Laupen Gemeinde

Gesamtrevision der Ortsplanung

Baureglement (BR)

Öffentliche Mitwirkung

Stand: 31. August 2026 / GR

2507_320_3_BR_260924.docx

BHP RAUMPLAN

BHP Raumplan AG • Güterstrasse 22a • 3008 Bern
T 031 388 60 60 • info@raumplan.ch • raumplan.ch

Art. Normativer Inhalt Hinweis

INHALT

EINLEITUNG 4
1 GELTUNGSBEREICH 6
2 NUTZUNGSZONEN 6
21 Wohn-, Misch-, Altstadt- und Arbeitszonen 6
22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen 15
23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet 18
24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet 19
3 BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN 20
31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) 20
32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen 34
4 QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS 35
41 Bau- und Aussenraumgestaltung 35
42 Qualitätssicherung 39
43 Energievorschriften 40
44 Siedlungsökologie 42
5 BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN 43
51 Pflege der Kulturlandschaft 43
52 Schutz der naturnahen Landschaft 46
53 Ersatz- und Fördermassnahmen 49
54 Gefahrengebiete 50
55 Fuss- und Wanderwege 50
6 STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN 51
GENEHMIGUNGSVERMERKE 52
ANHANG 53
A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN 53
A11 Terrain 53
A12 Gebäude und Gebäudeteile 53
A13 Gebäudemasse 54
A14 Bauabstände 58
A15 Nutzungsziffern 64

Art. Normativer Inhalt Hinweis

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
A	Grenzabstand
BR	Baureglement der Gemeinde Laupen
BauG	Kantonales Baugesetz
BauV	Kantonale Bauverordnung
BewD	Kantonales Baubewilligungsdekret
BUD	Kantonales Baulandumlegungsdekret
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
EG z BGBB	Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
EG z ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
GFo	Geschossfläche oberirdisch
GG	Kantonales Gemeindegesetz
gA	Grosser Grenzabstand
kA	Kleiner Grenzabstand
GBD	Kantonales Grundeigentümerbeitragsdekret
GL	Gebäudelänge
GT	Gebäudetiefe
KWaG	Kantonales Waldgesetz
KWaV	Kantonale Waldverordnung
KEnV	Kantonale Energieverordnung
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
SG	Kantonales Strassengesetz
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		EINLEITUNG	
Baurechtliche Grundordnung		Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Laupen bildet zusammen mit dem Nutzungszonenplan, dem Schutzzonenplan, dem Zonenplan Gefahrengebiete sowie dem Zonenplan Gewässerraum die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Kommentar/Hinweise		Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.	
Übergeordnetes Recht		Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das BR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) BSG 721.3
		Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.	Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.
		Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.	Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.
Baubewilligung		Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.	Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1). Vgl. Art. 7 BewD.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmebewilligung.	Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD. Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.
		Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.	Vgl. Art. 1b Abs. 2 BauG. Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.
Besitzstandsgarantie		Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.	Vgl. Art. 3 und11 BauG.
Qualitätssicherung		Das BR regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das BR bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und Architekturqualität gewährleistet ist.	Vgl. Art. 423.
		Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des BR sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.	
Voranfrage		Zur möglichst frühzeitigen Klärung von Bau- und Planungsfragen wird eine Voranfrage bei der Bauverwaltung Laupen empfohlen.	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	1	**GELTUNGSBEREICH**	
Geltungsbereich	**11**	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321).
Planungsmehrwert	**12**	Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe vom 12. Juni 2019.	Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die Kosten für Planung und Infrastruktur. (Art. 142 BauG).
	2	**NUTZUNGSZONEN**	
	21	**Wohn-, Misch-, Altstadt- und Arbeitszonen**	
Art der Nutzung		Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:	

Zone		*Abk.*	*Nutzungsart*	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Wohnzonen	**211**	W2/ W3	– Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 der Bauverordnung	II	Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffurebetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).
Mischzone	**212**	M3	– Wohnnutzung und mässig störende Gewerbenutzung – Die Nachbarschaft darf durch Erschütterungen, Rauch, Russ, Staub, Abgase oder auf anderer Weise nicht wesentlich beeinträchtigt werden. – Ausgeschlossen sind neue Landwirtschaftsbetriebe jeder Art sowie gewerbliche Nutzungen, die ein überdurchschnittliches hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen. – Bei den Mischzonen zwischen Murtenstrasse und Bahnweg (Parzellen Nrn. 1039, 55, 490 und 494) ist ein	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe (sofern diese nicht ohnehin ein stilles Gewerbe darstellen), sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV.

	Art.		Normativer Inhalt		Hinweis
			Mindestanteil von 50% Gewerbenutzungen einzuhalten. Eine entsprechende geeignete Anordnung der Gewerbenutzungen unter Berücksichtigung der Erschliessungs- und Lärmsituation ist anzustreben.		
Zone			*Abk.* *Nutzungsart*	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Altstadtzonen	**213**	1	**ASZ1** Die Altstadt von Laupen ist ein Objekt von nationaler Bedeu-		Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Laupen und der Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können.
Definition			**ASZ2** tung. Die Altstadtzone 1 ASZ1 umfasst den ehemals befestigten Stadtteil. Sie ist charakterisiert durch eine geschlossene Bauweise, die Gebäude richten sich traufständig zu den Gassen. Die Altstadtzone 2 ASZ2 umfasst die strassenbegleitende Bebauung entlang Neueneggstrasse / Neuengasse / Bärenplatz / Murtenstrasse. Diese Einzelgebäude stehen giebelständig zur Strasse.		Die Erhaltung der gewerblichen Nutzungen ist im öffentlichen Interesse und wird von der Gemeindebehörde sehr begrüsst.
Zweck		2	Die Altstadtzonen bezwecken die Erhaltung der Altstadt in ihrer Eigenart als Ortszentrum, den Schutz und die Erhaltung der historischen Altstadtbilder und der Struktur und Gestaltung der Altstadtgebäude, die Förderung des gewerblichen, geschäftlichen und kulturellen Lebens sowie die Erhaltung eines angemessenen Wohnungsbestandes.		Die Erhaltung, Sanierung und Erneuerung der Bauten soll unter Wahrung dieses Zieles angestrebt werden.
Nutzung		3	Die Altstadtzonen sind für Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzung sowie für mässig störendes Gewerbe bestimmt. Nutzungen, die das Wohnen in den Altstadtzonen beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.	III	In der Altstadtzone 1 + 2 sind Nutzungsänderungen in erster Linie durch Umbauten in der bestehenden Bausubstanz zu verwirklichen. Mässig störende Gewerbe wie z.B. emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Unter Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen sind insbesondere zu verstehen: Gewerbe, die die Nachtruhe stören, wie z.B. Sex- und Erotikgewerbe, Privatclubs etc.
Neubauten		4	– Neubauten sind mit äusserster Sorgfalt in die bestehende Bausubstanz einzupassen; dabei ist der		

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		Massstäblichkeit von Bauvolumen, Fassaden und Dach grösste Aufmerksamkeit zu schenken. – Das Prinzip der traufständig zu den Altstadtgassen stehenden Bauten der geschlossenen Bauweise (ASZ1) resp. der giebelständig an die Neueneggstrasse / Neuengasse / Bärenplatz / Murtenstrasse gestellten Einzelbauten (ASZ2) darf nicht durchbrochen werden. – Die Entwicklung von Vorhaben für Neubauten ist entweder durch die Fachgruppe gemäss Art. 421 begleiten und beurteilen zu lassen oder aber es ist ein qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 99a BauV durchzuführen. Der Einbezug der kantonalen Denkmalpflege ist sicherzustellen. – Die baupolizeilichen Masse und die Bauweise richten sich nach altstadtüblichen, ortsspezifisch vorherrschenden Merkmalen. Entsprechende Herleitungen und Nachweise sind im Verfahren zu erbringen.	
Fassaden	5	Die bestehenden und vorherrschenden Strukturen und Merkmale der Fassaden sind zu erhalten und bei Neubauten zu berücksichtigen.	
Altstadtsanierungsfonds	6	Die Gemeinde äufnet den bestehenden Altstadtsanierungsfonds durch jährliche, Einlagen von angemessener Höhe. Der Gemeinderat entscheidet über die Höhe der zu entrichtenden Beiträge auf Antrag der Bauverwaltung, die sich ihrerseits auf die Empfehlungen der Fachgruppe Art. 421 abstützt.	Die Beiträge an die einzelnen Bauvorhaben in den Altstadtzonen sowie für Beratungen richten sich nach den Richtlinien betreffend den Altstadtsanierungsfonds der Einwohnergemeinde Laupen vom 16. November 1972.
Dächer allgemein	7	- Dächer und die bestehende Giebelstruktur sind ein wesentlicher Bestandteil des Altstadtbildes und sind als solche zu erhalten.	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		- Dächer und Dachaufbauten sind mit alten Biberschwanzziegeln einzudecken. Wenig einsehbare Dachflächen können mit alten und neuen Ziegeln gemischt gedeckt werden. Norm: 2/3 alte, 1/3 neue Ziegel. Entsprechende Imitationsprodukte als Tonziegel sind zulässig. - Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind bewilligungspflichtig. Sie sind in der Dachfläche integriert zulässig. Solche Anlagen sind unter Beachtung einer guten gestalterischen Einpassung zu installieren.	Sonnenkollektoren richten sich nach Art. 6 BewD. In Schutzgebieten (Ortsbilderhaltungsgebiet) sind sie immer baubewilligungspflichtig. Die Bewilligung von Parabolantennen richtet sich nach Art. 17 f. BauV und Art. 27 BewD.
Dächer ASZ1	8	- Dachneigung, Gesamt- und traufseitige Fassadenhöhen sind in der Regel von den Nachbargebäuden abzusetzen. Bestehende Höhen und Neigungen sind beizubehalten. - An der Hauptgassenseite sind keine neuen Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie zulässig. - Auf der Rück- bzw. Nebenseite sind senkrechte Schleppgauben, Giebellukarnen und Dachflächenfenster unter der Bedingung einer guten Integration in den Bestand zulässig. Schleppgauben und Giebellukarnen dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenbreite einnehmen und müssen in Abschnitte von max. 1.30 m gegliedert sein. Dachflächenfenster müssen Hochformat aufweisen und dürfen 0.7 m (bei wenig empfindlichen Dachflächen max. 0. 9 m) nicht überschreiten. Pro Dachfläche sind höchstens 2 Dachflächenfenster zulässig.	
Schaufenster	9	Schaufenster sind nur im 1. Vollgeschoss an der wichtigsten Gassen- bzw. Strassenseite gestattet. Die Öffnungen dürfen höchstens über je 2 Fensterachsen gehen, haben auf die bestehende obere Fenstereinteilung Rücksicht zu nehmen	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
			und sind durch ein Mauerband von der Eingangstüre zu trennen. Schaufenster dürfen nicht hinter die Hauptfassade zurückversetzt werden und haben eine minimale Brüstungshöhe von 60 cm einzuhalten.	
Brandmauern		10	Das bestehende Brandmauersystem ist zu erhalten und wenn möglich zu ergänzen. Im Interesse einer besseren Nutzung und wenn es die ursprünglichen Höhenkoten erlauben, sind Durchbrüche im 1. Vollgeschoss von maximal 1/3 der Hauptbautiefe und in den 2. und 3. Vollgeschossen in Türbreite gestattet. Es dürfen höchstens 2 Gebäude miteinander intern verbunden werden.	
Wehrbauten		11	Die noch vorhandenen Teile der Stadtmauer und- türme sind zu erhalten und nach Möglichkeit sichtbar zu machen.	

Zone			*Abk.*	*Nutzungsart*	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Arbeitszone Nutzung	**214**	1	A	In der Arbeitszone sind Gebäude und Anlagen für Arbeitsnutzungen zugelassen. Anlagen zur Produktion von ökologischen Energieträgern sind zugelassen.	IV	Unter ökologischen Energieträgern sind zu verstehen: Öko-Strom, Biogas, Biodiesel, etc.
Nutzungseinschränkung		2		Nicht zugelassen sind: a) Neue Detailhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und Verkaufsgeschäfte mit einem Angebot des täglichen Bedarfs. Davon ausgenommen ist die Parzelle Nr. 150. b) Werkhöfe und Lagerbetriebe, die nicht als Nebenbetrieb einem zugelassenen Hauptbetrieb räumlich angegliedert sind. c) Betriebe mit Materialaufbereitung (Kies, Steine, Abbruchmaterial, Autoabbruch etc.) und Entsorgungs- und		Verkaufsgeschäfte mit einem Angebot des täglichen Bedarfs sind in den Altstadtzonen und in der ZPP „Poly-Areal“ zugelassen und werden in diesen Zonen gefördert. Für die bestehenden Verkaufsgeschäfte mit einem Angebot des täglichen Bedarfs gilt die Besitzstandgarantie gemäss Baugesetz. Entsorgungshöfe als Sammelstellen, die Materialien (z.B. Elektrogeräte, Möbel, Sanitärgeräte und dgl.) nur sammeln, zwischenlagern und weiterverkaufen (z.B. „brings“) sind zulässig.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		Recyclingbetriebe, die Abfälle, Sonderabfälle und Industrieabfälle verwerten. d) Reine Bürogebäude.	
Bauweise	3	Es sind eine kompakte Bauweise und eine hohe Nutzungsdichte sicherzustellen: a) Sämtliche Bauten und Anlagen sowie auch offenen Nutzflächen sind flächensparend und kompakt im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung anzuordnen. b) Die flächensparende Erschliessung und Parkierung sowie eine mehrgeschossige Bauweise - soweit betriebsbedingt möglich - ist sicherzustellen.	
Wohnraum	4	Wohnraum für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal ist zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.	Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal, sh. Art. 21 BauG und 62–69 BauV.
Nachbarlicher Immissionsschutz	5	Wo die Arbeitszonen an eine andere Zone angrenzen, sind diese Gebiete durch technische, betriebliche und bauliche Massnahmen gegen übermässige und nachteilige Immissionen abzuschirmen, überdies ist innerhalb des arbeitszonenseitigen Grenzabstandes eine einheimische, standortgerechte Bepflanzung vorzusehen.	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Mass der Nutzung	**215**	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:	Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 423.

Zone	*Abk.*	*kA (m)*	*gA (m)*	*Fh tr (m)*	Fh a (m)	*GL (m)*	*min. GFZo*	*max. GFZo*	*max. ÜZ*	*min. GZ*	*VG*
Wohnzone 2	W2	4	8	7.50	10.50	40	-	0.7			2 [3]
Wohnzone 3	W3	6	12	10.50	13.50	40	0.6	0.9			3 [3]
Mischzone 3	M3	4	8	10.50	13.50	40	0.6	1.0			3 [3]
Altstadtzone 1	ASZ1	3		[2]			-	-			[2]
Altstadtzone 2	ASZ2	3		[2]			-	-			[2]
Arbeitszone	A	[1]	[1]	13.50	16.50		-	-	60%	10%	

kA = kleiner Grenzabstand (sh. Anhang A 142 BR)
gA = grosser Grenzabstand (sh. Anhang A 143 BR)
GL = Gebäudelänge (sh. Anhang A 131 BR)
Fh tr = traufseitig Fassadenhöhe Fh tr (sh. Anhang A 132 BR)
Fh a = Fassadenhöhe Attika Fh a (sh. Anhang A 132 BR)
VG = Vollgeschosse (sh. Anhang A 134 BR)
GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch
ÜZ = Überbauungsziffer
GZ = Grünflächenziffer

[1] ½ Fh tr, mindestens 4.0 m; gegenüber anderen Zonen mindestens Fh tr

[2] Die Geschosszahl und die Höhenkoten der einzelnen Vollgeschosse sind grundsätzlich beizubehalten. Abweichungen können aus Gründen des Ortsbildschutzes bewilligt werden. Zur Erhaltung der Fassaden kann die minimale Raumhöhe von 2.30 m unterschritten werden.

Vgl. Art. 67 BauV.

[3]) Neubauten und Ersatzneubauten haben mindestens 2 Vollgeschosse aufzuweisen.

2 Zudem gelten die folgenden Masse der Nutzung für

a. An- und Kleinbauten:

- Grenzabstand (A:) min. 2.0 m
- traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr): max.4.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF): max. 60 m2
- Grenzanbau möglich, wenn Nachbar zustimmt oder wenn an der Grenze stehende Kleinbaute angebaut werden kann.

Vgl. Anhang A 121 BR.
Vgl. Anhang A 141 BR.
Vgl. Anhang A 132 BR.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	b. Unterniveaubauten / unterirdischer Bau: Unterniveaubauten: – über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m – Grenzabstand mindestens 1.0 m Unterirdische Bauten: – Grenzabstand mindestens 1.0 m	Vgl. Anhang A 122 BR. Vgl. Anhang A 111 BR.
	c. Abgrabungen: – max. ½ der Fassadenlänge, jedoch max. 5.0 m auf maximal einer Fassadenseite	Vgl. Anhang A 132 BR.
	d. Vorspringende offene Gebäudeteile: – in der Tiefe über Fassadenflucht auf den Seiten mit kleinem Grenzabstand max. 1.5 m – in der Tiefe über Fassadenflucht auf der Gebäudeseite mit grossem Grenzabstand max. 2.5 m in der Breite des zugehörigen Fassadenabschnitts max. 50% – Sitzplatzüberdachung Grenzabstand min. 3.0 m Rückspringende Gebäudeteile: – in der Tiefe max. 2.5 m – in der Breite des zugehörigen Fassadenabschnitts max. 50%	Vgl. Anhang A 144 BR. Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (Art. 79c, 79h, 79k EGzZGB) auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.
	e. Gestaffelte Gebäude; Staffelung: – in der Höhe: min. 1.0 m – Vor- und Rücksprünge: min. 2.0 m	
	f. Geschosse: – Untergeschoss: OK fertiger Boden des darüberliegenden Vollgeschosses im Mittel max. 1.50 m über die Fassadenlinie – Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.55 m – Attikageschoss: Rückversetzung min. 1.50 m	Vgl. Anhang A 134 BR. Vgl. Anhang A 135 und A 136. Vgl. Anhang A 133 BR. Vgl. Anhang A 137 BR.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	g. Hangzuschlag – talseitig 1.0 m – min. 10% Hangneigung des massgebenden Terrains in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses	
	h. Bauabstand gegenüber Landwirtschaftszone: – Gegenüber der Landwirtschaftszone haben sämtliche Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone einen Abstand von mindestens 5.0 m einzuhalten, soweit nicht Grenz-, Strassen-, Gebäude- oder andere Abstände grössere Bauabstände erfordern.	Vgl. Anhang A 145 Abs. 7 BR.
	i. Ausnützungsbonus Minergie-Standard: – Gebäude, die den Minergie-Standard erfüllen und in einer Zone mit Geschossflächenziffer oberirdisch erstellt werden, erhalten einen Ausnützungsbonus von 5 %, solche mit Minergie-P-Standard einen von 10%.	

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

221 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 423.
ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Abk.	Name	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A	ARA	Infrastruktur	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung sowie Neubauten - Grenzabstände A: min. 4.0 m - Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: max. 8.50 m	III
B	Schützenhaus	Infrastruktur; Sport & Freizeit	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung sowie Neubauten - Grenzabstände A: 4.0 m - Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: 7.50 m	III
C	Pfadiheim	Sport & Freizeit	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung sowie Neubauten - Grenzabstände A: 4.0 m - Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: 7.50 m	III
D	Altes Spital	Gesundheit, Pflege & Soziales; Bildung; Verwaltung & öff. Dienstleistungen	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung sowie Neubauten - Grenzabstände A: gemäss M3 - Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: 10.50 m	III
E	Schule	Bildung; Sport & Freizeit	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung sowie Neubauten, gute Einordnung der Neubauten in die Bebauungsstruktur - Grenzabstände A: gemäss M3 - Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: 10.50 m	III
F	Friedhof		Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung sowie Neubauten - Grenzabstände A: 4.0 m	II

Art. Normativer Inhalt Hinweis

Abk.	Name	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
		Infrastruktur; Grün- und Freiraum	- Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: 7.50 m	
G	Freibad	Sport & Freizeit; Tourismus	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung sowie Neubauten, Erschliessung via Industriestrasse - Grenzabstände A: 4.0 m - Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: 7.50 m	III
H	Magazin	Infrastruktur	bestehend, zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung sowie Neubauten	III
I	Bahnhof	Infrastruktur	Bahnhof und Haldenparkplatz bestehend, Aufwertung mit wasserdurchlässigen Belägen und Baumbepflanzung Bauten und Anlagen der Bahn gemäss entsprechendem Bundesgesetz - Grenzabstände A: 4.0 m - Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: 7.50 m	III
J	Ökumenisches Zentrum	Religion; Bildung	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung sowie Neubauten - Grenzabstände A: 4.0 m - Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: 7.50 m	III
L	Feuerwehr/ Werkhof	Infrastruktur	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung sowie Neubauten - Baupolizeiliche Masse nach M3	III
M	Schloss	Kultur; Bildung; Sport & Freizeit	Erneuerung für öffentliche Zwecke oder der Öffentlichkeit zugängliche private Nutzungen Unter der allgemeinen Öffentlichkeit zugänglichen privaten Nutzungen sind zu verstehen: Museen, Kulturlokale, Tagungs-, Seminar- und Schulungsräume, Cafes und Restaurants usw.	III
N	Kirche	Religion; Bildung	bestehend, zweckgebundene Erneuerung	III

Art. Normativer Inhalt Hinweis

Abk.	Name	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
O	Waldhütte	Sport & Freizeit; Kultur	bestehend, zweckgebundene Erneuerung	III

2 Neubauten und Ersatzneubauten sowie ggf. dazugehörige offene Nutzflächen sind flächensparend und kompakt im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung anzuordnen. Neue Hauptgebäude sind mit mind. 2 Vollgeschossen zu erstellen. Die flächensparende Erschliessung und Parkierung ist sicherzustellen.

Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

222 In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.
ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Abk.	Name	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
1	Tennisplatz	Sport & Freizeit	Tennisfelder mit Beleuchtung und Klubhaus (Verwaltung, Garderoben, Vereinsraum und Materiallager) ~~mit den folgenden baupolizeilichen Massen:~~ Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung sowie Neubauten: - Grenzabstand: 4.0 m - Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: 7.5 m	III
2	Reitplatz	Sport & Freizeit	Offener Reitplatz und Mehrzweckbau (Vereinsraum, Materiallager etc.) Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung sowie Neubauten: - Grenzabstand: 4.0 m - traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: 7.5 m - Grünflächenziffer: min. 0.7	III

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
	23		**Weitere Nutzungszonen im Baugebiet**	
Erhaltungszone EZ	**231**	1	In der Erhaltungszone (Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur) hat sich ein Aus- oder Umbau an den Standort, die Geschosszahl und -höhe, die Länge des Gebäudes oder der Gebäudegruppe, die traufseitige Fassadenhöhe und Gebäudebreite des bestehenden Baukörpers zu halten.	
		2	Zugelassen sind Wohnnutzung und mässig störende Gewerbenutzung.	Mässig störende Gewerbe wie z.B. emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
		3	Unterirdische Einstellplätze und Erweiterungen wie Dachausbauten, Anbauten, Balkone, Anbauten für Treppenhaus oder Lift sind zulässig, wenn sie sich in das Landschafts-, Quartier- und Strassenbild einordnen und die Gestaltung des Gebäudes und seiner Umgebung nicht beeinträchtigt wird.	
		4	Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).	
Grünzonen (GrZ)	**232**	1	Die Grünzonen sind Freihaltezonen.	Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).
		2	Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.	Bäume und Gehölze prägen insbesondere das Ortsbild und die Umgebung von Baudenkmälern. Feldgehölze und Hecken sind geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG). Ausnahmebewilligungen für Ausreutungen erteilt der Regierungsstatthalter (Art. 27 Abs. 2 NSchG).
Bauernhofzone BHZ	**233**	1	In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.	Die BHZ dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
		2	Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III.	Vgl. Art. 43 LSV.
Verkehrsflächen	**234**	1	Die Zone umfasst Flächen für den Strassenverkehr im Siedlungsbereich.	
		2	In dieser Zone gelten die Bestimmungen der entsprechenden Spezialgesetzgebung.	
		3	Für verkehrsfremde Nutzungen gelten die Nutzungsbestimmungen der angrenzenden Bauzonen.	Bauten und Anlagen für verkehrsfremde Nutzungen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.
Bahnhof- / Eisenbahnareal	**235**	1	Die Zone umfasst Flächen für den Bahnverkehr im Siedlungsbereich.	
		2	In dieser Zone gelten die Bestimmungen der entsprechenden Spezialgesetzgebung.	
		3	Für bahnbetriebsfremde Bauten auf Bahnareal gelten die Vorschriften der Zone M3.	Dazu gehören die Infrastrukturanlagen, d.h. im Wesentlichen die Geleiseanlagen, Stationen und Umschlagsflächen. Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Bahn dienen (Art. 18 ff. EBG).
	24		**Nutzungszonen im Nichtbaugebiet**	
Landwirtschaftszone (LWZ)	**241**	1	In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Temporär bis 3 Monate gedeckte Intensivobstanlagen sind bewilligungsfrei, solche, die länger als 3 Monate gedeckt sind, sind bewilligungspflichtig.
		2	Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV.

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
	3		**BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN**	
	31		**Zonen mit Planungspflicht (ZPP)**	
			Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.	Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen: vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens, das Ergebnis eines SIA-Projektwettbewerbs, oder mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt. Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.
ZPP «Stadtmatte»	**311**	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP «Stadtmatte» gelten die folgenden Bestimmungen:	DIE ZPP «STADTMATTE» WIRD AKTUELL IM RAHMEN EINES EIGENSTÄNDIGEN PLANERLASSVERFAHRENS GEÄNDERT.
Planungszweck		2	- Sicherstellung einer Überbauung, die auf ihre besondere Lage zwischen dem alten Ortskern von Laupen im Süden, dem Siedlungsrand Mühlestrasse im Westen, den neueren Überbauungen im Norden und dem Waldrand im Osten reagiert.	
Art der Nutzung		3	- Wohnnutzung sowie Gewerbe- und Dienstleistungen	
Mass der Nutzung		4	- Innerhalb des Wirkungsbereichs max. 34'100 m^2 GFo ~~31'000 m^2 BGF~~ (bestehende Bauten inbegriffen)[1] - Anteil Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung max. 8'800 m^2 GFo ~~8'000 m^2 BGF~~	GFo sh. Anhang A1.

[1] Für bestehende ältere Überbauungsordnungen gelten das Nutzungsmass der Überbauungsordnung

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis

Gestaltungsgrundsätze		5	- Max. 2 Vollgeschosse ~~geschossige Bauten zulässig~~
			  - Nördlich des Ernst Ruprechtwegs und dessen Verlängerung,
			  - südlich der Krautgasse und deren Verlängerung
			  - und längs der Mühlestrasse
			- Im übrigen Gebiet des Wirkungsbereiches ~~sind~~ max. 3 Vollgeschosse ~~geschossige Bauten zugelassen~~.
			- Private, halböffentliche und öffentliche Bereiche sind optisch erkennbar abzugrenzen (Bepflanzung, Einfriedung, Nebenbauten). Es sind möglichst sickerfähige Materialien zu verwenden.	

Realisierung		6	- Das Nutzungsmass der einzelnen Etappen richtet sich anteilsmässig nach dem Gesamtnutzungsmass gemäss Absatz 4. Das Baulandumlegungsverfahren bleibt vorbehalten.	
Lärmempfindlichkeitsstufe		7	ES II	Vgl. Art. 43 LSV.
ZPP «Aufschüttparzelle»	**312**	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP «Aufschüttparzelle» gelten die folgenden Bestimmungen:	DIE ZPP «AUFSCHÜTTPARZELLE» WIRD AKTUELL IM RAHMEN EINES EIGENSTÄNDIGEN PLANERLASSVERFAHRENS GEÄNDERT.
Planungszweck		2	- Schaffung von Voraussetzungen für eine Arbeitsnutzung - Sicherstellung des öffentlichen Zugangs zur Saane - Erhaltung bzw. Wiederherstellung von einheimischen, standortgerechten Ufergehölz-, Hecken- und Baumbeständen - Gewährleistung einer optischen Abschirmung gegenüber angrenzendem Gebiet	
Art der Nutzung		3	- Gemäss Arbeitszone A	
Mass der Nutzung		4	- Überbauungsziffer 30% - 50% - traufseitige Fassadenhöhe Fh tr 10.5 m bzw. 13.5 m~~, zuzüglich technisch bedingte Aufbauten mit einer Höhe vom max. 2.0 m~~	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		- giebelseitige Fassadenhöhe von 16.0 m, zuzüglich technisch bedingter Dachaufbauten mit einer Höhe von max. 2.0 m - giebelseitige Fassadenhöhe von 25.0 m für Silobauten	
Gestaltungsgrundsätze	5	Für Nutzung, Gebäude, Anlagen und Umgebung gelten folgende Grundsätze: a) Überbauung und Erschliessung von Süd nach Nord, ~~b) Begrünung der Dachflächen, falls sie nicht für industrielle oder energetische Zwecke verwendet werden,~~ c) Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Ufergehölzes und der Heckenbestände, ~~d) Erhaltung des Fussweges auf dem Flussdamm und des Uferpfades,~~ ~~e) Verbesserung des Anschlusses Uferpfad und Wanderweg im Bereich des Brückenkopfes Murtenstrasse,~~ f) ~~Erhaltung bzw. Neuanpflanzung von hochstämmigen Bäumen entlang der Murtenstrasse und dichte Begrünung des nördlichen Gebietsrandes mit standortheimischen Gehölzarten.~~	
Erschliessung	6	In die Murtenstrasse mündet nur eine gemeinsame Erschliessungsstrasse im Süden. Die Erschliessungsstrasse ermöglicht an einer Stelle die Zufahrt zum Uferstreifen.	
~~Hochwasserschutz~~	~~7~~	~~Festlegungen von Massnahmen für den Hochwasserschutz erfolgen im Rahmen der Überbauungsordnung.~~	
Lärmempfindlichkeitsstufe	~~8~~ 7	ES IV	Vgl. Art. 43 LSV.

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
ZPP «Tankanlage und Schöpfe»	**313**	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP «Tankanlage und Schöpfe» gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck		2	- Schaffung von Voraussetzungen für den Rückbau der Tanklager und Schöpfe VBS - Klärung der Altlastenproblematik und des Hochwasserschutzes - Sicherstellung des Immissionsschutzes und einer rationellen Erschliessung - Schaffung von Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Arbeitsnutzungen mit Aufwertung des Freiraumbereiches entlang der Saane: • Förderung einer Überbauung für Arbeitsnutzung nach einem ortsbaulichen Gesamtkonzept • Sicherstellung eines qualitätsvoll neu gestalteten Freiraumbereichs entlang der Saane • Erhaltung bzw. Wiederherstellung von einheimischen, standortgerechten Ufergehölz-, Hecken- und Baumbeständen	
Art der Nutzung		3	- Nutzung gemäss Arbeitszone A - Neugestaltung Freiraumbereich Saane als öffentlicher Uferbereich.	
Mass der Nutzung		4	- Überbauungsziffer 60%, von der erforderlichen Freifläche müssen mindestens 70% davon als zusammenhängender Freiraum und naturnaher Uferbereich Saane ausgeschieden werden. - traufseitige Fassadenhöhe Fh und Grenzabstände A: gemäss Arbeitszone A	
Grundsätze		5	- Die neue Gewerbeüberbauung hat nach einem architektonisch überzeugenden Gesamtkonzept zu erfolgen.	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
			- Gute gestalterische Abstimmung eines naturnahen Uferbereichs Saane (westlicher Teil) mit der Überbauung der Arbeitsnutzung (östlicher Teil). - Festlegung von Massnahmen zur Sanierung der Altlasten und des Hochwasserschutzes im Rahmen der Überbauungsordnung. - Realisierung einer Fuss- und Velowegverbindung von der Murtenstrasse bis zur Saane	
Lärmempfindlichkeitsstufe		6	ES IV	Vgl. Art. 43 LSV.
ZPP «Poly-Areal»	**314**	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP «Poly-Areal» gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck		2	- Schaffung von Voraussetzungen für die Umnutzung der bestehenden Gewerbeliegenschaften; - Förderung einer Überbauung mit einer optimalen Einordnung ins Ortsbild; - Realisierung eines qualitätsvollen städtebaulichen Übergangs zwischen den bestehenden Gewerbeliegenschaften und der angrenzenden Bebauung; - Gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsflächen, Erschliessungs- und Parkierungsanlagen; - Sicherstellung einer qualitätsvollen Aussenraumgestaltung; - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung für den motorisierten Verkehr und von attraktiven und sicheren Fuss- und Radwegen zum Zentrum und den angrenzenden Quartieren; - Eine umweltfreundliche Energieversorgung.	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Art der Nutzung	3	- Wohnnutzung, Dienstleistung, mässig störende Gewerbe und Lager, sowie Einkaufszentrum im Sinne von Art. 19 und 20 BauG	
Mass der Nutzung	4	GFo Teilgebiet A: Total: 18’150m^2 - Wohnnutzung Gewerbe, Dienstleistung:12'100 m^2, davon max. 6'600 m^2 Wohnnutzung - Verkaufsfläche, Mall, Lager, Technik: 6'050 m^2, davon Nettoverkaufsfläche max. 4'400 m^2 GFo Teilgebiet B: Total: 7'590 m^2 - Publikumsorientierte Gewerbe-, Verkaufs- oder Dienstleistungsnutzung (Erdgeschoss „Platzbau“): 880 m^2 - Wohnnutzung und Dienstleistung: 6’710 m^2 Nutzungsübertragungen der Wohnnutzung Teilgebiet A und B sind möglich. Teilgebiet C: Geschossflächenziffer oberirdisch 0.8	GFo sh. Anhang A1.
Grundsätze	5	- traufseitige Fassadenhöhe Teilgebiet A: gemäss best. Gebäude - traufseitige Fassadenhöhe und Geschosszahl Teilgebiete B + C: gemäss M3 - Das schützenswerte Gebäude Mühlestrasse 5 und Rahmenbedingungen des Ortsbilderhaltungsgebietes sind zu berücksichtigen. - Die Bebauungsstudie Poly-Laupen vom 30.04.2009 veranschaulicht die Überbauungsidee. Diese liegt bei der Bauverwaltung zur Einsicht auf und ist für die Verteilung der Nutzung und der gestalterischen Umsetzung in die Überbauungsordnung wegleitend. - Festlegungen von Massnahmen für den Hochwasserschutz erfolgen im Rahmen der Überbauungsordnung.	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
			- Realisierung einer neuen öffentlichen Fussgänger- und Radwegverbindung über das Polyareal von der Murtenstrasse zur Mühlestrasse. - traufseitige Fassadenhöhe abgestimmt auf die bestehenden ehemaligen Poly-Gewerbegebäude und der bestehenden Gebäude am Scheuermattweg und dem Zollgässli. - Umsetzung von Massnahmen des Landschaftsrichtplanes. - Maximal 2’000 Fahrten pro Tag (DTV) mit Fahrtencontrolling	
Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)		6	ES III	
ZPP «Altes Bahnareal»	**315**	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP «Altes Bahnareal» gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck		2	- Förderung einer Überbauung mit einer optimalen Einordnung ins Ortsbild; - Realisierung einer qualitätsvollen städtebaulichen Überbauung, als baulichen Abschluss und Akzent zum Gewässerraum der Sense, die auf Struktur, Massstäblichkeit und Qualität der angrenzenden historischen Bebauung abgestimmt ist; - Realisierung eines qualitätsvollen städtebaulichen Übergangs zur Vorstadt; - Sicherstellung einer stadtseitig optimal eingepassten Aussenraumgestaltung, die die Qualitäten und Gesetzmässigkeiten der historischen Bebauung aufnimmt; - Sicherstellen einer qualitätsvollen Aussenraumgestaltung und eines Begegnungsorts im Umfeld der Sense; - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung für den motorisierten Verkehr und von attraktiven und sicheren Fuss- und Radwegen zum Zentrum und den angrenzenden Quartieren;	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		- Sicherstellung eines angemessenen Angebotes an Parkierungsflächen für die publikumsorientierte Nutzung im Stedtli; - Sicherstellung des Hochwasserschutzes	
Art der Nutzung	3	- Wohnnutzung, Verkauf, Dienstleistung und mässig störende Gewerbe	
Mass der Nutzung	4	- Geschossflächenziffer oberirdisch: minimal GFZo 0.7, maximal GFZo 1.1 - Die weiteren baupolizeilichen Masse sind nach einem qualitätssichernden Verfahren nach Art. 99a BauV mit der notwendigen UeO festzulegen.	GFZo sh. Anhang A1.
Grundsätze	5	- Zur Qualitätssicherung des Planungszwecks ist ein qualifiziertes Planungsverfahren unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten durchzuführen. Im Beurteilungsgremium ist zwingend die Kantonale Denkmalpflege einzubeziehen. - Auf die gemäss Bauinventar schützens- und erhaltenswerten Gebäude und ihre Umgebung muss Rücksicht genommen werden und die Vorschriften zum Ortsbilderhaltungsgebiet sind zu beachten. - Festlegungen von Massnahmen für den Hochwasserschutz erfolgen im Rahmen der Überbauungsordnung. - Realisierung einer durchgehenden öffentlichen Fussgänger- und Radwegverbindung entlang des Gewässerraumes der Sense. - Der Ortsansicht von Süden (z.B. vom anderen Ufer und von der Brücke aus) muss gebührend Beachtung geschenkt werden.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES III	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
ZPP «Hirsried»	**316**	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP «Hirsried» gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck		2	- Förderung einer Wohnüberbauung mit einer hohen Lebensraumqualität und einer optimalen Einordnung ins Ortsbild und Landschaftsbild. - Sicherstellung von qualitätsvollen und identitätsstiftenden Aussenräumen, Begegnungsorten sowie Spielflächen. - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung für den motorisierten Verkehr und von attraktiven und sicheren Fuss- und Radwegen zum Zentrum und den Schulanlagen. - Sicherstellung einer Bauetappierung.	
Art der Nutzung		3	- Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 der Bauverordnung. - Heizzentrale Fernwärmeversorgung	
Mass der Nutzung		4	- GFo total: 13’860 m^2 - Grenzabstände A: min. 5.0 m - Geschosszahl: max. 2 mit Dachausbau oder Attika	
Grundsätze		5	- Das Überbauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept als Grundlage der Überbauungsordnung ist mittels eines qualifizierten Verfahrens zu ermitteln. - Es sind qualitätsvolle Quartierübergänge zu gestalten. - Festlegungen zur Parkierung (Anzahl PP, Abstände Carpots, Besucherparkplätze etc.) und zu Entsorgungsstellen integrieren. - Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat von der Schützenstrasse zu erfolgen.	Zum qualifizierten Verfahren gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.
Lärmempfindlichkeitsstufe		6	ES II	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
ZPP «Laupen Süd»	**317**	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP «Laupen Süd» gelten die folgenden Bestimmungen:	DER NEUERLASS DER ZPP «LAUPEN SÜD» ERFOLGT IM RAHMEN EINES EIGENSTÄNDIGEN PLANERLASSVERFAHRENS. STAND: IN GENEHMIGUNG
Planungszweck		2	- Planung und Realisierung einer hochwertigen Wohnüberbauung verbunden mit einer ortsverträglichen Umnutzung des schützenswerten Teils der alten Ritz-Fabrik. - Sicherstellung hoher Lebensraumqualität und einer optimalen Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild. - Sicherstellung von qualitätsvollen, identitätsstiftenden Aussenräumen, Begegnungsorten sowie Spielflächen. - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung für den motorisierten Verkehr und von attraktiven Verbindungen für den Langsamverkehr.	
Art der Nutzung		3	- Wohnnutzung sowie stilles und mässig störendes Gewerbe, welches die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt. - Im schützenswerten Teil der alten Ritz-Fabrik ist im Erdgeschoss die Verkaufsnutzung für Produkte des täglichen Bedarfs zugelassen.	
Mass der Nutzung		4	Sektor I: GFo minimal: 2'500 m^2 GFo maximal: 4'000 m^2 Sektor II: GFo minimal: 10'000 m^2 GFo maximal: 13'000 m^2	GFo minimal gesamt (Sektoren I und II) gemäss kant. Richtplan: 11'000 m^2
Grundsätze		5	- Die Überbauung ist nach den Vorgaben des Referenzkonzepts zu gestalten. Dasselbe wird vom Gemeinderat verabschiedet. Es muss im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erarbeitet werden. - Massgebend sind insbesondere:	Das Referenzkonzept Laupen Süd wurde durch den Gemeinderat Laupen am 25.03.19 verabschiedet.

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
			- Der schützenswerte Teil der alten Ritz-Fabrik behält seine Stellung als ortsbildprägendes Element an der Bösingenstrasse. - Der Strassenraum zur Bösingenstrasse hin wird hochwertig gestaltet. - Für den Langsamverkehr wird mindestens eine Ost-West und eine Nord-Süd-Verbindung realisiert. - Die Einheit von Fabrikantenvilla und -garten ist zu erhalten. - Im zentralen Grünbereich ist ein öffentlicher Spielplatz zu erstellen.	
		6	ES III	
ZPP «Weiermatt»	**318**	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP «Weiermatt» gelten die folgenden Bestimmungen:	DER NEUERLASS DER ZPP «WEIERMATT» ERFOLGT IM RAHMEN EINES EIGENSTÄNDIGEN PLANERLASSVERFAHRENS. STAND: IN GENEHMIGUNG
		2	- Planung und Realisierung einer qualitätsvollen Wohnüberbauung mit Ergänzungsbauten zum Bestand. Die bestehenden Bauten können in die Bebauung einbezogen, saniert oder ersetzt werden. - Sicherstellung hoher Lebensraumqualität und einer optimalen Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild. - Sicherstellung von qualitätsvollen, identitätsstiftenden Aussenräumen, Begegnungsorten sowie Spielflächen. - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung für den motorisierten Verkehr und von attraktiven Verbindungen für den Langsamverkehr.	
		3	- Wohnnutzung sowie stilles Gewerbe, welches die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt.	Stilles Gewerbe gemäss Art. 90 Abs. 1 BauV

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
			- öffentliche Nutzungen insbesondere für die Kinderbetreuung NfK (Kindergarten, Kindertagesstätte, Mittagstisch usw.)	
		4	GFo: min. 6'500 m^2 / max. 8'500 m^2 FH tr: max. 14.0 m	

		5	- Die Überbauung ist nach den Vorgaben eines Referenzkonzepts zu gestalten. Dasselbe wird vom Gemeinderat verabschiedet. Es muss im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erarbeitet werden.
			- Massgebend sind insbesondere:
			  - Einbezug und Berücksichtigung der bestehenden Bauten
			  - Einheitliche Gestaltung des Aussenraums mit einem zentralen hofartigen Siedlungsplatz
			  - Bei Ersatz der bestehenden NfK Integration in Neubau und Integration des Aussenbereichs NfK in den Aussenraum
			  - Parkierung grundsätzlich in Tiefgarage
				Das Referenzkonzept «Weiermatt» wurde durch den Gemeinderat Laupen am 02.12.2021 verabschiedet.

		6	ES II	
ZPP «Oberau»	**319**		Für die Zone mit Planungspflicht ZPP «Oberau» gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck		1	- Sicherstellung einer qualitätsvollen Überbauung an der wichtigen Lage am Ortseingang von Laupen, im Übergang vom Bahnhofsbereich zur Arbeitszone und zur offenen Landschaft - Ersatz der bestehenden Gewerbebauten und Neuordnung der Bebauung, die eine zukunftsfähige Mischnutzung inkl. Einkauf für den täglichen Bedarf ermöglicht - Sicherstellung einer gestalterisch hochwertigen, energieeffizienten und klimaangepassten Überbauung (Entsieglung, Retention)	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		- Sicherstellung einer adäquaten und ökologischen Aussenraumgestaltung im Kontext des angrenzenden Weihers.	
Art der Nutzung	2	- Nutzungen gemäss Mischzone nach Art. 212 BR - Das 1. Vollgeschoss ist publikumsorientierten Nutzungen und Verkauf und zugewandte Flächen vorbehalten.	
Mass der Nutzung	3	- max. 4 Vollgeschosse; Attikageschoss zulässig - maximale Fassadenhöhe: FHtr 13.50 m; FHa 16.50 m. - Abstände: o Grenzabstände Gebäude: 5.0 m o Zur Vermeidung von potenziellen Nutzungskonflikten mit den angrenzenden Arbeitszonen haben Wohnnutzungen eine Distanz von mind. 25 m zu Parzelle Nr. 436 einzuhalten. - Nutzungsanteile: o Verkaufsnutzungen/ Detailhandelseinrichtungen: reine Verkaufsfläche max. 1’000 m² GFo o Wohnnutzung max. 3'500 m^2 GFo - Technisch bedingte Dachaufbauten sind zulässig und bleiben bis zu einer Höhe von max. 1.5 m unberücksichtigt (über FH und FHa). Sie sind in ihren Abmessungen auf ein Minimum zu beschränken, soweit möglich zusammenzufassen und zu verkleiden.	
Gestaltungsgrundsätze	4	- Die Überbauung hat sich an einem hochwertigen städtebaulichen Gesamtkonzept zu orientieren. - Für die Festlegungen in der Überbauungsordnung und/oder das/die Bauprojekt/e dient das nach einem anerkannten qualitätssichernden Verfahren nach Art. 99a BauV entwickelte Richtprojekt «Arealentwicklung Oberau» vom 18.12.2025 als	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		Grundlage. Das Richtprojekt ist bezüglich Gesamtwirkung und städtebaulicher Konzeption massgebend. Besonders zu beachten ist die Setzung des Baukörpers und die Gestaltung der Raumkante in Richtung Weiher. Im Weiteren sind das Aussenraum- und Erschliessungskonzept wegleitend. - Zur Sicherung der Qualität bezüglich Bau- und Aussenraum-gestaltung (inkl. Fassaden- und Dachgestaltung) ist entweder das Beurteilungsgremium des qualitätssichernden Verfahrens (ggf. Delegation Fachvertretungen Beurteilungsgremium) oder die Fachberatung nach Art. 421 BR bei der Planung und Umsetzung zeit- und stufengerecht beizuziehen. - Die Freiräume sind funktional, durchlässig und mit klima- und standortgerechter Begrünung zu gestalten. Die Bodenversiegelung ist auf das funktionale Minimum zu beschränken. - Die Nutzungen sind so anzuordnen, dass sie konfliktarm betrieben werden können und die Nachbarschaft in ihrer Nutzung nicht übermässig beeinträchtigen. - Technische Anlagen und Anlieferung sind lärm- und immissionsarm auszurichten.	
Erschliessungsgrundsätze	5	- Die Arealerschliessung für den motorisierten Verkehr hat ab Kantonsstrasse, gebündelt und über eine einzige Zufahrt zu erfolgen. - Fuss- und Veloverkehr sind an optimaler Lage an das übergeordnete Netz (Kantonsstrasse) anzubinden. Entlang der nördlichen Perimetergrenze ist die Erstellung einer 3.0m breiten Fuss- und Velowegverbindung in Ost-West-Richtung sicherzustellen. - Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind max. 15 Kunden- und Besuchendenparkplätze zulässig.	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Lärmempfindlichkeitsstufe		6	- ES III	

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

321 1 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	**Abk.**	**Datum Genehmigung**	**Datum Änderungen**	**ES**	**UeO = Überbauungsordnung**
«Laupen Süd»	UeO	*Platzhalter*	*Platzhalter*		UeO nach Art. 92 ff BauG; zu ZPP
«Weiermatte»	UeO	*Platzhalter*	*Platzhalter*		UeO nach Art. 92 ff BauG; zu ZPP
«Hirsried»	UeO	17.03.2016			UeO nach Art. 92 ff BauG; zu ZPP
«Polyareal»	UeO	18.04.2013			UeO nach Art. 92 ff BauG; zu ZPP
«Stadtmatte», Sektor B, Parz. 1033	UeO	03.05.2007			UeO nach Art. 92 ff BauG; zu ZPP
«Talacker»	UeO	05.10.2006		II	UeO nach Art. 88 BauG
«Stadtmatte», Teilüberbauungsordung Sektor I Süd	Teil-UeO	27.03.2006		II	UeO nach Art. 92 ff BauG; zu ZPP
«Alte Kartonage»	UeO	11.01.2006	16.10.2006	III	UeO nach Art. 88 BauG
«Wassermatte»	UeO	28.01.2004	18.05.2005 / 25.02.2004		UeO nach Art. 88 BauG
«Stadtmatte», Sektor A	UeO	08.06.2000			UeO nach Art. 92 ff BauG; zu ZPP
«Stadtmatte», Sektor G1	UeO	20.04.2000		II	UeO nach Art. 92 ff BauG; zu ZPP
«Laupenmühle»	UeO	06.01.1997			UeO nach Art. 88 BauG
«Aufschüttparzelle»	UeO	29.04.1992			UeO nach Art. 92 ff BauG; zu ZPP
«Schmutzenmatte»	Ue15	13.05.1982	28.09.1992 / 03.08.1988 / 26.05.1983	II	UeO nach Art. 88 BauG

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	**QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS**	
	41	**Bau- und Aussenraumgestaltung**	
Gestaltungsgrundsatz	**411**	1 Gebäude und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–415 BR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42 Bezüglich Beleuchtung im Aussenraum siehe Merkblatt für die Beleuchtung, Bauverwaltung Laupen.
Beurteilungskriterien		2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:	
		- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;	Vgl. auch Art. 412 BR.
		- Gestaltung von Fassaden und Dach;	Vgl. auch Art. 413 bis 415 BR.
		- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;	
		- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist;	Vgl. auch Art. 417 BR.
		- Abstellplätze für Motorfahrzeuge;	
		- Terrainveränderungen.	
		Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen, im Sinne von Abs. 1, Rechnung trägt.	Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).
		3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff. BR.

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Bauweise, Stellung der Bauten	**412**	1	Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Gebäude haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vgl. Art. 215 BR und Anhang A 141 ff. BR.
		2	Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird.	Vgl. Art. 215 BR und Anhang A 131 BR.
		3	Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 423.
Dachausbau	**413**		Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.	Wohn- und Arbeitsräume müssen eine lichte Raumhöhe vom mindestens 2.3 m (Art. 67, Abs 1 BauV) und sichere Zugänge im Sinne von Art. 58 BauV aufweisen.
Dachgestaltung	**414**	1	Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).
		2	Die Dachneigung von Satteldächern darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 45°, bei Pultdächern maximal 20° betragen.	
		3	Andere Dachformen sind bei An- und Kleinbauten zugelassen. Bei Hauptgebäuden können andere Dachformen, die nicht den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen entsprechen, mit Beurteilung und Empfehlung der Fachgruppe (Art. 421) bewilligt werden.	Zum Beizug der Fachgruppe hat der Gemeinderat Richtlinien erlassen.
		4	Lukarnen, Dachflächenfenster und dergleichen dürfen zusammen nicht mehr als ½ der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen und nicht weiter als 1 m an eine First- oder Gratlinie heranreichen.	Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		Bei Baudenkmälern (gemäss Inventar) und im Ortsbilderhaltungsgebiet ist das Mass der Dachaufbauten auf 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses beschränkt.	
		5 Anlagen der Energieerzeugung wie Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen zur Förderung des sparsamen Energieverbrauchs und der Verwendung von erneuerbarer Energie im Sinne von Art. 423 sind (ASZ 1 + 2, Art. 213, Abs. 6 vorbehalten) in der Dachfläche integriert oder an der Fassade oder an der Balkonbrüstung befestigt zulässig. Solche Anlagen sind unter Beachtung einer guten gestalterischen Einpassung zu installieren.	Vgl. Broschüre Sonnenenergie im Orts- und Landschaftsbild, Schriftenreihe Schweizer Heimatschutz Nr. 1.
		6 Dacheinschnitte sind bei K-Objekten und im Ortsbilderhaltungsgebiet nicht zulässig.	
		7 Technisch bedingte Dachaufbauten sind zugelassen. Sie dürfen eine Höhe von maximal 1.50 m aufweisen.	
		8 Bei An- und Kleinbauten kann von den vorerwähnten Dachvorschriften abgewichen werden, sofern diese sich dem Hauptgebäude unterordnen und mit diesem zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben oder sich gut in das Land- und Ortsbild einordnen.	
Fassadengestaltung	**415**	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 423.
Terrainveränderungen	**416**	Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Aussenraumgestaltung	**417**	1	Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Folgende Masse sind einzuhalten: - Böschungen dürfen eine Neigung von 45º = 100% = 1:1 (von der Horizontalen aus gemessen) nicht überschreiten. - Stütz- und Futtermauern über 1.20 m Höhe, welche nicht für Hauseingänge oder Garagenzufahrten dienen, sind vertikal zu staffeln und zu durchgrünen. - Dienen Terrainveränderungen dem Lärmschutz, kann der Gemeinderat bei möglichst weitgehender Einpassung die zulässige Höhe soweit erforderlich erhöhen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Sh. auch Art. 431 ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet. Bezüglich Beleuchtung im Aussenraum siehe Merkblatt für die Beleuchtung, Bauverwaltung Laupen. Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (Art. 79 c, 79 h, 79 k EGzZGB) auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.
		2	Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.	Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 423.
		3	Pflanzen, die krankheitsübertragend oder gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen. Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV) sind anwendbar.	Für die Abstände der Bepflanzung ist das EG z ZGB (Art. 79) massgebend.
Reklamen	**418**	1	Eigenreklamen und Firmenanschriften werden nur an der Fassade bewilligt. Freistehende Firmenanschriften und Eigenreklamen können bewilligt werden, wenn dies aus ästhetischen oder aus anderen wichtigen Gründen vorzuziehen ist.	Für bewilligungsfreie Reklamen vgl. Art. 6a BewD. Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
		2	Neue Fremdreklamen sind in den Wohnzonen, den Altstadtzonen, den Mischzonen und den Ortsbilderhaltungsgebieten nicht zugelassen.	
		3	Der Gemeinderat kann für Reklamen und die Plakatierung innerhalb der Bauzone Richtlinien und ein Gestaltungskonzept erlassen.	Für Gestaltungsauflagen in den Altstadtzonen ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.
Lichtemissionen	**419**	1	Leuchtende Reklamen sowie beleuchtete Reklamen und Schaufenster sind mindestens zwischen 22.00 bis 06.00 Uhr auszuschalten. Ausgenommen sind Firmenanschriften von Geschäften oder Lokalen während der Öffnungszeiten.	Auch Bildschirme gelten als leuchtende Reklamen.
		2	Himmelwärts abstrahlende Beleuchtungsanlagen (stationär oder mobil; wie z. B. Skybeamer) sowie blinkende Reklamen sind nicht erlaubt.	
		3	Aussenbeleuchtungen sind nur zulässig, wenn sie notwendig sind und durch Ausrichtung und Abschirmung sichergestellt ist, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird.	Als Beurteilungsgrundlage kann die Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des BAFU beigezogen werden.
	42		**Qualitätssicherung**	
Fachberatung	**421**	1	Die Qualitätssicherung wird im Baubewilligungsverfahren integriert. Der Gemeinderat kann auf Antrag der Bauverwaltung eine Fachgruppe unabhängiger und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen. Diese Fachgruppe berät die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden bei Bauvorhaben, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder wenn sie spezielle Fragen der Bau- und Aussenraumgestaltung aufwerfen.	Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerin bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen. Die Verrechnung der Kosten richtet sich nach Art 51ff BewD. Der Beizug der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) richtet sich nach Art. 10 BauG.
		2	Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:	Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 215). Vgl. Art. 423.

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
			- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;	Vgl. Art. 511 BR sowie Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.
			- Bauten und Anlagen in den Ortsbilderhaltungsgebieten;	Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.
			- Bewilligung von Einzelvorhaben in einer ZPP vor dem Erlass der Überbauungsordnung;	Vgl. Art. 75 BauG.
			- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;	Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, welche im Ortsbilderhaltungsgebiet gemäss Art. 511 f. liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).
			- Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;	
			- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.	
Qualifizierte Verfahren	**422**	1	Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.	Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren. Vgl. Art. 99a BauV.
		2	Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.	Z.B. Ortsplaner oder Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.
Gestaltungsspielraum	**423**		Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412–418 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.	
	43		**Energievorschriften**	
Energie	**431**	1	Der sparsame Energieverbrauch und die Verwendung von erneuerbarer Energie im Sinne der kantonalen Energiegesetzgebung und der Minergie-Standards sind anzustreben.	Vgl. KEnG und KEnV.
		2	Der Gemeinderat fördert alle Massnahmen, die zu einem sparsamen Gebrauch der Energie beitragen.	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
		3	Er fördert die Information der Bevölkerung über Energiesparmöglichkeiten und kann zu diesem Zweck neutrale Auskunftstellen für Energiefragen unterstützen.	Energieberatungsstelle Regionalkonferenz Bern-Mittelland, Höheweg 17, 3006 Bern, Tel. 031 357 53 50, info@energieberatungbern.ch
		4	Bauten und Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung im Sinne von Art. 18a RPG sowie Art. 6 Baubewilligungsdekret sind bewilligungsfrei. Als Ausnahmen mit Bewilligungspflicht gelten Anlagen in der Altstadtzone 1 + 2.	Für Form- und Farbgebung, Gestaltung und Anordnung der Kollektoren ist die Arbeitshilfe/ Empfehlung des AUE „Der vereinfachte Weg zur Solaranlage“ wegleitend.
		5	Bei Altbauten dürfen die Gebäudehüllen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.	
Anschlusspflicht (Wärmeverbünde)	**432**	1	Der Gemeinderat kann bei Neubauten im Einzugsgebiet eines Wärmeverbundes mit vorwiegend erneuerbarer Energie die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen und den Anschluss an diesen Verbund verlangen.	
		2	Die Anschlusspflicht gilt, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird.	
		3	Befreit von der Anschlusspflicht sind Gebäude, die - nach Minergie-A oder SNBS zertifiziert werden; oder - mehr als 75% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien decken.	
Gemeinsames Heizwerk oder Heizkraftwerk	**433**	1	Umfasst ein Bauvorhaben mehrere Neubauten oder mehr als 6 Wohnungen, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.	
		2	Die Verpflichtung nach Absatz 1 gilt nicht, wenn	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		a) an ein Fernwärmenetz angeschlossen wird; b) an einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie angeschlossen wird; oder c) wenn das Gebäude hinsichtlich der Gesamtenergieeffizienz zur Effizienzklasse A des GEAK gehört oder ein Zertifikat Minergie-A eingeholt wird.	
	44	**Siedlungsökologie**	
Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	**441**	1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens	Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG.
		- nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m^2 übersteigt, zu begrünen, sofern sie nicht für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden;	Vgl. Art. 17 KEnG; keine unnötige Behinderung von Solaranlagen.
		- Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen;	
		- gefällte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen.	Hecken sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Ersatzmassnahmen richten sich nach Art. 21 Abs. 4 NSchG.
		2 Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.	Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Tümpel, Trockenmauern etc.
Baumäquivalent	**442**	1 Zur Erreichung einer vorgeschriebenen Grünflächenziffer ist auch das Anpflanzen hochstämmiger Bäume zulässig.	
		2 Die Bäume müssen im Boden gepflanzt sein und eine Baumscheibe von mind. 6 m^2 aufweisen. Die Stammhöhe hat zum Zeitpunkt der Anpflanzung 1.20 m und der Stammumfang mind. 16 cm zu betragen.	
		3 Pro Baum können 20 m^2 an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, jedoch maximal für 50 % der minimalen Grünfläche.	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		4 Bäume, welche der Grünflächenziffer angerechnet sind, dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden. Bei einem Abgang sind diese zu ersetzen.	

5 BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

51 Pflege der Kulturlandschaft

Ortsbilderhaltungsgebiet

511

1 Das im Schutzzonenplan festgelegte Ortsbilderhaltungsgebiet ist ein Schutzgebiet gemäss Art. 86 BauG. Es bezweckt den Schutz, die Erhaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.

Dies geschieht insbesondere

- durch aktive Unterstützung zweckgerichteter Massnahmen von Körperschaften und Privaten,
- durch eigene Massnahmen wie Anbringen von Blumenschmuck, Schaffung, Unterhalt und Pflege öffentlicher Anlagen, Pflanzungen und Unterhalt von Bäumen auf gemeindeeigenem Grund usw.
- durch hohe Qualitätsansprüche an Planung und architektonische Gestaltung.

Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Laupen und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können. Vgl. Art. 86 BauG

2 Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

3 Die charakteristischen Gebäudestellungen und die wesentlichen Elemente des Aussenraumes, einschliesslich der Baumabstände, sind zu erhalten. Der Ausbau oder die Umgestaltung einer Strasse darf die wertvolle Bausubstanz nicht beeinträchtigen, die für die Siedlung wesentliche Gliederung des Strassenraumes nicht stören sowie Vorgärten und Vorplätze nicht beseitigen.

Die wesentlichen Elemente des Aussenraumes sind Strassenraum, die Plätze, die Vorgärten, Vorplätze, Zwischenräume, die Hinterhöfe etc.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		4 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.	Vgl. Art. 10c BauG.
Strukturerhaltungsgebiete	**512**	1 Die im Schutzzonenplan festgelegten Strukturerhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägen.	Wichtig bei ihrer Erneuerung und Entwicklung ist primär die Erhaltung des quartiertypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen, Stellung und Fassadengestaltung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.
		2 Anstelle der baupolizeilichen Masse sind die prägenden Merkmale der Bebauung massgebend.	Zusätzlich zu den im Baureglement formulierten prägenden Merkmalen können in Zusammenarbeit mit einer Fachberatung oder auf Grund eines qualifizierten Verfahrens Gestaltungsrichtlinien erarbeitet werden.
		3 In den einzelnen Gebieten gelten die folgenden Zielsetzungen und sind die folgenden prägenden Merkmale zu beachten:	

Bezeichnung (Bsp.)	Abk.	Prägende Merkmale	Erhaltungs- & Entwicklungsziel
Emil-Balmer-/Hilfigenweg	*S1*	- Reihenhaussiedlung mit einheitlicher Geschossigkeit - Satteldächer mit W/E-Ausrichtung - Gebäudestellung zur Strasse und Anordnung der Gebäudeeingänge auf der Nordseite - mehrheitlich versiegelte Vorzone zu Erschliessungszwecken - rückseitig durchgrünte ehemalige Nutzgärten	- Erhalt des homogenen Charakters der einheitlichen Baugestaltung sowie der Vorzonen zur Strasse und rückseitigen Gärten - Erhalt der Firstausrichtung - Auf Anbauten ist möglichst zu verzichten. Kleinbauten sind strassenseitig zugelassen

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Baudenkmäler	**513**		Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.	Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Laupen vom 20.01.2009 das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Nutzungszonenplan hinweisend dargestellt.
Historische Verkehrswege	**514**	1	Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und ihrer traditionellen Substanz geschützt. Zur Wegsubstanz gehören traditionelle Eigenschaften der Wegoberfläche, Wegbreite, Wegbegrenzungen wie Böschungen, Mauern, Hecken etc., Kunstbauten wie Brücken ebenso wie wegbegleitende Einrichtungen (Distanzsteine, Wegkreuze u.a.). Massgebend ist die Dokumentation zum Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS).	Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS und Art. 9a BauG, BSG 721.0.
		2	Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern. Für weitergehende Informationen vgl. auch www.viastoria.ch
Archäologische Bodenfunde	**515**	1	Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	Vgl. Art. 10 ff BauG.
		2	Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.	Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde (auch ausserhalb von Schutzgebieten) zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).
Landschaftsschongebiete	**516**	1	Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.	Vgl. Art. 9, 9a, und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten (Art. 525).
		2	Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.	Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen. Art. 34a BauV bleibt vorbehalten.

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
		3	Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.	Vgl. Art. 421 BR.
	52		**Schutz der naturnahen Landschaft**	
Landschaftsschutzgebiete	**521**	1	Die im Schutzzonenplan ausgeschiedenen Landschaftsschutzgebiete «Auwälder und Flussufer von Saane und Sense», «Laupenau», «Talbach-Wüeri», «Galgenauli» und «Ettlisberg» sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG. Sie bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich. Die naturnahe Landschaft ist in ihrer Eigenart zu erhalten.	Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 9 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie. Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).
		2	In den Landschaftsschutzgebieten «Auenwälder und Flussufer von Saane und Sense», «Talbach-Wüeri», «Galgenauli» und «Ettlisberg» sind alle Bauten und Anlagen mit Ausnahme naturnaher Bewirtschaftungswege untersagt. Das Land darf nur land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Baumschulen, standortfremde Aufforstungen und Gärtnereien dürfen nicht angelegt werden.	
		3	Die naturnahen Ufer und die Uferbestockung von Saane und Sense sind zu erhalten. Die für den Hochwasserschutz notwendigen Verbauungen sind naturnah auszuführen.	
Fliessgewässer / Gewässerraum	**522**	1	Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen: a) die natürlichen Funktionen der Gewässer; b) Schutz vor Hochwasser;	Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum.

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
			c) Gewässernutzung	
		2	Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung festgelegt.	Vgl. Anhang A131.
		3	Der im Zonenplan Gewässerraum gekennzeichnete Abschnitt gilt als «dicht überbaut» im Sinne von Art. 41.a Abs. 4bzw. Art 41b Abs. 3 GSchV.	
		4	Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.	Vgl. Art. 39 WBV und Art. 48 WBG.
		5	Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.	Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. At. 11 BauG. Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut im Planerlassverfahren das AGR im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.
		6	Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.	Vgl. Art. 532 Abs. 1 Lebensraum Fliessgewässer und Quellen. Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV. Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV.
		7	Der Gewässer-Entwicklungsraum ist im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung festgelegt. Im Gewässer-Entwicklungsraum gilt Art. 41c GSchV, jedoch ohne Abs. 3 und 4.	Wo ein Gewässer-Entwicklungsraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.
Einzelbäume und Baumgruppen	**523**	1	Die im Schutzzonenplan festgelegten Einzelbäume und Baumgruppen sind aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes.

	Art.		Normativer Inhalt		Hinweis
		2	Fällungen können durch den Gemeinderat bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier oder Eigentum eine Gefährdung darstellen.		Vgl. Art. 9a BauG.
		3	Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen. Die Gemeinde leistet einen Beitrag an die Ersatzpflanzung.		
Lebensräume	**524**	1	Für die im Schutzzonenplan bezeichneten Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:		
Lebensräume	Abk.		Schutzziele	Besondere Vorschriften	
Trockenstandort	T1		Erhalten und Aufwerten der Trockenstandorte als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Die Bewirtschaftung richtet sich nach den entsprechenden Verträgen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.
Feuchtstandort/ stehende Kleingewässer	F1		Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Das Beweiden ist untersagt. Bis zu einem Abstand von 6 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis, 21 und 22 NHG; Art. 20 NHV; Art. 6 AlgV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 8 FiG; Kantonales Merkblatt Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998.
Hecken, Feld- und Ufergehölze	**525**	1	Die im Schutzzonenplan hinweisend dargestellten Hecken, Feld- und Ufergehölze sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.		Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2	Rodungen von Hecken und Feldgehölzen mit Ersatzpflanzungen können nur in Ausnahmefällen bewilligt werden. Ufergehölze dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.		Zuständig für die Bewilligungen ist der Regierungsstatthalter (Art. 41 Abs 3 NSchG). Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
		3	Hecken, Feld- und Ufergehölze sind periodisch selektiv auszuholzen oder abschnittweise zurückzuschneiden. Der Pflegeeingriff ist der Gemeinde mitzuteilen.	Die Pflege der Hecken, Feld- und Ufergehölze richtet sich nach dem entsprechenden Bundes- und Kantonsrecht, insbesondere gemäss Art. 16 NSchV (kantonale Naturschutzverordnung).
		4	Bauabstände: Für Gebäude ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6 Meter einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 3 Meter einzuhalten.	
Naturschutzgebiete	**526**		Für die folgenden im Schutzzonenplan hinweisend dargestellten Naturschutzgebiete gelten die entsprechenden Schutzreglemente: - Naturschutzgebiet Nr. 138 «Laupenau – Hirsried»	Das kantonale Naturschutzgebiet ist als Hinweise dargestellt. Schutzbeschluss: RRB Nr 2208, 13.12.2006
	53		**Ersatz- und Fördermassnahmen**	
Ersatzmassnahmen	**531**	1	Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.
		2	Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).
Förderungsmassnahmen	**532**	1	Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und/oder Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) fördern und unterstützen. Die Gemeinde leistet einen Beitrag an die Ersatzpflanzung der im Schutzzonenplan bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen.	Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV. Die Zuständigkeit bezüglich aktiver Förderung von Erhaltungs- und Aufwertungsmassnahmen fällt in die Gemeinde (NSchG Art. 16 und 19)

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Neophyten	**533**	1	Das Pflanzen von invasiven Neophyten ist nicht zulässig.	Liste gemäss Publikation des BAFU «Gebietsfremde Arten in der Schweiz»
		2	Bestehende Vorkommen sind fachgerecht zu beseitigen und zu entsorgen.	
	54		**Gefahrengebiete**	
Bauen in Gefahrengebieten	**541**	1	Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.	Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher („rote Gefahrengebiete“), mittlerer („blaue Gefahrengebiete“) und geringer („gelbe Gefahrengebiete“) und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren verbindlich eingetragen.
		2	Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.	Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.
		3	Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.	
		4	Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.	Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 Baugesetz gilt. Sensible Bauten sind: Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze) Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen) Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen)
	55		**Fuss- und Wanderwege**	
Fuss- und Wanderwege	**551**	1	Die im Verkehrsrichtplan gemäss dem Sachplan des Wanderroutennetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z. B. Einbau eines bituminösen Belags) ins Fuss- / Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.	Vgl. Strassengesetz (SG) Art. 44 und Art. 25 ff. Strassenverordnung (SV). Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
	6		**STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**	
Widerhandlungen	**611**	1	Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.	Vgl. Art. 50 BauG.
		2	Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.	Vgl. Art. 58 GG.
Inkrafttreten	**612**		Das Baureglement mit Anhang, sowie der Nutzungszonenplan (ZP1) und der Schutzzonenplan (ZP2) treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	Vgl. Art. 110 BauV.
Aufhebung von Vorschriften	**613**		Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben: - Zonenplan 1 «Siedlung» vom 11.10.2013 - Zonenplan 2 «Schutzgebiete und Schutzobjekte» vom 11.10.2013 - Baureglement vom 11.10.2013 (inkl. Änderungen) - Überbauungsplan mit SBV «Im Rollis» (Ue17) vom 10.05.1984 (inkl. Änderung vom 30.03.2000)	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung	vom	.....	bis	.....
Kantonale Vorprüfung	vom	.....		
Publikation im Amtsblatt	vom	.....		
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	.....		
Öffentliche Auflage	**vom**	**.....**	**bis**	**.....**
Einspracheverhandlung	am	.....		
Erledigte Einsprachen		.....		
Unerledigte Einsprachen		.....		
Rechtsverwahrungen		.....		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	.....		
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	**am**	**.....**		
Namens der Einwohnergemeinde Laupen Die Präsidentin:		.....		
Der Gemeindeschreiber:		.....		
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Laupen, den		.....		
Der Gemeindeschreiber:		.....		
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	**am**	**.....**		

ANHANG

A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

A11 Terrain

Massgebendes Terrain

A111 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.

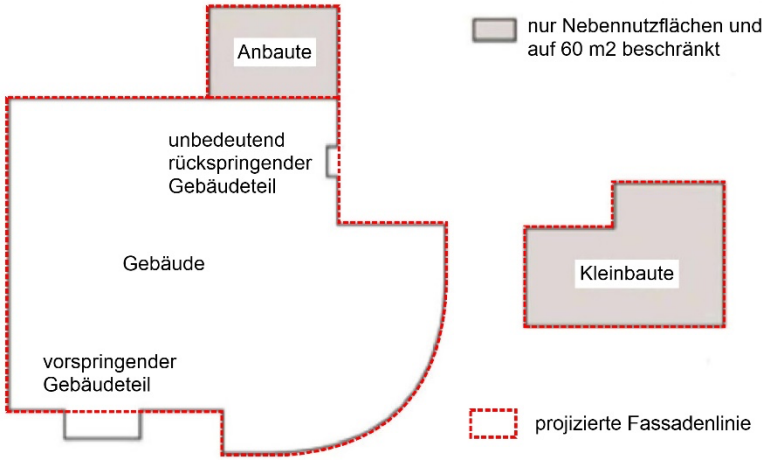
Vgl. Art. 1 BMBV.

A12 Gebäude und Gebäudeteile

An- und Kleinbauten

A121 1 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

z.B. Garagen, Unterstände, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser



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

Definition Nebennutzflächen SIA Norm 416: Zu den Nebennutzflächen gehören z.B. im Wohnungsbau -Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrichträume.

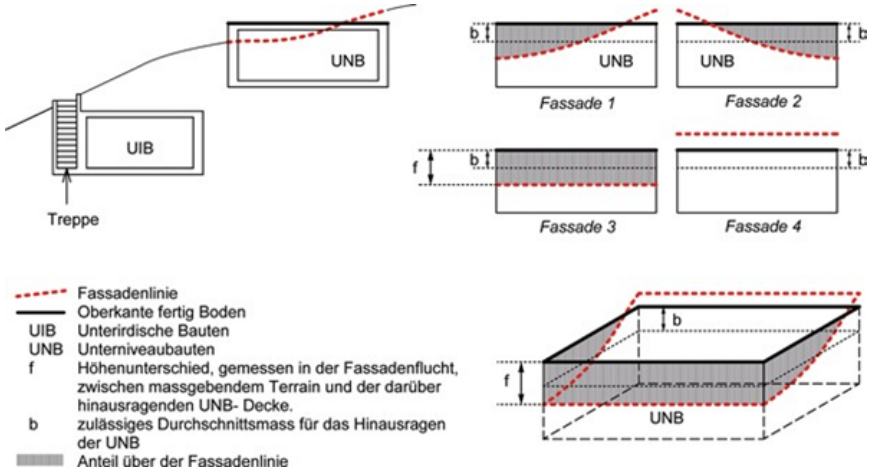
Unterirdische Bauten (UIB) / Unterniveaubauten (UNB)

A122 1 Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Vgl. Art. 5 BMBV.

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

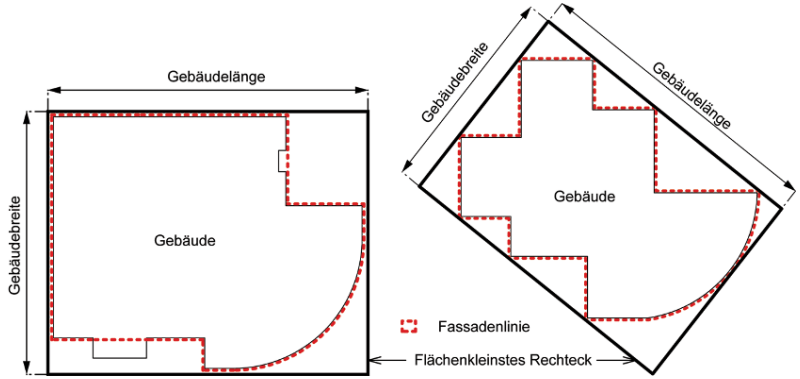
Vgl. Art. 6 BMBV.



A13 Gebäudemasse

Gebäudelänge GL

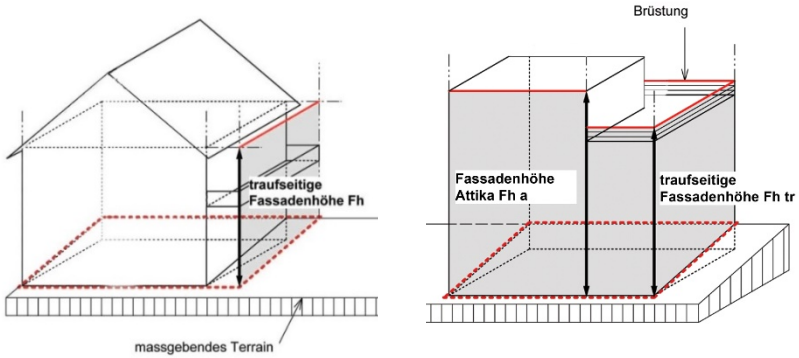
A131 1 Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welche die projizierte Fassadenlinie umfasst.



2 Der Gebäudelänge nicht angerechnet werden die Anbauten und die Untergeschosse und Unterniveaubauten.

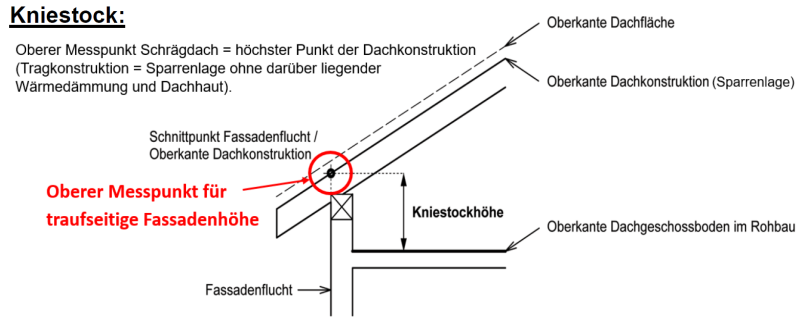
Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr und Fassadenhöhe Attika Fh a

A132 1 Die traufseitige Fassadenhöhe und die Fassadenhöhe Attika ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



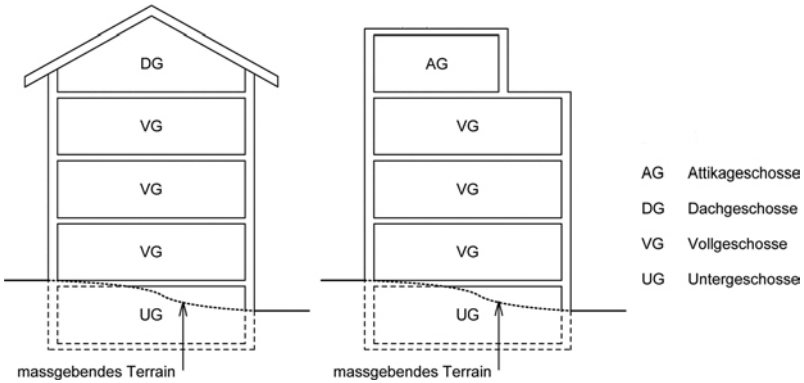
2 Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite auf einer Fassadenseite bleiben unberücksichtigt.

Kniestockhöhe **A133** Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.



Die Kniestockhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134 und A136.

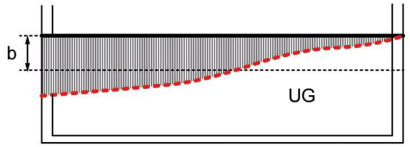
Vollgeschosse VG **A134** 1 Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden, mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse und Attikageschosse.



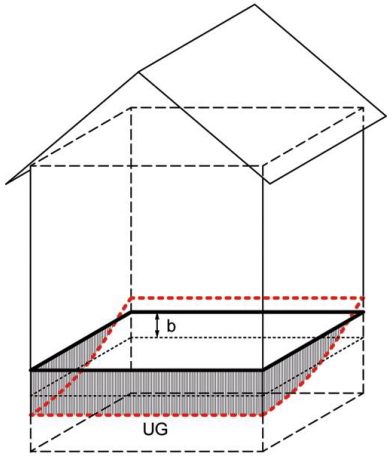
2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Untergeschosse **A135** Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Zulässiges Mass vgl. Art. 215 Abs. 2 BR.
Vgl. Art. 19 BMBV.



Fassadenlinie
a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UG
c zulässiges Mass für Untergeschosse
Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
UG Untergeschoss
UIB Unterirdische Baute



Dachgeschosse **A136** Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Zulässiges Mass vgl. Art. 215 Abs. 2 BR.

Attika

A137 Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden sofern

a) es maximal 2/3 der Geschossfläche oberirdisch des darunter liegenden Vollgeschosses misst und

b) die Fassadenhöhe Attika (Fh a) eingehalten wird,

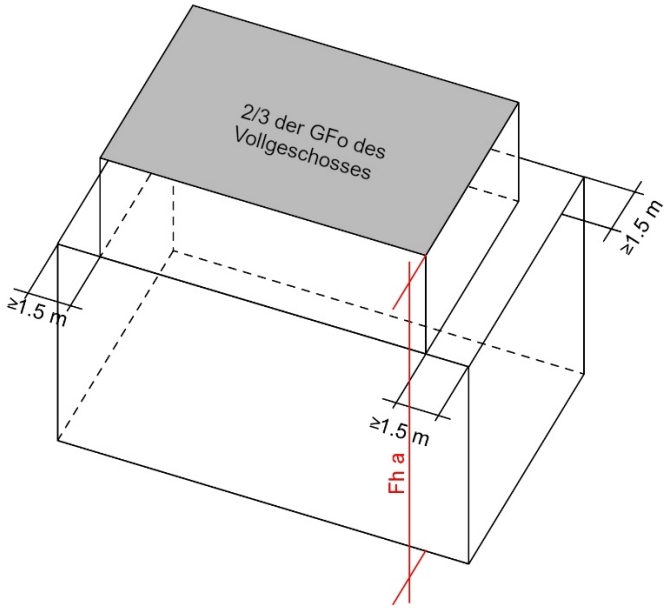
c) der Dachvorsprung am Attikageschoss höchstens 0.30 m über die Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringt.

d) Das Attikageschoss kann bei einer Längsseite fassadenbündig angeordnet werden. An den übrigen Stellen ist das Attikageschoss mindestens 1.50 m von der Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses zurückzusetzen.

e) Auf dem Attikageschoss sind keine technischen Aufbauten gestattet.

f) Die Fassaden des Attikageschosses sind bezüglich der Materialisierung von den Vollgeschossen abzusetzen.

g) Flachdächer sind zu begrünen oder als Retentionsfläche zu gestalten.



A14 Bauabstände

Gegenüber nachbarlichem Grund

A141 1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen, die das massgebende Terrain in irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber den Nachbargrundstücken die festgelegten Grenzabstände einzuhalten.

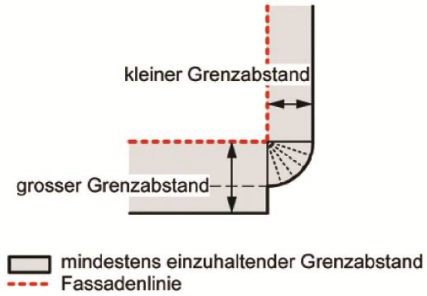
Siehe auch das Schweizerische Zivilgesetzbuch und das Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch.

Zusammenbau

2 Die Baubewilligungsbehörde kann insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund		3	Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmebewilligung nach Art. 26 des Baugesetzes oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden. Näherbaubewilligungen dürfen nicht zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führen.
Kleiner Grenzabstand kA	**A142**	1	Der kA ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Kleiner und grosser Grenzabstand



		2	Er wird auf den Fassaden des Gebäudes gemessen, die nicht als Hauptwohnseite bestimmt ist
		3	Vorspringende offene Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.
Grosser Grenzabstand gA	**A143**	1	Der gA ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze und wird rechtwinklig zur Hauptwohnseite des Gebäudes gemessen.
		2	Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

3 Vorspringende offene Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Vorspringende offene Gebäudeteile / rückspringende Gebäudeteile

A144

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

Vgl. Art. 10 BMBV, Art. 79 und Art. 79b EG ZGB.
Offene vorspringende Gebäudeteile sind: Vordächer, Aussentreppen, die nicht der Haupterschliessung des Gebäudes dienen, Laderampen, überdeckte mind. zweiseitig offene Sitzplätze, Balkone (auch mit Seitenwänden und Abstützungen), Lauben udgl.
Vorbehalten bleibt auch Art. 79b EG ZGB.

2 Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht bis zum zulässigen Mass zurückversetzt.

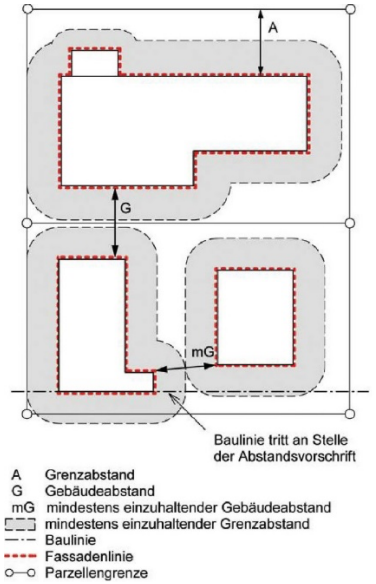
Gebäudeabstand

A145

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

2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

3 Für An- und Kleinbauten kann die zuständige Behörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbars gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.



4 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 der Bauverordnung überschritten würden.

5 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

Gegenüber Zonengrenzen		6	Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.	Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A142 und A143.
Gegenüber Landwirtschaftszone		7	Gegenüber der Landwirtschaftszone haben sämtliche Bauten und Anlagen einen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten, soweit nicht Grenz-, Strassen-, Gebäude- oder andere Abstände grössere Bauabstände erfordern.	
Gegenüber Wald		8	Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald richtet sich nach der Waldgesetzgebung (WaG; KWaG, KWaV).	
Bauabstände für Tiefbauten u. dgl.	**A146**	1	Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen und dgl. wie private Wege, Strassen, Parkplätze und Einfahrten zu unterirdischen Einstellhallen haben einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).	
		2	Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.	
Bauabstand von öffentlichen Strassen	**A147**	1	Unter Vorbehalt des Absatzes 2 ist von Kantonsstrassen ein Bauabstand von mindestens 5 m, von anderen öffentlichen Strassen ein Abstand von mindestens 3.60 m, einzuhalten. Der Strassenabstand von öffentlichen Strassen wird ab Fahrbahnrand gemessen. Für Staatsstrassen gilt der Strassenabstand nach Art. 80 SG. Bei den Gemeindestrassen, den Privatstrassen im Gemeingebrauch sowie den selbstständigen Fuss- und Radwegen sind offene (nicht gedeckte) Parkplätze, Zufahrten, Zufahrtsrampen, Zugänge innerhalb des Bauabstandes von öffentlichen Strassen	

zugelassen, sofern die Lichtraumprofile eingehalten sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

2 Garagen haben gegenüber Kantonsstrassen, Basis- und Detailerschliessungsstrassen einen Abstand von 5.00 m einzuhalten.

Mind. 2seitig offene Autounterstände haben gegenüber Staats- und Basiserschliessungsstrassen einen Abstand von 5.00 m einzuhalten. Gegenüber Detailerschliessungsstrassen einen Abstand von 3.60 m. Aus Gründen der Sicherheit kann die Gemeinde einen grösseren Abstand verlangen.

Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen

A148

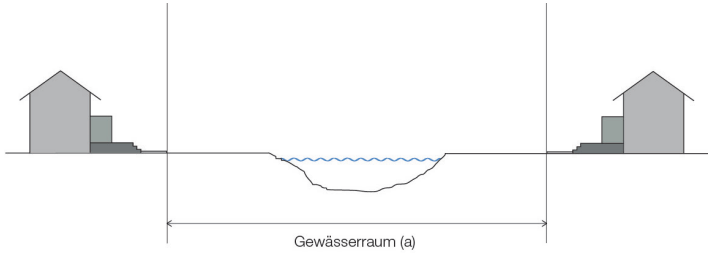
1 Von selbstständigen Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist für alle Gebäude ein Abstand von 2 m einzuhalten (vgl. Skizze A148).

2 An unübersichtlichen Stellen kann ein grösserer Bauabstand verlangt werden, wenn dies die konkrete Situation erfordert.

Gewässerräume

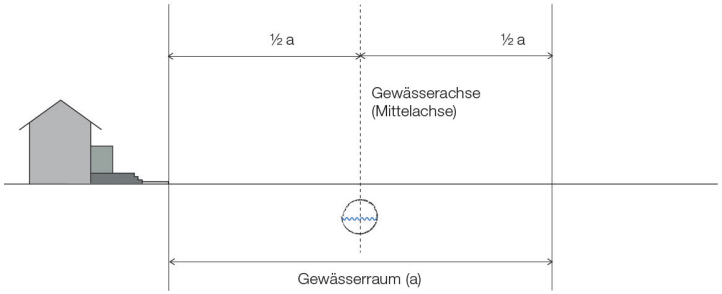
A149

1 Messweise bei offenen Gewässern

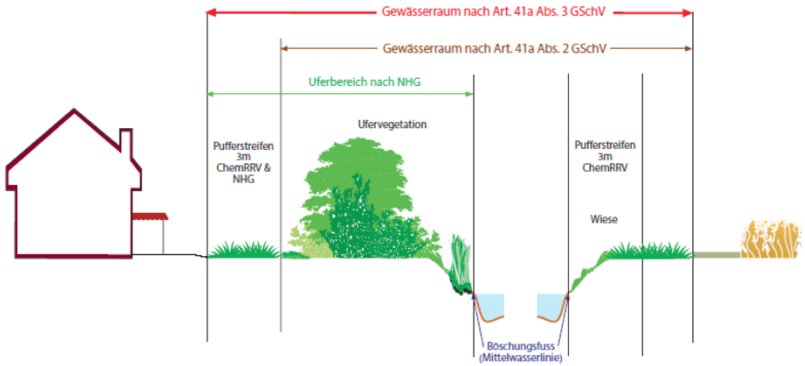


Massgebend ist der Zonenplan Gewässerräume.

2



Ufervegetation **A149a**



A15 Nutzungsziffern

Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) Geschossfläche oberirdisch (GFo)

A151 1 Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist die Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) der anrechenbaren Grundstückfläche (aGSF).

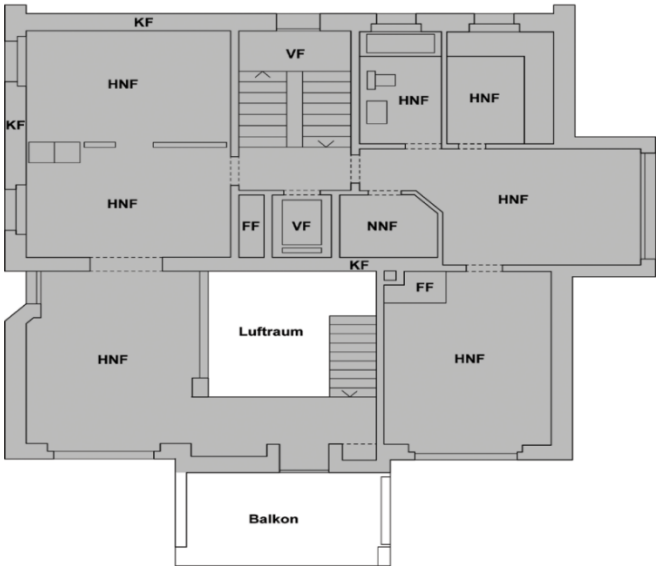
aGSF: vgl. Art. 27 BMBV

2 Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) oder Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) umfassen die Geschossflächen der

Vgl. Art. 28 BMBV.
Vgl. Anhang I A133ff.

Vollgeschosse und Dach- und Attikageschosse.

Grundriss 1. Obergeschoss:



Überbauungsziffer (UeZ) **A152**

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

2 Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Vgl. Art. 96 BauV.

Anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) **A153**

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

2 Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Vgl. Art. 27 BMBV.

3 Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

Grünflächenziffer (GZ) **A154**

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

Vgl. Art. 31 BMBV.

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

3 An die anrechenbare Grünfläche werden zusätzlich die Flächen gemäss Art. 442 BR («Baumäquivalent») angerechnet.