m					0.55 <sup>4)</sup>		III
<b>Kernzone 4</b> (Art. 26 PBR)	14.00 m	11.20 m		1/2 h, min. 4.00 m <sup>1)</sup>			0.80	0.50	0.40 <sup>4)</sup>		III
<b>Kernzone Bachtelmatte</b> (Art. 27 PBR)	Differenzierte Regelung pro Sektor. Siehe Art. 27 PBR.										
<b>Wohnzone hoher Dichte</b> (Art. 28 PBR)	17.00 m	15.00 m	44.00 m	1/2 h, min. 4.00 m <sup>1)</sup>			1.10	0.60	0.30 <sup>4)</sup>		II
<b>Wohnzone mittl. Dichte</b> (Art. 29 PBR)	13.00 m	11.00 m	40.00 m	6.50 m <sup>1)</sup>			0.80	0.50	0.30 <sup>4)</sup>		II
<b>Wohnzone nied. Dichte</b> (Art. 30 PBR)	10.00 m	8.30 m		5.00 m <sup>1)</sup>	0.75			0.30 <sup>2)</sup>	0.30 <sup>4)</sup> 0.40 <sup>2)4)</sup>		II
<b>Mischzone</b> (Art. 31 PBR)	14.00 m	11.20 m	44.00 m	7.00 m <sup>1)</sup>			0.80	0.50	0.40 <sup>4)</sup>		III
<b>Mischzone Bahnhof Nord</b> (Art. 32 PBR)	Differenzierte Regelung pro Sektor. Siehe Art. 32 PBR.										
<b>Gewerbezone</b> (Art. 33 PBR)	17.00 m	15.00 m		1/2 h, min. 4.00 m <sup>1)</sup>			0.80	0.50	0.55 <sup>4)</sup>	0.15	III
<b>Industrie- und Gewerbezone</b> (Art. 34 PBR)	20.00 m			1/2 h, min. 4.00 m <sup>1)</sup>				8.00 <sup>10)</sup>	0.70 <sup>4)</sup>	0.15	IV
<b>Arbeitszone Birch I</b> (Art. 35 PBR)	20.00 m			1/2 h min. 4.00 m <sup>1)</sup>				8.00		0.20	IV
<b>Arbeitszone Bahnhof Nord</b> (Art. 36 PBR)	20.00 m			10.00 <sup>1)</sup>				8.00	0.70 <sup>4)</sup>	0.15	<sup>6)</sup>
<b>ZAI A</b> (Art. 37 PBR)	15.70 m <sup>7)</sup>			1/2 h min. 4.00 m			1.10	0.60	0.35 <sup>4)</sup>		III
<b>ZAI B</b> (Art. 37 PBR)	17.00 m <sup>7)</sup>			1/2 h min. 4.00 m			1.10	0.60	0.35 <sup>4)</sup>		III

	h	Fh tr	GL	GA	GFZ	GFZo	GFZu <sup>5)</sup>	BMZ	ÜZ	GZ	ES
<b>ZAI C</b> (Art. 37 PBR)	10.00 m <sup>7)</sup>			7)			0.80	0.50	0.30 <sup>4)</sup>		
<b>ZAI D</b> (Art. 37 PBR)	16.00 m		70.00 m <sup>8)</sup>	½ h min. 4.00 m			9)				III
<b>ZAI E</b> (Art. 37 PBR)	20.00 m			½ h min. 4.00 m					0.60		III
<b>ZAI F</b> (Art. 37 PBR)	17.00 m			½ h min. 4.00 m			1.10	0.60	0.60		III
<b>ZAI G</b> (Art. 37 PBR)	13.00 m			½ h min. 4.00 m					0.60		III
<b>ZAI H</b> (Art. 37 PBR)	13.00 m			6.50 m <sup>1)</sup>			0.80	0.50	0.35 <sup>4)</sup>		III
<b>ZAI I</b> (Art. 37 PBR)	13.00 m			½ h min. 4.00 m					0.35 <sup>4)</sup>		III
<b>ZAI J</b> (Art. 37 PBR)	17.00 m			½ h min. 4.00 m			1.10	0.60	0.60		III
<b>ZAI M</b> (Art. 37 PBR)	17.00 m Kirche: 60.00 m			½ h min. 4.00 m			1.10	0.60	0.60		III

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

h = Gesamthöhe  
 Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig  
 GL = Gebäudelänge  
 GA = Grenzabstand  
 GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

GFZu = Geschossflächenziffer unterirdisch  
 BMZ = Baumassenziffer  
 ÜZ = Überbauungsziffer  
 GZ = Grünflächenziffer  
 ES = Empfindlichkeitsstufe

- 1) Erhöhung gemäss Art. 83 RPBR
- 2) für zusammengebaute Einzelwohnhäuser
- 3) für reine Wohnbauten
- 4) Erhöhung gemäss Art. 62 PBR
- 5) Die unterirdische Geschossfläche ist ausschliesslich reserviert für Nebennutzflächen und Parkierung. Wohnnutzung ist ausgeschlossen.
- 6) Sektor C: ES III; Sektor D: ES IV
- 7) vgl. besondere Bestimmungen in den entsprechenden ZAI-Vorschriften (Art. 37 PBR)
- 8) Gebäudebreite GB: 18.00 m
- 9) Geschossfläche GF: 2'000 m<sup>2</sup>
- 10) BMZ 2 von 3.00 für Bauvolumen von Silobauten über der Gesamthöhe von 20.00 m

## **Anhang 2 Begriffe und Messweisen**

### **I Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)**

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

#### **1. TERRAIN**

##### **1.1 Massgebendes Terrain**

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.

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

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

#### **2. GEBÄUDE**

##### **2.1 Gebäude**

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

##### **2.2 Kleinbauten**

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten. (Art. 61 Abs. 1 PBR)

##### **2.3 Anbauten**

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen. (Art. 61 Abs. 2 PBR)

##### **2.4 Unterirdische Bauten**

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

##### **2.5 Unterniveaubauten**

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen. (Art. 61 Abs. 3 PBR)

#### **3. GEBÄUDETEILE**

##### **3.1 Fassadenflucht**

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

##### **3.2 Fassadenlinie**

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

### **3.3 Projizierte Fassadenlinie**

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

### **3.4 Vorspringende Gebäudeteile**

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten. (Art. 61 Abs. 4 PBR)

### **3.5 Rückspringende Gebäudeteile**

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt. (Art. 61 Abs. 5 PBR)

## **4. LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE**

### **4.1 Gebäudelänge**

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

### **4.2 Gebäudebreite**

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

## **5. HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE**

### **5.1 Gesamthöhe**

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

### **5.2 Fassadenhöhe**

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

### **5.3 Kniestockhöhe**

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

### **5.4 Lichte Höhe**

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

## **6. GESCHOSSE**

### **6.1 Vollgeschosse**

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

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

## **6.2 Untergeschosse**

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragt. (Art. 77 RPBR)

## **6.3 Dachgeschosse**

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.50 m nicht überschreiten. (Art. 78 RPBR)

## **6.4 Attikageschosse**

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.50 m zurückversetzt sein. (Art. 79 RPBR)

# **7. ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE**

## **7.1 Grenzabstand**

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

## **7.2 Gebäudeabstand**

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

## **7.3 Baulinien**

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

## **7.4 Baubereich**

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

# **8. NUTZUNGSZIFFERN**

## **8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche**

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

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

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

## **8.2 Geschossflächenziffer**

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

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

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

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt.

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

Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) gilt für oberirdische Bauten.

Die Geschossflächenziffer unterirdisch (GFZu) gilt für unterirdische Bauten gemäss Ziff. 2.4 und für Bauten, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragt (analog Anhang 2, Ziff. 6.2 Untergeschosse).

Die GFZo sowie die Summe von GFZo und GFZu dürfen nicht überschritten werden.

### 8.3 Baumassenziffer

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

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

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

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

### 8.4 Überbauungsziffer

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

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

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

### 8.5 Grünflächenziffer

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

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

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

## II Weitere Definitionen

### 1. ERMITTLUNG DER ANZAHL ZIMMER

Werden in einschlägigen Normen Nachweise auf der Basis der Anzahl Zimmer verlangt, wird diese wie folgt ermittelt:

- Bruttogeschossfläche geteilt durch 50 m<sup>2</sup> (anwendbar bei Detailbebauungsplänen und dgl.)
- oder Anzahl Zimmer ohne Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, Nebennutzungen (anwendbar bei Bauprojekten).

## Anhang 3 Schutzmassnahmen für die Siedlungsperimeter (Art. 11 PBR)

### 1 Grundsatz

Die nachfolgenden Bestimmungen definieren zusätzliche Schutzmassnahmen für die Siedlungsperimeter Kategorie 1 bis 3 (vgl. Art. 11 Abs. 5 PBR).

### 2 Umbau bestehender Gebäude

Bestehende Gebäude können umgenutzt und innerhalb des bestehenden Bauvolumens umgebaut werden, soweit folgende Bestimmungen eingehalten sind.

- a) Der Charakter der Fassaden ist zu bewahren. Das gilt für die Anordnung der Öffnungen, ihre Ausmasse und Proportionen sowie für den Anteil der Öffnungen an der Gesamtfläche.
- b) Unter folgenden Bedingungen können neue Öffnungen in den Fassaden bewilligt werden:
  - Vorhandene, jedoch zugemauerte alte Öffnungen können wiederum geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen.
  - Form, Ausmasse und Proportionen der neuen Öffnungen sind bestimmt durch die herkömmliche Bautechnik und durch die für den Bau der Fassade verwendeten Materialien.
  - Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen fügen sich zwar dem Ensemble ein, bleiben aber als jüngerer Eingriff in den historisch gewachsenen Bestand erkennbar.
- c) Form und Erscheinungsbild der herkömmlichen Dächer sind zu bewahren.
  - Firstrichtung und Dachneigung dürfen nicht geändert werden. Auskragung und Form der Vordächer sind ebenfalls zu erhalten.
  - Die Dächer müssen mit Tonziegeln von natürlicher Farbe gedeckt werden.
  - Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen.
- d) Die Materialien für Fassaden und Dächer werden beibehalten, vorausgesetzt, dass sie dem Charakter des Gebäudes und des Ortsbilds entsprechen. Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen, mit dem gleichen Material oder mit einem in der Entstehungszeit des Gebäudes üblichen Material.

Die Farben von Fassadenanstrichen und Bedachungen werden beibehalten. Bei Erneuerungen sind der Baubewilligungsbehörde Muster zur Bewilligung vorzulegen.

### 3 Erweiterungen

- Die Erweiterung hat auf alle bemerkenswerten Teile des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen und darf den Charakter des Hauptgebäudes und dessen Verbindung zu seiner Umgebung nicht beeinträchtigen.
- In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialien und Farbe muss die Erweiterung auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein. Sie darf in keiner Weise die innere oder äussere Erscheinung des Ortsbildes beeinträchtigen und muss sich dem geschützten Gebäude unterordnen.

### 4 Neubauten

- Stellung und Ausrichtung der Bauten haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude anzupassen, namentlich was die Ausrichtung auf die Strasse und die Stellung zum Hang betrifft.

- Form und Proportionen der Baukörper müssen auf die benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude abgestimmt sein, namentlich was die First- und Fassadenhöhe, die Dachform und das Verhältnis der Traufhöhe zur Firsthöhe betrifft.
- Der architektonische Ausdruck der Gebäude muss zu dem der benachbarten geschützten oder für das Ortsbild typischen Gebäude passen. Dies gilt vor allem für die Anordnung der Öffnungen, ihre Ausmasse und Proportionen sowie für den Anteil der Öffnungen an der Gesamtfläche.
- Die Materialien und Farben der Fassaden und der Bedachung müssen auf die benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäude abgestimmt sein.
- Für die Dachgestaltung gelten die Vorschriften gemäss Abs. 2 lit. c)

#### 5 Terrain und Aussenraumgestaltung

- Bei einem mittleren Gefälle bis und mit 6° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0.50 m.
- Bei einem mittleren Gefälle zwischen 6° bis und mit 9° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0.80 m.
- Bei einem mittleren Gefälle von mehr als 9° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 1.00 m.
- Die Neigung von Böschungen darf nicht steiler sein als eine Linie im Verhältnis 1:3 (1=Vertikalmasse, 3=Horizontalmasse).
- Die Ausführung neuer gegossener Bodenbeläge aus Asphalt, Teer, Zement und ähnlichen Materialien ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Bei Bedarf sind solche Flächen mit Kies, mit Pflästerungen aus Natur- oder Zementsteinen, mit Gittersteinen oder Rasengittern zu versehen.
- Bepflanzungen sind mit einheimischen Gehölzen auszuführen.

**Anhang 4 Liste der geschützten Kulturgüter (Art. 12 PBR)**

Strasse/Orts- bezeichnung	Geb. Nr.	Objekt	Fol	Artikel	Verzeich- nis	Schutz- kategorie
-	0 Vi 1	Viadukt über das Toggeliloch	24	5307	B	3
Angstorf	11	Landsitz von Angstorf	79	6754	B	2
Angstorf	11A	Pavillon des Landsitzes von Angstorf	79	6754	B	2
Angstorf	11B	Speicher	79	6752	A	1
Bahnhofplatz	2	Hotel Bahnhof	8	4501	C	3
Bahnhofplatz	4	Bahnhof	12	5307	C	3
Balbertswil	8A	Speicher	50	5580	A	1
Balbertswil	10	Landsitz	49	5576	A	1
Balliswil	0 Kr	Wegkreuz	56	5806	C	3
Balliswil	1	Wohnhaus	64	6050	B	2
Balliswil	2	Bauernhaus	63	5920	B	2
Balliswil	2A	Speicher	63	5920	B	2
Balliswil	2B	Keller	63	5920	B	3
Balliswil	3	Kapelle U. L. Frau von Loretto	64	5922	A	1
Balliswil	5	Landsitz von Montenach	64	5922	A	1
Balliswil	5A	Sommerpavillon des Landsitzes von Montenach	64	5922	A	1
Bonnstrasse	0 Bi	Bildstock	48	5540	C	3
Bruch	5	Wohnhaus	72	6013	B	2
Bruch	6	Landsitz	67	5963	A	1
Bruch	7	Landsitz	72	6010	A	1
Bruch	7A	Gartenpavillon	72	6010	C	3
Bruch	11	Kapelle St. Jost	72	6010	A	1
Brugera	5	Speicher	82	7104	B	2
Brugeraholz	0 Gr	Lourdes-Grotte	82	7163	B	3
Brugeraholz	0 Kr	Wegkreuz	82	7163	C	3
Bundtels	0 Bn 1	Brunnen	22	4868	C	3
Bundtels	0 Bn 2	Brunnen	22	4873	C	3
Bundtels	0 Bn 3	Brunnen	21	4846	C	3
Bundtels	0 Bn 4	Brunnen	21	8440	C	3
Bundtels	8	Bauernhaus	21	4840	C	3
Bundtels	8A	Speicher	21	4840	B	2
Bundtels	10	Wohnhaus	21	4841	C	3
Bundtels	11	Ehem. Käserei	20	4824	C	3
Bundtels	17	Kapelle St. Katharina	21	4839	A	1
Bundtels	18D	Speicher	21	5203	B	2
Bundtels	19	Herrenhaus	21	4835	A	1
Bundtels	22	Bauernhaus	21	4846	B	2
Bundtels	27C	Speicher	21	4834	B	2
Bundtels	29	Bauernhaus	22	5198	B	2
Bundtels	29A	Speicher	22	5198	C	3
Bundtels	29B	Speicher	22	5198	B	2
Chännelmattstrasse	17	Wohnhaus	81	6971	A	1
Eisenbahn	0 Br	Eisenbahnbrücke Grandfey	56	5808	A	3
Fehndra	0 Pf 1	Steinerne Pfosten Vogelshaus	22	4870	A	3
Fehndra	0 Pf 2	Steinerne Pfosten Vogelshaus	22	4871	A	3
Galmis	0 Kr 1	Wegkreuz mit Bildstock	83	7214	A	1
Galmis	3A	Speicher	83	7202	A	1
Galmis	4A	Ofenhaus	83	7215	C	3
Galmis	6	Bauernhaus	83	7214	A	1
Galmis	11	Bauernhaus	83	7200	C	3
Galmis	11A	Speicher	83	7213	A	1
Galmis	13	Bauernhaus	83	7190	A	1
Galmis	13A	Speicher	83	7212	B	2
Galmis	15	Bauernhaus	83	7188	C	3
Gänsebergstrasse	0 Mo	Betonskulptur	2	4093	A	3

Strasse/Orts- bezeichnung	Geb. Nr.	Objekt	Fol	Artikel	Verzeich- nis	Schutz- kategorie
Gänsebergstrasse	22	Wohnhaus	2	4118	B	2
Garmiswil	0 Gu	Bahnwärterhäuschen	57	5814	B	3
Graben	0 Gs	Grenzstein	65	5933	C	3
Hägliweg	2	Villa	12	5303	B	3
Hägliweg	6	Ziegelei	12	5303	C	3
Hauptstrasse	0 Bn	Brunnen	2	4086	C	3
Hauptstrasse	1	Pfarrkirche St. Peter und Paul	5	4186	A	1
Hauptstrasse	1A	Kapelle St. Niklaus von Flüe	5	4186	B	2
Hauptstrasse	2	Wirtshaus zum Ochsen	5	4372	B	2
Hauptstrasse	6	Wohnhaus mit Laden	5	4193	C	3
Hauptstrasse	25	Hotel Central	4	4498	C	3
Hauptstrasse	27	Gemeindehaus	2	4086	C	3
Hauptstrasse	29	Hotel des Alpes	2	4083	C	3
Hauptstrasse	30	Wohnhaus	2	4108	B	2
Hauptstrasse	31	Silo	2	4081	A	3
Hauptstrasse	40	Ehem. Fabrikantenvilla (Thaddäus- heim)	2	4101	B	2
Hauptstrasse	40A	Kapelle St. Judas Thaddäus	2	4101	A	1
Heitiwil	8	Landsitz von Montenach	80	6905	B	3
Heitiwil	23D	Speicher	83	7257	B	2
Heitiwil	25A	Ofenhaus	83	7257	A	2
Horiastrasse	1	Bauernhaus	5	4207	B	2
Jetschwil	0 Bn	Brunnen	76	6635	B	3
Jetschwil	0 Ke	Feldkeller	76	6590	B	3
Jetschwil	2	Wohnhaus	76	6590	A	1
Jetschwil	2A	Speicher	76	6637	B	2
Jetschwil	4	Scheune	76	6590	B	3
Jetschwil	5	Bauernhaus	76	6591	B	2
Jetschwil	7A	Speicher	76	6618	B	2
Jetschwil	9	Bauernhaus	76	6619	B	2
Jetschwil	9C	Speicher	76	6620	A	1
Jetschwil	13	Ehem. Stallungen	76	6635	B	3
Jetschwil	15	Landsitz de Boccard	76	6635	A	1
Jetschwil	20	Bauernhaus	77	6702	B	2
Kirchstrasse	0 Mo	Grabmonument des Meinrad Bertschy	5	4182	B	3
Kirchstrasse	2	Ehem. Speicher	5	4185	C	3
Kirchstrasse	4	Bauernhaus	5	4182	C	3
Kirchstrasse	6	Bauernhaus	4	4172	C	3
Luggiwil	0 Kr	Wegkreuz	20	4816, 6207	C	3
Luggiwil	5	Speicher	16	5196	A	1
Lustorf	0 Kr	Wegkreuz	80	6932	B	3
Lustorf	1B	Speicher	80	6930	A	1
Lustorf	5	Bauernhaus	80	6932	C	3
Lustorf	5C	Speicher	80	6932	A	1
Lustorf	5D	Ofenhaus	80	6932	B	2
Mariahilf	0 Kr 2	Wegkreuz	79	6802	C	3
Mariahilf	1	Gasthof Planet Edelweiss	77	6730	C	3
Mariahilf	7	Kapelle U. L. Frau von der immerwäh- renden Hilfe	77	6740	A	1
Mariahilf	9	Ehemalige Schmiede	77	6733	C	3
Menziswil	4	Kapelle Muttergottes	71	6008	A	1
Menziswil	5B	Ofenhaus	71	6006	B	3
Mostereiweg	4A	Silo	2	4082	C	3
Murtenstrasse	7	Shedhalle der Sika Norm SA	15	7347	A	2
Murtenstrasse	9	Werkstattpavillon der Sika Norm SA	15	7347	A	2
Murtenstrasse	11	Heizzentrale der Sika Norm SA	15	7347	A	2
Murtenstrasse	13	Verwaltungspavillon der Sika Norm SA	15	7347	A	2

Strasse/Orts- bezeichnung	Geb. Nr.	Objekt	Fol	Artikel	Verzeich- nis	Schutz- kategorie
Ottisberg	4	Landsitz	30	5028	A	1
Ottisberg	4A	Kapelle St. Wendelin	30	5028	A	1
Ottisberg	6A	Speicher	45	5479	B	2
Ottisberg	12	Bauernhaus	44	5457	B	2
Ottisberg	18	Bauernhaus	44	5455	B	2
Ottisberg	18B	Speicher	44	5455	B	2
Räsch	0 Br	Autobahnbrücke der N 12	38	5145	B	3
Räsch	0 E	Magdaleneinsiedelei in Räsch	38	5157	A	1
Räsch	14	Bauernhaus	35	5101	B	2
Räsch	14D	Ofenhaus	35	5101	B	2
Räsch	14F	Speicher	35	5101	B	2
Riedlistrasse	14	Villa Marbach-Bertschy	8	4550	A	2
Riedlistrasse	52	Tennishalle	10	4607	A	3
Sandacherstrasse	0 Kr	Wegkreuz	5	5261	C	3
Schiffenen	1	Kapelle St. Lorenz	51	5594	A	1
Schiffenen	7A	Speicher	51	5614	A	1
Schlattli	1	Bauernhaus	52	5625	B	2
Schlattli	1A	Speicher	52	5624	B	2
St. Wolfgang	11B	Speicher	61	6356	A	1
St. Wolfgang	12	Wohnhaus	61	5893	B	2
St. Wolfgang	13	Ehem. Altersheim	61	7306	B	3
St. Wolfgang	18	Wohnhaus	61	5894	C	3
St. Wolfgang	25	Kapelle St. Wolfgang	61	5909	A	1
St. Wolfgang	27	Kaplanei	61	5908	C	3
Tunnelstrasse	10	Bauernhaus	4	4134	B	2
Tunnelstrasse	10D	Speicher	4	4134	B	2
Uebewil	0 Gs	Burgernziel	74	6035	A	3
Uebewil	0 Re	Wasserfassung	74	6030	B	3
Uebewil	101	Wohnhaus	74	6032	C	3
Uebewil	102	Ofenhaus	67	5965	C	3
Uebewil	103	Kapelle U. L. Frau von den sieben Schmerzen	74	6034	A	1
Uebewil	105	Scheune	74	6030	C	3
Uebewil	106	Bauernhaus	67	5962	C	3
Uebewil	107	Wohnstock von Techtermann		5996	A	2
Uebewil	108	Bauernhaus		5967	C	3
Uebewil	109	Bauernhaus		6030	C	3
Uebewil	110	Heim der Schwestern zum Guten Hirten		5968	C	3
Uebewil	110*	Kapelle Herz Jesu		5968	B	2
Uebewil	111	Landsitz für Rodolphe de Castella-de-Berlens		6033	A	1
Uebewil	111A	Ofenhaus		6033	C	3
Uebewil	112	Speicher		5966	C	3
Veilchenweg	4	Villa		4142	C	3
Veilchenweg	5	Villa		4141	C	3
Velgaweg	1	Wohnhaus		4162	C	3
Velgaweg	NV	Transformatorstation Toggeliloch		4148	A	3
Waldegg	2	Kapelle U. L. Frau von Einsiedeln		5432	C	3
Wittenbach	2	Herrenhaus		5408	A	1
Wittenbach	2A	Wohnhaus		5407	B	3
Zelgli	0 Kr	Wegkreuz		6986	C	3

## Anhang 5 Schutzbestimmungen für geschützte Gebäude (Art. 12 PBR)

### 1 Grundsatz

Die nachfolgenden Schutzbestimmungen ergänzen und präzisieren den in Art. 12 PBR allgemein definierten Schutzzumfang geschützter Gebäude.

### 2 Spezielle Vorschriften für die Schutzkategorie 3

#### a) Baukörper

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

Bestehende Bauten können unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden:

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

#### b) Fassaden

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

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

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

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

Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:

- Putz, Anstrich und Farben sind in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.

## c) Dächer

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

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

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

- Öffnungen sind vorrangig im Giebel anzubringen, soweit die Bestimmungen von Absatz 2b eingehalten sind.
- Falls die oben erwähnten Öffnungen nicht ausreichen, können Öffnungen im Dach bewilligt werden. Diese haben sich jedoch an den traditionellen Elementen aus der Entstehungszeit des entsprechenden Gebäudetypus' zu orientieren.
- Bei fehlenden historischen Referenzen können Öffnungen in der Dachhaut in Form von Dachflächenfenstern angebracht werden. Die Fläche der Verglasung ist mit der Dachhaut bündig.
- Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
- Die Gesamtbreite der Lukarnen und Dachaufbauten darf 1/4 der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen.
- Das Anbringen von Dachflächenfenstern und von Lukarnen hat keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge.

## d) Konstruktive Elemente

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

## e) Grundriss

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

## f) Materialien

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

3 Spezielle Vorschriften für die Schutzkategorie 2

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

## b) Elemente des Aussenschmucks

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

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

## c) Innenausbau

Die repräsentativsten Elemente der Täferungen, Decken und Fussböden sind beizubehal-

ten. Die innere Neugestaltung ist entsprechend zu planen.

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

4 Spezielle Vorschriften für die Schutzkategorie 1

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

b) Verkleidung und Innendekoration

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

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

## **Anhang 6 Bedingungen für Solaranlagen zur Wärmegewinnung in schützenswerten Ortsbildern (Art. 11 PBR) und auf geschützten Gebäuden (Art. 12 PBR)**

Das Verfahren für Solaranlagen ist ausschliesslich durch das Bundes- und Kantonsrecht geregelt. Zusätzlich ist die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen von der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) anwendbar.

**Anhang 7 Abkürzungsverzeichnis**

AAFR	Amt für Archäologie
ABI	Arbeitszone Birch
ABN	Arbeitszone Bahnhof Nord
AltlastG	Gesetz vom 7. September 2011 über belastete Standorte
AltIV	Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26. August 1998 (Bund)
ARA	Abwasserreinigungsanlage
Bacht	Zone mit obligatorischem Detailbebauungsplan Bachtelmatte
BMZ	Baumassenziffer
BRPA	Bau- und Raumplanungsamt
DEB	Detailerschliessungsbewilligung
DBP	Detailbebauungsplan
DTV	Durchschnittlicher täglicher Verkehr
EnR	Energiereglement vom 5. März 2010
ES	Empfindlichkeitsstufe
EWH	Einzelwohnhaus/Einzelwohnhäuser
FH	Freihaltezone
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
G	Gewerbezone
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
GFZu	Geschossflächenziffer unterirdisch
GL	Gebäudelänge
GA	Grenzabstand
h	Gesamthöhe
IG	Industrie- und Gewerbezone
IVHB	Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe
K1	Kernzone 1
K2	Kernzone 2
K3	Kernzone 3
K4	Kernzone 4
KGA	Amt für Kulturgüter
KGSG	Gesetz vom 7. November 1991 über den Schutz der Kulturgüter
LS	Landschaftsschutzzone Bachmatte
LW	Landwirtschaftszone
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (Bund)
M	Mischzone
MBN	Mischzone Bahnhof Nord
MFH	Mehrfamilienhaus/Mehrfamilienhäuser

NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (Bund)
PBR	Planungs- und Baureglement
QP	Quartierplan
RPBG	Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008
RPBR	Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz
RPG	Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (Bund)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (Bund)
StrG	Strassengesetz vom 15. Dezember 1967
StfV	Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (Bund)
S1	Spezialzone 1 Bahnhofareal
S2	Spezialzone 2 Gastgewerbe Garmiswil
S3	Spezialzone 3 Familiengärten
S4	Spezialzone 4 Guggerhorn
S5	Spezialzone 5 Thaddäusheim
S6	Spezialzone 6 Energiepark
S7	Spezialzone 7 Camping
S8	Spezialzone 8 Freizeit und Sport Schiffenen
S9	Spezialzone 9 Garten-Center Stockera
S10	Spezialzone 10 Ausbildungszentrum Chiemi
ÜZ	Überbauungsziffer
VG	Vollgeschoss
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
WE	Weilerzone
WG	Wohn- und Gewerbezone
WhD	Wohnzone hoher Dichte
WmD	Wohnzone mittlerer Dichte
WnD	Wohnzone niederer Dichte
ZAI	Zone von allgemeinem Interesse
ZNP	Zonennutzungsplan