

Einwohnergemeinde Laupen

REVISION DER ORTSPLANUNG

BAUREGLEMENT

Raum- und Umweltplanung: Boenzli, Kilchhofer & Partner, Bern

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		EINLEITUNG	
Baurechtliche Grundordnung		Das BR der Einwohnergemeinde Laupen bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Zonenplan 2 – Landschaft und Gefahrengebiete 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 Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.	
		Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.	Z.B. Art. 63 SBG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.
		Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.	Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.
Baubewilligung		Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.	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).

	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. 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.	
Qualitätssicherung		Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und Architekturqualität gewährleistet ist.	
		Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.	

Art. Normativer Inhalt Hinweis

INHALT

EINLEITUNG 2
1 GELTUNGSBEREICH 6
2 NUTZUNGSZONEN 6
21 Wohn-, Wohn- / Gewerbe-, 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 30
4 QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS 31
41 Bau- und Aussenraumgestaltung 31
42 Qualitätssicherung 35
5 BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN 37
51 Pflege der Kulturlandschaft 37
52 Schutz der naturnahen Landschaft 42
53 Ersatz- und Förderungsmassnahmen 43
54 Gefahrengebiete 44
55 Planungsmehrwert 44
6 ZUSTÄNDIGKEIT 45
7 STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN 47
8 GENEHMIGUNGSVERMERKE 48
A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN 49
A11 Terrain 49
A12 Gebäude und Gebäudeteile 49
A13 Gebäudemasse 50
A14 Bauabstände 54
A15 Nutzungsziffern 59
BEILAGEN 59
BI Register des Bauinventars der Gemeinde Laupen 60
BII Liste der geschützten Naturobjekte 63

Art. Normativer Inhalt Hinweis

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AZ	Ausnützungsziffer
BR	Baureglement
BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BewD	Baubewilligungsdekret
BUD	Baulandumlegungsdekret
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
EG z BGBB	Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
EG z ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
GG	Gemeindegesetz
GA	Grenzabstand
gGA	Grosser Grenzabstand
kGA	Kleiner Grenzabstand
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret
GL	Gebäudelänge
GT	Gebäudetiefe
KWaG	Kantonales Waldgesetz
KWaV	Kantonale Waldverordnung
KEnV	Kantonale Energieverordnung
LSV	Lärmschutzverordnung
NBR	Normalbaureglement
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
SG	Strassengesetz
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
	1	**GELTUNGSBEREICH**		
Geltungsbereich	**111**	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.
	2	**NUTZUNGSZONEN**		
	21	**Wohn-, Wohn- / Gewerbe-, 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**	W2a/ W2b/ W3 – Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 der Bauverordnung – In der W2a sind Ein-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser zugelassen – In der W2b sind keine Bautypen vorgeschrieben – In der W3 sind Mehrfamilienhäuser und andere verdichtete Bauweisen zugelassen	II	Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV). In der Wohnzone W2b sind die Bautypen nicht vorgeschrieben.
Wohn- und Gewerbezonen	**212**	WG2/ WG3 – 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.	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Altstadtzonen Definition	**213**	1	ASZ1 ASZ2 Die Altstadt von Laupen ist ein Objekt von nationaler Bedeutung. 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.	Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Laupen vom 20. 01. 2009 und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können.
Zweck		2	Die Altstadtzonen 1 und 2 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 1 und 2 sind für Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzung sowie für mässig störendes Gewerbe bestimmt. Nutzungen, die das Wohnen in den Altstadtzonen beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.	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 ASZ 1		4	Neubauten sind mit äusserster Sorgfalt in die bestehende Bausubstanz einzupassen; dabei ist der Massstäblichkeit von Bauvolumen, Fassaden und Dach grösste Aufmerksamkeit zu schenken. Das Prinzip der traufständig zu den Altstadtgassen stehenden Bauten der geschlossenen Bauweise darf nicht durchbrochen werden.	Bei Neubauvorhaben ist die Beurteilung der Fachgruppe gemäss Art. 421 vorgeschrieben. Das qualifizierte Verfahren gemäss Art. 422 wird bei Neubauten empfohlen.

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Neubauten ASZ 2	**213**	5	Neubauten (entlang Neueneggstrasse / Neuengasse / Bärenplatz / Murtenstrasse) sind mit äusserster Sorgfalt in die bestehende Bausubstanz einzupassen; dabei ist der Massstäblichkeit von Bauvolumen, Fassaden und Dach grösste Aufmerksamkeit zu schenken. Das Prinzip der giebelständig an die Neueneggstrasse / Neuengasse / Bärenplatz / Murtenstrasse gestellten Einzelbauten darf nicht durchbrochen werden. Für Neubauten sind zwei Geschosse zulässig. Der Dachausbau ist gestattet. Die Neubauten haben sich in Proportion, Material und Farbe der Umgebung unterzuordnen. Für Neubauten gelten die Masse der Zone W2b, wobei grundsätzlich zusätzlich erdgeschossig die geschlossene Bauweise zulässig ist. Aus Gründen des Ortsbildschutzes können mit der Baubewilligung weitere Auflagen gemacht werden. Bei der Gestaltung ist ebenfalls auf eine befriedigende Ansicht von Süden zu achten.	
Fassaden ASZ 1 + ASZ 2		6	Die bestehenden und vorherrschenden Strukturen und Merkmale der Fassaden sind zu erhalten und bei Neubauten zu berücksichtigen.	
Altstadtsanierungsfonds		7	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.

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Dächer allgemein	**213**	8	- Dächer und die bestehende Giebelstruktur sind ein wesentlicher Bestandteil des Altstadtbildes und sind als solche zu erhalten. - 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		9	- Dachneigung, First- und Traufhöhen 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.	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Schaufenster	**213**	10	Schaufenster sind nur im Erdgeschoss 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 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		11	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 Erdgeschoss von maximal 1/3 der Hauptbautiefe und in den Obergeschossen in Türbreite gestattet. Es dürfen höchstens 2 Gebäude miteinander intern verbunden werden.	
Wehrbauten		12	Die noch vorhandenen Teile der Stadtmauer und- türme sind zu erhalten und nach Möglichkeit sichtbar zu machen.	
Reklamen		13	Leuchtreklamen ausgenommen für Restaurants sind in der ASZ1 und der ASZ2 untersagt.	

	Art.		Normativer Inhalt		Hinweis
Arbeitszonen Nutzung	**214**	1	A1/ A2/ A3	In den Arbeitszonen A1, A2 und A3 sind Bauten und Anlagen für Arbeitsnutzungen zugelassen. Anlagen zur Produktion von ökologischen Energieträgern sind nur in der A2 und A3 zugelassen.	A1: III A2: IV A3: IV	Unter ökologischen Energieträgern sind zu verstehen: Öko-Strom, Biogas, Biodiesel, etc.
Nutzungseinschränkung		2		Nicht zugelassen sind in den Arbeitszonen A1, A2 und A3: a) Neue Verkaufsgeschäfte mit einem Angebot des täglichen Bedarfs. Davon ausgenommen ist die Parzelle Nr. 430 in der A3. 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 Recyclingbetriebe, die Abfälle, Sonderabfälle und Industrieabfälle verwerten. Nicht zugelassen in folgenden Arbeitszonen sind: d) Einkaufszentren im Sinne von Art. 19 und 20 BauG in den Arbeitszonen A1 und A2. e) Reine Bürobauten in den Arbeitszonen A2 und A3.		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 udgl.) nur sammeln, zwischenlagern und weiter verkaufen (z.B. „brings") sind zulässig.
Wohnraum		3		Wohnraum für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal ist zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.		
Nachbarlicher Immissionsschutz		4		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

Zone	*Abk*	*kGA (m)*	*gGA (m)*	*GH (m)*	*GL (m)*	*min. AZ*	*max. AZ*	*UeZ*	*GZ*	*VG*	*ES*
Wohnzone 2a	W2a	4	8	7.00	25	-	3)			2	II
Wohnzone 2b	W2b	4	8	7.00	40	-	3)			2	II
Wohnzone 3	W3	6	12	9.00	40	0.5	0.7			3	II
Wohn- / Gewerbezone 2	WG2	4	8	7.00	40	-	3)			2	III
Wohn- / Gewerbezone 3	WG3	4	8	9.00	40	0.5	0.7			3	III
Altstadtzone 1	ASZ1	3		2)		-	-			2)	III
Altstadtzone 2	ASZ2	3		2)		-	-			2	III
Arbeitszone 1	A1	6	6	12	50	-	-				III
Arbeitszone 2	A2	1)	1)	13		-	-	50%	15%		IV
Arbeitszone 3	A3	1)	1)	13		-	-	60%	10%		IV

kGA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142 BR)
gGA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143 BR)
GL = Gebäudelänge (s. Anhang A 131 BR)
GH = Gebäudehöhe (s. Anhang A 132 BR)
FH = Firsthöhe
VG = Vollgeschosse (s. Anhang A 134 BR)
UeZ = Überbauungsziffer
GZ = Grünflächenziffer
ES = Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung

1) ½ GH mindestens 4.0 m, gegenüber anderen Zonen mindestens Gebäudehöhe

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

Art. 67 BauV

3) Bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG gilt die ersatzweise AZ gemäss Abs. 3

Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
215	2	Zudem gelten die folgenden Masse der Nutzung für	
		a. unbewohnte An- und Nebenbauten:	Vgl. Anhang A 121 BR. Vgl. Anhang A 141 BR. Vgl. Anhang A 132 BR.
		– Grenzabstand (GA) min. 2.0 m – mittlere Gebäudehöhe (GH) max.4.0 m – Gebäudefläche (GBF) max. 60 m2 – Grenzanbau möglich, wenn Nachbar zustimmt oder wenn an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.	
		b. Unterirdische Bauten:	Vgl. Anhang A 122 BR. Vgl. Anhang A 111 BR.
		– über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m – höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt – Zufahrt und Zugang nicht innerhalb kGA – Grenzabstand mindestens 1.0 m	
		c. Abgrabungen	Vgl. Anhang A 132 BR
		– max. ½ der Fassadenlänge, jedoch max. 5 m pro Fassadenseite	
		d. Vorspringende Gebäudeteile:	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.
		– zulässiges Mass im Grenzabstand max. 1.5 m – Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die 1.50 m überschritten werden.	
		e. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:	
		– in der Höhe: min. 1.0 m – Vor- und Rücksprünge: min. 2.0 m	

Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
215	2	f. Geschosse: – Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1.50 m über fertigem Terrain – Dachgeschoss: zulässige Kniewandhöhe max. 1.2 m – Attikageschoss: zulässige Höhe 3.5 m – Attikageschoss: Rückversetzung min. 1.50 m	Vgl. Anhang A 134 BR. Vgl. Anhang A 135 Vgl. Anhang A 133 BR.
		g. Hangzuschlag – talseitig 1.0m – min. 10% Hangneigung des gewachsenen Bodens in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses	
		h. Bauabstand gegenüber Landwirtschaftszone: – 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.	
		i. Ausnützungsbonus Minergie-Standard: – Gebäude, die den Minergie-Standard erfüllen und in einer Zone mit Ausnützungsziffer erstellt werden, erhalten einen Ausnützungsbonus von 5 %, solche mit Minergie-P-Standard einen von 10%.	
	3	Die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ist zugelassen. Das maximale Mass der Nutzung (AZ) ist bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit wie folgt bestimmt: – W2a: max. 0.5 – W2b: max. 0.6 – WG2: max. 0.6	Vgl. Art. 75 BauG.

Art. Normativer Inhalt Hinweis

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) **221**

Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A	*Abwasserreinigungsanlage*	*Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung* - *Grenzabstände GA: min. 4.0 m* - *Gebäudehöhe GH: max. 8.0 m*	*III*
B	*Schützenstand und Pumpstation*	*Zweckgebundene Erneuerung* - *Grenzabstände GA: 4.0 m* - *Gebäudehöhe GH: 6.0 m*	
C	*Pfadiheim + Aussenanlage*	*Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung* - *Grenzabstände GA: 4.0 m* - *Gebäudehöhe GH: 6.0 m*	*III*
D	*Alters- und Pflegeheim*	*Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung* - *Grenzabstände GA: gemäss WG3* - *Gebäudehöhe GH: gemäss WG3*	*III*
E	*Kindergarten, Schulgelände, Wohnraum (Abwart), Spielplatz, Familiengärten*	*Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung, gute Einordnung der Neubauten in die Bebauungsstruktur* - *Grenzabstände GA: gemäss WG3* - *Gebäudehöhe GH: gemäss WG3*	*III*

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Art. Normativer Inhalt Hinweis

221	*F*	*Friedhof*	*Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung* - *Grenzabstände GA: 4.0 m* - *Gebäudehöhe GH: 6.0 m*	*II*
	G	*Freibad / Sport- und Freizeitzentrum mit betriebszugehörigem Wohnraum*	*Zweckgebundene Erneuerung in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden, Erschliessung via Industriestrasse* - *Grenzabstände GA: gemäss WG2* - *Gebäudehöhe GH: gemäss WG2* - *Gewässerabstand entlang der Sense und Saane ab Mittelwasserlinie: min. 30.0 m*	*III*
	H	*Magazin Neueneggstrasse*	*bestehend*	*III*
	I	*Haldenparkplatz, Bauten und Anlagen des neuen Bahnhofstandorts*	*Haldenparkplatz bestehend, Aufwertung mit wasserdurchlässigen Belägen und Baumbepflanzung* *Bauten und Anlagen der Bahn gemäss entsprechendem Bundesgesetz* - *Grenzabstände GA: gemäss WG2* - *Gebäudehöhe GH: gemäss WG2*	*III*
	J	*Ökumen. Zentrum*	*Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung* - *Grenzabstände GA: gemäss WG2* - *Gebäudehöhe GH: gemäss WG2*	*III*
	K	*Kindergarten „Bir-*	*Zweckgebundene Erneuerung und*	*III*

Art. Normativer Inhalt Hinweis

	kenweg"	*Erweiterung* - *Grenzabstände GA: 4.0 m* - *Gebäudehöhe GH: 6.0 m*	
L	*Feuerwehrmagazin*	*Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung* - *Baupolizeiliche Masse nach WG2*	*III*
M	*Schloss Laupen*	*Erneuerung für öffentliche Zwecke oder der Öffentlichkeit zugängliche private Nutzungen*	*III*
N	*Ref. Kirche Laupen*	*bestehend*	*III*

Unter der allgemeinen Öffentlichkeit zugänglichen privaten Nutzungen sind zu verstehen: Museen, Kulturlokale, Tagungs-, Seminar- und Schulungsräume, Cafes und Restaurants usw.

Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) **222**

Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
1	*Tennisanlagen*	*Offene Tennisfelder mit Beleuchtung* *Eingeschossiges Klubhaus (Verwaltung, Garderoben, Vereinsraum und Materiallager) mit den folgenden baupolizeilichen Massen:* - *Grenzabstand: 4.00 m* - *·Gebäudehöhe: 3.50 m*	*III*
2	*Reitplatz*	*Offener Reitplatz* *Eingeschossiges Mehrzweckbau (Vereinsraum, Materiallager etc.) mit den folgenden baupolizeilichen Massen:* - *Grenzabstand : 4.00 m* - *Gebäudehöhe : 3.50 m* - *Gebäudegrundfläche: max. 200 m2*	*III*

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.

	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 Gebäudehöhe und –tiefe 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**		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).
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	Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG2.	Vgl. Art. 215 f.
		3	Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III.	Vgl. Art. 43 LSV.
Bahnhof- / Eisenbahnareal	**234**		Für bahnbetriebsfremde Bauten auf Bahnareal gelten die Vorschriften der Zone WG3.	
	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:	
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. 31'000 m2 BGF (bestehende Bauten inbegriffen) - Anteil Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung max. 8'000 m2 BGF	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis

Gestaltungsgrundsätze	**311**	5	- Max. 2-geschossige Bauten sind 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-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 Abs. 2. Das Baulandumlegungsverfahren bleibt vorbehalten.	
Lärmempfindlichkeitsstufe		7	ES II	
ZPP "Aufschüttparzelle“	**312**	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP „Aufschüttparzelle“ gelten die folgenden Bestimmungen:	
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 der Arbeitszone A2	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Mass der Nutzung	**312**	4	- Überbauungsziffer 30% - 50% - Gebäudehöhe 10 bzw. 13 m, zuzüglich technischer Aufbauten	
Gestaltungsgrundsätze		5	Für Nutzung, Bauten, 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	ES IV	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
ZPP "Tankanlage und Schöpfe“	**313**	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP „Tankanlage + 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 - Realisierung einer qualitativ hochstehenden Neunutzung mit Aufwertung des Freiraumbereiches entlang der Saane • Förderung einer Überbauung für Arbeitsnutzung nach einem ortsbaulichen Gesamtkonzept • Sicherstellung eines qualitätsvoll neu gestalteten öffentlichen Freiraumbereichs entlang der Saane • Erhaltung bzw. Wiederherstellung von einheimischen, standortgerechten Ufergehölz-, Hecken- und Baumbeständen	
Art der Nutzung		3	- Nutzung gemäss der Arbeitszone A2 - Neugestaltung Freiraumbereich Saane als öffentlicher Freizeit- und Uferbereich.	
Mass der Nutzung		4	- Überbauungsziffer 50%, von der erforderlichen Freifläche müssen mindestens 70% davon als zusammenhängender Freiraum und naturnaher Uferbereich Saane ausgeschieden werden.	
Grundsätze		5	- Die neue Gewerbeüberbauung hat nach einem architektonisch überzeugenden Gesamtkonzept zu erfolgen. - Gute gestalterische Abstimmung eines Freizeit- und 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.	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
			- Gebäudehöhe GH: gemäss A2 - Grenzabstände GA: gemäss A2 - Realisierung eines öffentlichen Fusswegs entlang der Saane - Realisierung einer Fuss- und Velowegverbindung von der Murtenstrasse bis zur Sense - Realisierung eines öffentlichen Begegnungsorts im südöstlichen Bereich des Perimeters - Umsetzung von Massnahmen des Landschaftsrichtplanes	
Lärmempfindlichkeitsstufe		6	ES IV	
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 der Nutzung		3	- Wohnnutzung, Dienstleistung, mässig störende Gewerbe und Lager, sowie Einkaufszentrum im Sinne von Art. 19 und 20 BauG	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Mass der Nutzung	**314**	4	BGF Teilgebiet A: Total: 16'500m^2 - Wohnnutzung Gewerbe, Dienstleistung:11'000 m^2, davon max. 6'000 m^2 Wohnnutzung - Verkaufsfläche, Mall, Lager, Technik: 5'500 m^2, davon Nettoverkaufsfläche max. 4'000 m^2 BGF Teilgebiet B: Total: 6'900 m^2 - Publikumsorientierte Gewerbe-, Verkaufs- oder Dienstleistungsnutzung (Erdgeschoss „Platzbau"): 800 m^2 - Wohnnutzung und Dienstleistung: 6'100 m^2 Nutzungsübertragungen der Wohnnutzung Teilgebiet A und B sind möglich. Teilgebiet C: Ausnützungsziffer 0.7	
Grundsätze		5	- Gebäudehöhe Teilgebiet A: gemäss best. Gebäude - Gebäudehöhe und Geschosszahl Teilgebiete B + C: gemäss WG3 - 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. - Realisierung einer neuen öffentlichen Fussgänger- und Radwegverbindung über das Polyareal von der Murtenstrasse zur	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		Mühlestrasse. - Gebäudehöhe abgestimmt auf die bestehenden ehemaligen Poly-Gewerbegebäude und der bestehenden Gebäude am Scheuermattweg und dem Zollgässli. - Umsetzung von Massnahmen des Landschaftsrichtplanes. - Maximal 2000 Fahrten pro Tag (DTV) mit Fahrtencontrolling	
Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)	6	ES III	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
ZPP "altes Bahnareal" Planungszweck	**315**	1	- 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 anstreben attraktiver Zugänge zum Gewässerraum der Sense - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung für den motorisierten Verkehr und von attraktiven und sicheren Fuss- und Radwegen zum Zentrum und den angrenzenden Quartieren; - Sicherstellung eines angemessenen Angebotes an oberirdischen Parkierungsflächen für die publikumsorientierte Nutzung im Stedtli - Sicherstellung des Hochwasserschutzes	
Art der Nutzung		2	- Wohnnutzung, Verkauf, Dienstleistung und mässig störende Gewerbe	
Mass der Nutzung		3	- Ausnützungsziffer: minimal AZ 0.6, Maximal AZ 1.0 - Die baupolizeilichen Masse sind nach einer Testplanung mit der notwendigen UeO festzulegen.	
Grundsätze		4	- 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	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
			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 - Umsetzung von Massnahmen des Landschaftsrichtplanes - Die Grundsätze der öffentlichen Fussgänger- und Radwegverbindungen des Richtprojektes aus dem Studienauftrag sind wegleitend - Der Ortsansicht von Süden (z.B. vom anderen Ufer und von der Brücke aus) muss gebührend Beachtung geschenkt werden. - Die Gestaltungsgrundsätze des öffentlichen Raumes, insbesondere die Zugänglichkeit zur Sense und die Begrenzung des Uferbereiches des Richtprojektes aus dem Studienauftrag sind wegleitend	
Lärmempfindlichkeitsstufe		5	ES III	
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.	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
			- Sicherstellung einer Bauetappierung.	
Art der Nutzung	**316**	3	- Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 der Bauverordnung. - Heizzentrale Fernwärmeversorgung	
Mass der Nutzung		4	- BGF total: 12'600 m^2	Berechnung BGF: 21'000 Landfläche x AZ 0.6 = 12'600m2
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. - Grenzabstände GA: min. 5.0 m - Geschosszahl: max. 2 mit Dachausbau oder Attika. - Umsetzung von Massnahmen des Landschaftsrichtplanes.	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
	32		**Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**		
Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	**321**	1	Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:		
Bezeichnung	*Abk.*		*Datum Beschluss / Genehmigung*	*ES*	
„Stadtmatte", Sektor B, Parz. 1033	UeO		Genehmigt durch das AGR am 03. Mai 2007		UeO = Überbauungsordnung AGR = Amt für Gemeinden und Raumordnung
„Talacker"	UeO		Genehmigt durch das AGR am 05. Oktober 2006	II	
„Stadtmatte", Teilüberbauungsordung Sektor I Süd	Teil UeO		Genehmigt durch das AGR am 27. März 2006	II	
„Alte Kartonage"	UeO		Genehmigt durch das AGR am 11. Januar 2006	III	
„Wassermatte"	UeO		Genehmigt durch das AGR am 28. Januar 2004		
„Stadtmatte", Sektor A	UeO		Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 08. Juni 2000		
„Stadtmatte", Sektor G1	UeO		Genehmigt durch das AGR am 20. April 2000	II	UeO = Ueberbauungsordnung
„Laupenmühle"	UeO		Genehmigt durch das AGR am 06. Januar 1997		UeO nach Art. 88 BauG
„Aufschüttparzelle"	UeO		Genehmigt durch das AGR am 29. April 1992		
„Im Rollis"	Ue17		Genehmigt durch das AGR am 10. Mai 1984	II	Ue = Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV
„Schmutzenmatte"	Ue 15		Genehmigt durch das AGR am 13. Mai 1982	II	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
	4		**QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS**	
	41		**Bau- und Aussenraumgestaltung**	
Gestaltungsgrundsatz	**411**	1	Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–415 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. 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; - Gestaltung von Fassaden und Dach; - 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; - Abstellplätze für Motorfahrzeuge; - Terrainveränderungen. Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen, im Sinne von Abs. 1, Rechnung trägt.	Vgl. auch Art. 412 BR. Vgl. auch Art. 413 und 414 BR. Vgl. auch Art. 415 BR. Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, 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).

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
		3	Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff. BR.
Bauweise, Stellung der Bauten	**412**	1	Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vgl. Art. 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.
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.
		2	Die Dachneigung von Satteldächern darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 45°, bei Pultdächern maximal 20^0 betragen.	
		3	Andere Dachformen sind bei An- und Nebenbauten zugelassen. Bei Hauptbauten können andere Dachformen, die nicht den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen entsprechen, mit Beurteilung und Empfehlung der Fachgruppe (Art. 421) bewilligt werden.	
		4	Lukarnen, Dachflächenfenster und dergleichen dürfen zusammen nicht mehr als ½ der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen und nicht weiter als 1 m an eine First- oder Gratlinie heranreichen. Bei Baudenkmälern (gemäss Inventar) und im Ortsbilderhaltungs-	Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		gebiet ist das Mass der Dachaufbauten auf 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses beschränkt. Bei Inventarobjekten können zum Schutz der Gebäude auch abweichende Regeln gelten.	
		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.	
Dachgestaltung von An- und Nebenbauten	**415**	Bei unbewohnten An- und Nebenbauten kann von den Dachvorschriften nach Art. 414 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.	
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 45° = 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. 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.
		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

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
		2	Neue Fremdreklamen sind in den Wohnzonen, den Altstadtzonen, den Wohn- / Gewerbezonen und den Ortsbilderhaltungsgebieten nicht zugelassen.	
		3	Beleuchtete und bewegte Fremdreklamen sind nicht zugelassen. Eigenreklamen dürfen mit Ausnahme von Art. 213 Abs. 11 zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr nicht beleuchtet werden.	
		4	Der Gemeinderat kann für die Plakatierung innerhalb der Bauzone Richtlinien und ein Gestaltungskonzept erlassen.	
	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.
		2	Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewillingsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag: - Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; - Bauten und Anlagen in den Ortsbilderhaltungsgebieten; - Bewilligung von Einzelvorhaben in einer ZPP vor dem Erlass der Überbauungsordnung; - Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; - Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;	Vgl. Art. 511 ff. Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 513). Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG. Vgl. Art. 75 BauG. Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, welche im Ortsbilderhaltungsgebiet gemäss Art. 511 f. liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufge-

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
			- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.	nommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).
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.
		2	Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.	Z.B. Ortsplaner oder Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.
Energie	**423**	1	Der sparsame Energieverbrauch und die Verwendung von erneuerbarer Energie im Sinne der kantonalen Energiegesetzgebung und der MINERGIE-Standards sind anzustreben.	Vgl. EnG und EnV
		2	Der Gemeinderat fördert alle Massnahmen, die zu einem sparsamen Gebrauch der Energie beitragen.	Vgl. Art. 15 EnG
		3	Er fördert die Information der Bevölkerung über Energiesparmöglichkeiten und kann zu diesem Zweck neutrale Auskunftstellen für Energiefragen unterstützen.	Vgl. Art. 25 EnG
		4	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. Werden mehr als 6 Wohnungen ausserhalb des Einzugsgebietes eines Wärmeverbundes gleichzeitig erstellt, ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Warmwasser zu erstellen.	
		5	Kein Anschluss an einen Wärmeverbund, und kein gemeinsames Heizwerk für Vorhaben mit mehr als 6 Wohnungen muss erstellt werden, - welche mehr als 75% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien decken o-	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		der; - welche ein MINERGIE-Label tragen oder; - an das Gasnetz angeschlossen sind.	
		6 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.
		7 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.	
	5	**BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN**	
	51	**Pflege der Kulturlandschaft**	
Ortsbilderhaltungsgebiet	**511**	1 Das Ortsbilderhaltungsgebiet ist ein Schutzgebiet gemäss Art. 86 BauG und bezweckt 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 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind die charakteristischen Gebäudestellungen und die wesentlichen Elemente des Aussenraumes, einschliesslich der Baumabstände, zu erhalten.	Die wesentlichen Elemente des Aussenraumes sind Strassenraum, die Plätze, die Vorgärten, Vorplätze, Zwischenräume, die Hinterhöfe etc.

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
			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.	
Baudenkmäler	**512**	1	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 Zonenplan hinweisend dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars in Beilage I
		2	Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.	Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG.
		3	K-Objekte sind: Entweder Objekte des kantonalen Inventars, die „schützenswert" eingestuft sind oder Objekte, die „erhaltenswert" eingestuft sind und zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören oder sich im Erhaltungsperimeter befinden, sowie alle unter kantonalen oder eidgenössischen Schutz gestellten Objekte.	K- Objekte sind im Bauinventar neben der Bewertung mit einem K speziell gekennzeichnet. Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren solche Objekte, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen (Art. 10c BauG und Art. 22 Abs. 3 BewD)
Landschaftsschutzgebiete	**513**	1	Die im Zonenplan ausgeschiedenen Flächen „Auwälder und Flussufer von Saane und Sense", „Siedlung Laupenau", „Talbach-Wüeri", „Galgenauli" und „Ettlisberg" sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG. Die naturnahe Landschaft ist in ihrer Eigenart zu erhalten.	
		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.	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
		3	Im Landschaftsschutzgebiet „Siedlung Laupenau" ist die bestehende Genossenschaftssiedlung mit ihren charakteristischen Baum- und Gebüschreihen in ihrer Gesamtheit zu erhalten.	
		4	Die naturnahen Ufer und die Uferbestockung von Saane und Sense sind zu erhalten. Die für den Hochwasserschutz notwendigen Verbauungen sind naturnah auszuführen.	
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.
		2	Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.
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).

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Fliessgewässer	**516**	1 Entlang der Fliessgewässer (offene und eingedolte) gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:	Vgl Art 36aGSchG, Art. 41a + 41c GSchV Art. 4a WBG und Art 2b WBV. Der Bauabstand gilt auch für eingedolte Gewässer. Wenn nicht anders lautend wird ab Mittelwasserlinie für den Bauabstand gemessen Messweise siehe Anhang A 145.
		- Saane : innerhalb der Bauzone 15.0 m; ausserhalb der Bauzone: 30.0 m in Bereichen ohne Hochwasser- - schutzdamm; in Bereichen mit bestehendem Hochwasserschutzdamm gilt der äussere (luftseitige) Dammfuss als Bauabstand	Für den Bereich ZöN G gemäss Art.221
		- Sense innerhalb der Bauzone 15.0 m; ausserhalb der Bauzone 30.0 m	Für den Bereich ZöN G gemäss Art.221
		- Talbach: innerhalb der Bauzone 6.50 m, ausserhalb der Bauzone 12.50 m	
		- Für die übrigen Gewässer gelten folgenden Bauabstände: Innerhalb und ausserhalb der Bauzone 5.5 m Eingedolte Gewässer 5.5 m ab Rohrachse	
		- Die reglementarischen Grenzabstände sowie allfällige Baulinien gehen dem Gewässerabstand vor, wenn sie einen grösseren Abstand ergeben.	
		- Vorbehalten bleibt für sämtliche Bauten und Anlagen an allen Gewässern Art. 48 Wasserbaugesetz.	
		2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m zu wahren.	
		3 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.	Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
	516	4	Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben. Ablagerungen aller Art sind untersagt.	
		5	Die Ufervegetation ist geschützt. Sie darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltsmassnahmen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis und 21 NHG; Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FiG. Für die Erteilung von Bewilligungen ist das Naturschutzinspektorat (NSI) zuständig; Unterhalt und Pflege richten sich nach den kantonalen Merkblättern Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998, Unterhalt von Wiesenbächen (Form. Nr. 839.10) 2002
Fuss- und Wanderwege	**517**	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.

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
	52		**Schutz der naturnahen Landschaft**	
Hecken, Feld- und Ufergehölze	**521**	1	Die im Zonenplan eingezeichneten 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 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).
		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 Hochbauten 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.	
Einzelbäume und Baumgruppen	**522**	1	Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2	Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier oder Eigentum eine Gefährdung darstellen.	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
		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.	
Trockenstandorte	**523**		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. 1^{bis} NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.
Neobionten	**524**		Pflanzen, die krankheitsübertragend, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.	Vgl. Art. 29a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911) sind anwendbar.
Naturschutzgebiete	**525**		Für die folgenden im Zonenplan bezeichneten Naturschutzgebiete gelten die entsprechenden Schutzreglemente - Naturschutzgebiet „Laupenau - Hirsried", Nr. 138	Das kantonale Naturschutzgebiet ist als Hinweise dargestellt. Schutzrbeschluss: RRB Nr 2208, 13.12.2006
	53		**Ersatz- und Förderungsmassnahmen**	
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 Ge-	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

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
			meinde leistet einen Beitrag an die Ersatzpflanzung der im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen.	Aufwertungsmassnahmen fällt in die Gemeinde (NSchG Art. 16 und 19)
	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		**Planungsmehrwert**	
Planungsmehrwert	**551**	1	Erwächst einem Grundeigentümer oder Bauberechtigten durch eine Planungsmassnahme gegenüber der Grundordnung ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, so nimmt der Gemeinderat Verhandlungen auf mit dem Ziel, einen angemessenen Planungsmehrwert abzuschöpfen. Er regelt die Abschöpfung des Planungsmehrwerts vertraglich.	Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die der Gemeinde entstehenden Kosten für Planung, Erschliessung und Infrastruktur. Der entsprechende Vertrag ist Voraussetzung für die Planungsmassnahme. Vgl. Art. 142 BauG
		2	Der Gemeinderat erlässt dazu Richtlinien.	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	**ZUSTÄNDIGKEIT**	
Gemeinderat	**611**	Dem Gemeinderat obliegen a) die Führung und Begleitung von Beschwerdeverfahren nach getroffenem Bauentscheid bei gemeindeeigenen Vorhaben b) die Erhebung von Einsprachen c) die Führung der Planungsgeschäfte gemäss kantonaler Baugesetzgebung d) der Entscheid über Ausnahmen im Baubewilligungsverfahren e) die Durchführung von Einspracheverhandlungen in ordentlichen Baubewilligungsverfahren	
Bau- und Planungskommission	**612**	Der Bau- und Planungskommission obliegen a) die Handhabung der Baupolizei nach den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften b) alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse, sofern nach diesem Reglement nicht ein anderes Gemeindeorgan zuständig ist, namentlich - die Antragstellung an das Regierungsstatthalteramt für Baugesuche c) die Führung und Begleitung von Beschwerdeverfahren nach getroffenem Bauentscheid bei nicht gemeindeeigenen Vorhaben d) die Vorbereitung der Planungsgeschäfte, wenn der Gemeinderat dafür keine nichtständige Kommission einsetzt	Vgl. Art. 8 BewD

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Bauverwaltung	**613**	1 Der Bauverwaltung obliegen a) die Kontrolle und Handhabung der Einhaltung der Baupolizei nach den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften; Die Bauherrschaft ist verpflichtet, der Bauverwaltung die gesetzlich vorgeschriebenen Baukontrollen rechtzeitig zu melden. Sie trägt alle Folgen, die sich aus der Unterlassung dieser Meldungen ergeben. b) in Baubewilligungs- oder Leitverfahren: die Prüfung von Amtes wegen, ob die Baugesuche den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen 2 Der Fachbereichsleiter erteilt, vorbehältlich der Ausnahmen von den Bauvorschriften, die kleinen Baubewilligungen und die ordentlichen Baubewilligungen, soweit nicht aufgrund anderer Vorschriften eine andere Instanz zuständig ist.	

8 GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. öffentliche Mitwirkung	vom	12.02.2009	bis	13.03.2009
2. öffentliche Mitwirkung	vom	28.11.2011	bis	06.01.2012
Kantonale Vorprüfung	vom	18.02.2010 und 04./05.07.2012		
Publikation im Amtsblatt	vom	05.12.2012		
Publikation im Amtsanzeiger	vom	06.12.2012, 13.12.2012, 04.04.2013 22.08.2013 (nur Änderung Art. 221 ZöN G und Art. 516 Abs. 1)		
1. öffentliche Auflage	vom	06.12.2012	bis	21.01.2013
2. öffentliche Auflage	vom	04.04.2013	bis	06.05.2013
3. öffentliche Auflage (nur Änderung Art. 221 ZöN G + Art. 516 Abs. 1)	vom	22.08.2013	bis	29.09.2013
Erledigte Einsprachen		4		
Unerledigte Einsprachen		-		
Rechtsverwahrungen		1		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	04.02.2013 + 19.08.2013 (nur Änderung Art. 221 ZöN G und Art. 516 Abs. 1)		
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	21.03.2013		

Namens der Einwohnergemeinde Laupen
Der Präsident: ..... Balsiger

Der Sekretär: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Der Gemeindeschreiber

Laupen, ... 25.9.2013

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am ..... 11. Okt. 2013 .....

B. Wiedmer

Anhang A

A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

A11 Terrain

Massgebendes Terrain

A111 Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

S. Art. 97 BauV

A12 Gebäude und Gebäudeteile

Unbewohnte An- und Nebenbauten

A121 1 Unbewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die nur Nebennutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.

Unbewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. Garagen, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser oder unbeheizte Wintergärten.

Zulässige Masse s. Art. 215 Abs. 2 BR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus.

2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.

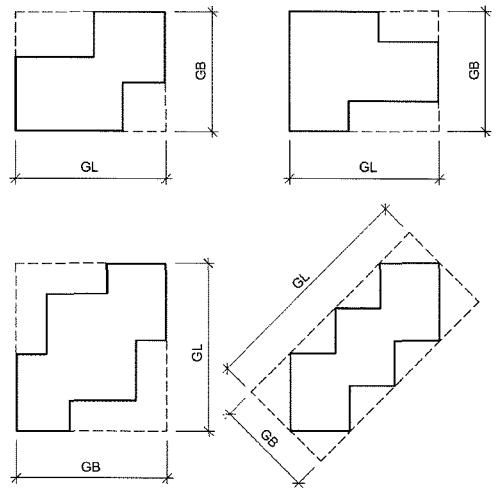
Unterirdische Bauten

A122 Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen, mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

Zulässiges Mass s. Art. 215 Abs 2 BR.

A13 Gebäudemasse

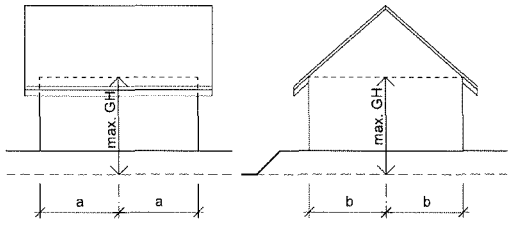
Gebäudelänge GL **A131** Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche exkl. An- und Nebenbauten umschliesst.



GL =Gebäudelänge
GB =Gebäudebreite
=flächenmassig kleinstes umschriebenes Rechteck

Gebäudehöhe GH **A132** 1 Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und

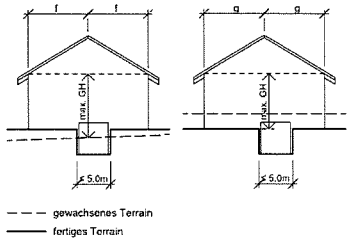
- der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern,
- der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.



GH=Gebäudehöhe

Dachkonstruktion = ohne Dachhaut

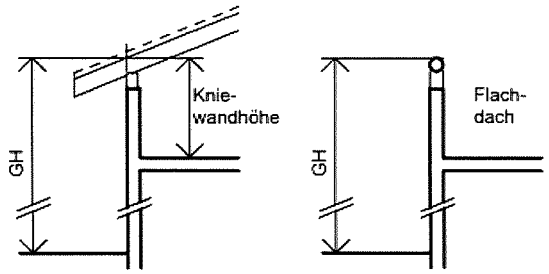
2 Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.



Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 215 Abs. 2 BR.

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

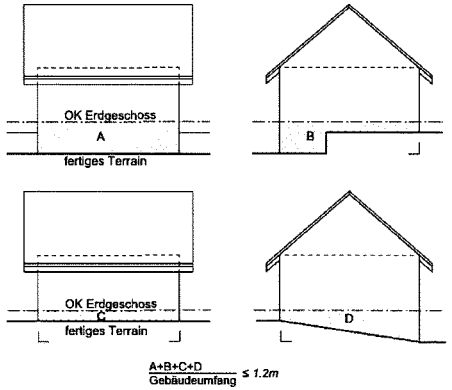
Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134 und A136.



Vollgeschosse VG **A134** 1 Als Vollgeschosse VG zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

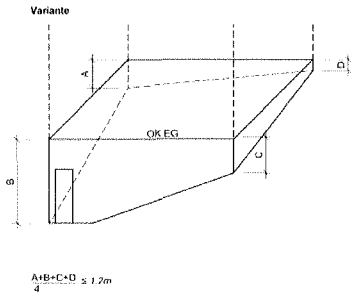
2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Vgl. Anhang A135 – A136 BR.



Untergeschosse **A135** Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.

Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite pro Fassadenseite insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.



Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A 122 BR)

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

Dachgeschosse **A136** Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen 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 Bruttogeschossfläche des darunter liegenden Normalgeschosses misst und

b) die Höhe der Attikafassade von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss nicht mehr als 3.50 m beträgt; sie wird bei der Bemessung der Gebäudehöhe (Art. 215 BauR) nicht mitgerechnet,

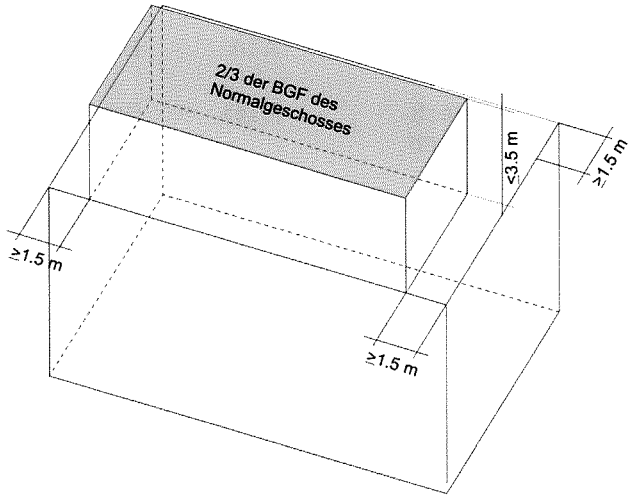
c) der Dachvorsprung am Attikageschoss höchstens 0.30 m über die Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringt.

d) Das Attikageschoss kann bei einer Längsseite fassadenbündig angeordnet werden, ohne dass es zur Gebäudehöhe resp. als Vollgeschoss zählt. An den übrigen Stellen ist das Attikageschoss mindestens 1.50 m von der Fassadenflucht des obersten Geschosses zurückzusetzen.

e) Auf dem Attikageschoss sind keine technischen Aufbauten gestattet.

f) Die Fassaden des Attikageschosses sind bezüglich der Materialisierung von den Normalgeschossen 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 den gewachsenen Boden 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.

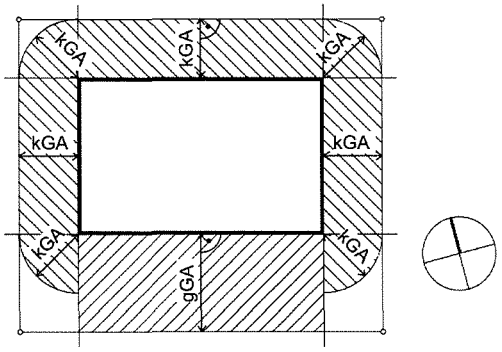
Kleiner Grenzabstand kGA

A142

1 Der kleine Grenzabstand kGA wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

2 Er wird auf den Fassaden des Gebäudes gemessen, die nicht als Hauptwohnseite bestimmt ist

3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.



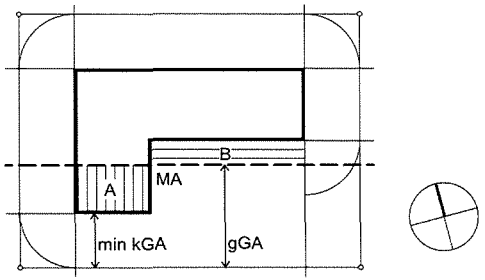
Grosser Grenzabstand gGA

A143

1 Der grosse Grenzabstand gGA 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 Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.



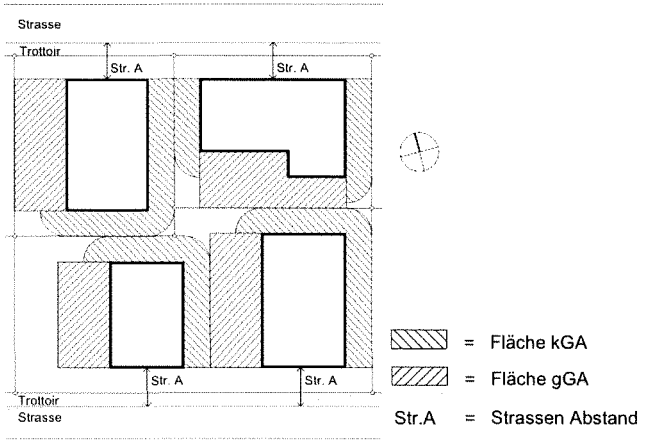
Fläche A = Fläche B

Gebäudeabstand **A144**

1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

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 Nebenbauten 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.

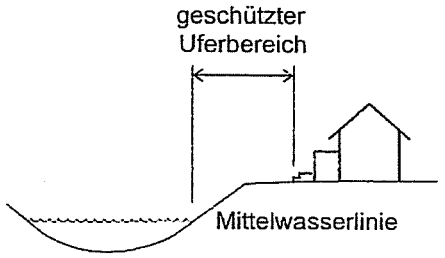


4 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst 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 Fliessgewässern

6 Der Abstand von Fliessgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.



Gegenüber Zonengrenzen

7 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 143.

Gegenüber Landwirtschaftszone

8 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

9 Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald richtet sich nach der Waldgesetzgebung (WaG; KWaG, KWaV).

Bauabstände für Tiefbauten u. dgl. **A145**

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).

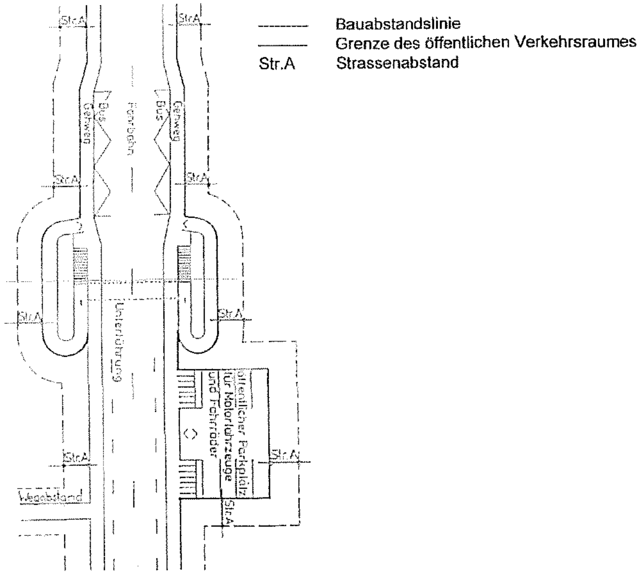
2 Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

Bauabstand von öffentlichen Strassen

A146

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 vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen. Für Staatsstrassen gilt der Strassenabstand nach Art. 80 SG.

Regel: Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermarchten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.



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

A147

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.

A15 Nutzungsziffern

Ausnützungsziffer (AZ)	**A 151**		Die Definition der Ausnützungsziffer (AZ) richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauV.
Bruttogeschossfläche (BGF)	**A 152**		Die anrechenbare Bruttogeschossfläche BGF bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	Vgl. Art. 93 Abs. 2 BauV.
Überbauungsziffer (UeZ)	**A 153**		Die Definition der Überbauungsziffer (UeZ) richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	Vgl. Art. 96 BauV.
Anrechenbare Landfläche (aLF)	**A 154**	1	Die anrechenbare Landfläche (aLF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	Vgl. Art. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach Art. 96 Abs. 2 entspricht der anrechenbaren Landfläche aLF.
		2	Grünzonen, die der Freihaltung dienen, sind anzurechnen.	
Grünflächenziffer (GrZ)	**A 155**	1	Die Grünflächenziffer (GrZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Landfläche (aLF).	
		2	Als anrechenbare Grünflächen (aGrF) gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche dienen.	
		3	Die anrechenbare Landfläche bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	

Register Laupen (Kant. Amt für Kultur, 20.01.2009 Bauinventar der Gemeinde Laupen)

Beilage B I

Strasse	Nr.	Bau-gattung	Bau-gruppe	Bewer-tung	K-Objekt	Verweis
Alte Bernstrasse	N.N.	ÖA	-	erh		
Alte Bernstrasse	4	BH	A	erh	K	
Bahnhofstrasse	1	WH/G	B	erh	K	
Bahnhofstrasse	3	WH/G	B	sch	K	
Bärenplatz	1	WH/G	B	sch	K	
Bärenplatz	3	WH/G	B	sch	K	
Bärenplatz	4	WH/G	B	erh	K	
Bärenplatz	5	GG	B	sch	K	
Bärenplatz	6	WH	B	erh	K	
Bärenplatz	7	GB	B	sch	K	
Bärenplatz	8	GG	B	sch	K	
Bärenplatz	8A	Sch	B	erh	K	
Bärenplatz	9	WH/G	B	sch	K	
Beim Tor	N.N.	ÖA	A	sch	K	
Beim Tor	2	WH/G	B	sch	K	
Beim Tor	4	WH	B	sch	K	
Bleikeweg	4	GB	-	sch	K	
Bösingenstrasse	N.N.	Br	-	sch	K	
Bösingenstrasse	N.N.	ÖA	-	erh		
Bösingenstrasse	13	IB	-	sch	K	
Bösingenstrasse	14	WH	-	sch	K	
Bösingenstrasse	15	Vi	-	sch	K	
Bösingenstrasse	16	WH/G	-	sch	K	
Chroslenweg	1	WH	-	erh		
Chroslenweg	2	WH	-	erh		
Chroslenweg	3	WH	-	erh		
Chroslenweg	24	WH	-	erh		
Freienhof	1	WH	A	sch	K	
Freienhof	2	WH	A	sch	K	
Gartenstrasse	41	WH	-	erh		
Gartenstrasse	43					s. Gartenstr.41
Gartenstrasse	45	WH	-	erh		
Gartenstrasse	47					s. Gartenstr.45
Gillenauweg	6	WH	-	erh		
Grabenweg	2	WH/G	B	erh	K	
Grabenweg	4	GB	A	erh	K	
Grabenweg	4A	Sch	A	erh	K	
Grabenweg	9	Vi	A	sch	K	
Grabenweg	10	WH	A	sch	K	
Kirchgässli	1	WH	A	sch	K	
Krautgasse	2	WH	B	sch	K	
Krautgasse	8	IB	A	sch	K	
Krautgasse	9	BH	-	erh		
Kreuzplatz	N.N.	ÖA	A	erh	K	
Kreuzplatz	1	WH	A	sch	K	
Kreuzplatz	2	WH/G	A	sch	K	
Kreuzplatz	2A					s. Kreuzplatz 2
Kreuzplatz	3	WH	A	sch	K	
Kreuzplatz	4	WH	A	sch	K	
Kreuzplatz	5	WH	A	sch	K	
Kreuzplatz	6	GG	A	sch	K	
Kreuzplatz	7	WH	A	sch	K	
Kreuzplatz	8	IB	A	sch	K	
Kreuzplatz	12	WSt	A	sch	K	
Läubliplatz	N.N.	ÖA	A	sch	K	
Läubliplatz	2	WH	A	sch	K	
Läubliplatz	4	WH	A	sch	K	
Läubliplatz	6	WH	A	sch	K	

Register Laupen (Kant. Amt für Kultur, 20.01.2009 Bauinventar der Gemeinde Laupen)

Beilage B I

Strasse	Nr.	Bau-gattung	Bau-gruppe	Bewer-tung	K-Objekt	Verweis
Läubliplatz	8	WH	A	sch	K	
Läubliplatz	10	WH	A	sch	K	
Läubliplatz	12	WH	A	sch	K	
Läubliplatz	14	WH	A	sch	K	
Läubliplatz	16	Ki	A	sch/Sit	K	
Laupenau	1	WH	D	erh	K	
Laupenau	2	WH	D	erh	K	
Laupenau	3	WH	D	erh	K	
Laupenau	4	WH	D	erh	K	
Laupenau	5	WH	D	erh	K	
Laupenau	6	WH	D	erh	K	
Laupenau	7	WH	D	erh	K	
Leuenbühlweg	1	Vi	-	erh		
Marktgasse	N.N.	ÖA	A	sch	K	
Marktgasse	N.N.	ÖA	A	sch	K	
Marktgasse	1	WH/G	A	sch	K	
Marktgasse	3	WH	A	sch	K	
Marktgasse	4	WSt	A	sch	K	
Marktgasse	6	WH	A	sch	K	
Marktgasse	7	WH/G	A	sch	K	
Marktgasse	8	WH/G	A	sch	K	
Marktgasse	9	WH/G	A	sch	K	
Marktgasse	10	WH/G	A	sch	K	
Marktgasse	11	WH/G	A	sch	K	
Marktgasse	12					s. Marktgasse 10
Marktgasse	13	WH	A	sch	K	
Marktgasse	14	WH	A	sch	K	
Marktgasse	15	WH/G	A	sch	K	
Marktgasse	16	WH/G	A	sch	K	
Marktgasse	17	WH/G	A	sch	K	
Marktgasse	18	WH	A	sch	K	
Marktgasse	19	WH/G	A	sch	K	
Marktgasse	21	WH/G	A	sch	K	
Marktgasse	21A	WSt	A	sch	K	
Marktgasse	23	PH	A	sch	K	
Moosgärtenweg	N.N.	Scho	-	sch	K	
Moosgärtenweg	10	Vi	-	sch	K	
Moosgärtenweg	10A	Scho	-	sch	K	
Moosgärtenweg	12	WH	-	erh		
Moosgärtenweg	14	WH	-	erh		
Moosgärtenweg	16	WH	-	erh		
Moosgärtenweg	18	WH	-	erh		
Moosgärtenweg	24	IB	-	erh		
Mühle	1	BH	-	sch	K	
Mühle	2	WH	-	erh		
Mühle	2A	Scho	-	erh		
Mühle	9	Mü	-	erh		
Mühle	12	Mü	-	sch	K	
Mühle	13	BH	-	erh		
Mühle	14	St	-	erh		
Mühlestrasse	N.N.	ÖA	-	sch	K	
Mühlestrasse	N.N.	ÖA	C	erh	K	
Mühlestrasse	N.N.	ÖA	C	erh	K	
Mühlestrasse	1	WH	C	erh	K	
Mühlestrasse	4	WH	C	Anh		
Mühlestrasse	5	WH/G	C	sch	K	
Mühlestrasse	6	BH	C	sch	K	
Mühlestrasse	8	BH	C	sch	K	

Register Laupen (Kant. Amt für Kultur, 20.01.2009 Bauinventar der Gemeinde Laupen)

Beilage B I

Strasse	Nr.	Bau-gattung	Bau-gruppe	Bewer-tung	K-Objekt	Verweis
Mühlestrasse	12	WH	C	erh	K	
Mühlestrasse	13	WH/G	C	erh	K	
Mühlestrasse	16	WH	C	erh	K	
Mühlestrasse	28	SH	-	sch	K	
Mühlestrasse	28A	SH	-	sch	K	
Murtenstrasse	N.N.	ÖA	B	erh	K	
Murtenstrasse	1	BH	B	sch	K	
Murtenstrasse	2	IB	B	erh/Sit	K	
Murtenstrasse	3	WH/G	B	sch	K	
Murtenstrasse	5	BH	B	erh	K	
Murtenstrasse	8	WH	B	erh	K	
Murtenstrasse	10	WH	B	erh	K	
Murtenstrasse	11	WH	B	sch	K	
Murtenstrasse	13	WH	B	sch	K	
Neueneggstrasse	N.N.	ÖA	-	sch	K	
Neueneggstrasse	1	WH	B	sch	K	
Neueneggstrasse	2	Vi	B	sch	K	
Neueneggstrasse	3	WH/G	B	sch	K	
Neueneggstrasse	5	WH	B	sch	K	
Neueneggstrasse	7	WH	B	sch	K	
Neueneggstrasse	9	ÖB	A	erh	K	
Neueneggstrasse	11	Vi	-	sch	K	
Neueneggstrasse	13					s. Neueneggstr.11
Neuengasse	N.N.	ÖA	B	sch/Sit	K	
Neuengasse	N.N.	WH/G	B	Anh		
Neuengasse	1	WH/G	B	sch	K	
Neuengasse	2	WH/G	B	sch	K	
Neuengasse	3	WH/G	B	erh	K	
Neuengasse	3B					s. Neuengasse 3
Neuengasse	4	SH	B	sch	K	
Neuengasse	5	GG	B	sch	K	
Neuengasse	5A	GG	B	sch	K	
Neuengasse	7	GG	B	sch	K	
Neuengasse	8	WH/G	B	sch	K	
Neuengasse	10	WH/G	B	sch	K	
Neuengasse	12	WH/G	B	erh	K	
Neuengasse	14	WH/G	B	sch	K	
Neuengasse	16	WH/G	B	sch	K	
Noflenweg	N.N.	ÖA	-	erh		
Saanebrücke	N.N.	Br	-	erh		
Saanebrücke	1	GG	-	sch/Sit	K	
Scheuermattweg	2	WH/G	C	erh	K	
Schloss	N.N.	ÖB	A	sch	K	
Schloss	N.N.	WSt	A	sch/Sit	K	
Schloss	N.N.	ÖA	A	erh	K	
Schloss	1	WSt	A	sch/Sit	K	
Schloss	3	WH	A	sch	K	
Wührenweg	N.N.	ÖA	-	erh		

Liste der geschützten Naturobjekte

Beilage B II

Einzelbäume (EB) und Baumgruppen (BG):

INV.-NR.	*BAUMART(EN) / STANDORT*
EB 5	Ahorn an Kantonsstrasse nach Gümmenen
BG 6	Strassenbäume am Talmühleweg
EB 7	Strassenbaum an der nördl. Murtenstrasse
BG 8	Rottanne und Birke Ecke Garten-/Schützenstrasse
EB 9	Linde beim Waschhaus im Neubauquartier
BG 11	Vier Eichen beim Saliswald
BG 13	Strassenbäume an der mittleren Murtenstrasse
EB 14	Einzelbaum Weggabelung Wassermatte
BG 15	Strassenbäume und Lindenbestand Schulareal
BG 17	Strassenbäume Murtenstrasse dito B. 13
EB 18	Eiche Stadtmattstrasse 30
EB 20	Linde an der Gabelung Murtenstrasse 1 - Mühlestrasse
BG 21	Linden und Kastanienbäume beim Gasthof "Linde", Bärenplatz
EB 22	Buche an der Stadtmauer beim Pfarrhaus
EB 25	Rottanne am Schlossweg
BG 28	Zwei Einzelbäume im Schlossfriedhof
BG 29	Einzelbaum Haldeparkplatz
BG 33	Alter Baumbestand Bösingenstrasse 16
EB 34	Kastanienbaum Bösingenstrasse 13
BG 35	Drei Eichen in der Weiermatt (Kantonsgrenze)
BG 36	Einzelbaum Bösingenstrasse 15
EB 37	Eiche unterhalb Strasse nach Noflen
EB 40	Einzelbaum Wegkreuzung "Uf de Friede"
EB 41	Einzelbaum vor dem Oekum. Zentrum Noflenweg
EB 42	Rosskastanie in Schlossterrasse
BG 43	Baumgruppe (Eichen) unterhalb Strasse nach Noflen

Hecken und Feldgehölze (H):

INV.-NR.	*BEZEICHNUNG / STANDORT*
H 1	Heckenbestand Laupenau
H 2	Heckenbestand nördl. Murtenstrasse
H 3	Heckenbestand Aufschüttparzelle / Reitgelände
H 4	Hecke bei Felswand Leuebiel
H 5	Hecke im Rollis mit 9 Eichen und einer Buche
H 6	Hecke beim Schwimmbad Gillenau
H 7	Hecke an der Kantonsgrenze

Bäche (BA):

BA 1a	Fülggerebach
BA 1b	Gummebach
BA 2	Talbach mit Bestockung
BA 3	Bestockter Bachlauf "Uf de Fried" / "Wüeri"
BA 4	Hilfigenbach
BA 7	Bachlauf Besigefeld, teilweise eingedolt
BA 8	Noflenbach, weitgehend eingedolt

Trockenstandorte regionaler Bedeutung (T):

T 1	Trockenrasen auf dem Flussdamm Laupenau
T 2	Trockenstandort Böschung Talmühleweg

Kantonales Naturschutzgebiet (N):

N 1	Naturschutzgebiet Laupenau-Hirsried

Einwohnergemeinde Laupen

Teilrevision der Ortsplanung

Baureglement – Technische Anpassung an BMBV

(Änderungen rot dargestellt)

Genehmigung

22. Februar 2023

Infraconsult AG, Bern

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		EINLEITUNG	
Baurechtliche Grundordnung		Das BR der Einwohnergemeinde Laupen bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Zonenplan 2 – Landschaft und Gefahrengebiete und 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 Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.	
		Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.	Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.
		Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.	Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.
Baubewilligung		Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.	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).

	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. 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.	
Qualitätssicherung		Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und Architekturqualität gewährleistet ist.	
		Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.	
Empfehlung		Zur möglichst frühzeitigen Klärung von Bau- und Planungsfragen wird eine Voranfrage bei der Bauverwaltung Laupen empfohlen.	

Art. Normativer Inhalt Hinweis

INHALT

EINLEITUNG ... 2
1 GELTUNGSBEREICH ... 6
2 NUTZUNGSZONEN ... 6
21 Wohn-, Wohn- / Gewerbe-, Altstadt- und Arbeitszonen ... 6
22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen ... 15
23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet ... 19
24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet ... 20
3 BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN ... 21
31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) ... 21
32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen ... 31
4 QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS ... 32
41 Bau- und Aussenraumgestaltung ... 32
42 Qualitätssicherung ... 36
5 BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ... 38
51 Pflege der Kulturlandschaft ... 38
52 Schutz der naturnahen Landschaft ... 43
53 Ersatz- und Förderungsmassnahmen ... 44
54 Gefahrengebiete ... 45
55 Planungsmehrwert ... 45
6 ZUSTÄNDIGKEIT ... 46
7 STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN ... 48
8 GENEHMIGUNGSVERMERKE ... 49
A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN ... 50
A11 Terrain ... 50
A12 Gebäude und Gebäudeteile ... 50
A13 Gebäudemasse ... 52
A14 Bauabstände ... 57
A15 Nutzungsziffern ... 63
BEILAGEN ... 65
BI Register des Bauinventars der Gemeinde Laupen ... 66
BII Liste der geschützten Naturobjekte ... 69

Art. Normativer Inhalt Hinweis

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
A	Grenzabstand
BR	Baureglement
BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BewD	Baubewilligungsdekret
BUD	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	Gemeindegesetz
gA	Grosser Grenzabstand
kA	Kleiner Grenzabstand
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret
GL	Gebäudelänge
GT	Gebäudetiefe
KWaG	Kantonales Waldgesetz
KWaV	Kantonale Waldverordnung
KEnV	Kantonale Energieverordnung
LSV	Lärmschutzverordnung
NBR	Normalbaureglement
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
SG	Strassengesetz
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis

1 GELTUNGSBEREICH

Geltungsbereich **111** 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.

2 NUTZUNGSZONEN

21 Wohn-, Wohn- / Gewerbe-, 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**	W2a/ W2b/ W3	– Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 der Bauverordnung – In der W2a sind Ein-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser zugelassen – In der W2b sind keine Bautypen vorgeschrieben – In der W3 sind Mehrfamilienhäuser und andere verdichtete Bauweisen zugelassen	II	Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV). In der Wohnzone W2b sind die Bautypen nicht vorgeschrieben.
Wohn- und Gewerbezonen	**212**	WG2/ WG3	– 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.	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Altstadtzonen Definition	**213**	1	ASZ1 ASZ2 Die Altstadt von Laupen ist ein Objekt von nationaler Bedeutung. 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.	Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Laupen vom 20. 01. 2009 und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können. Die Erhaltung der gewerblichen Nutzungen ist im öffentlichen Interesse und wird von der Gemeindebehörde sehr begrüsst.
Zweck		2	Die Altstadtzonen 1 und 2 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 1 und 2 sind für Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzung sowie für mässig störendes Gewerbe bestimmt. Nutzungen, die das Wohnen in den Altstadtzonen beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.	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 ASZ 1		4	Neubauten sind mit äusserster Sorgfalt in die bestehende Bausubstanz einzupassen; dabei ist der Massstäblichkeit von Bauvolumen, Fassaden und Dach grösste Aufmerksamkeit zu schenken. Das Prinzip der traufständig zu den Altstadtgassen stehenden Bauten der geschlossenen Bauweise darf nicht durchbrochen werden.	Bei Neubauvorhaben ist die Beurteilung durch die Fachgruppe gemäss Art. 421 vorgeschrieben. Das qualifizierte Verfahren gemäss Art. 422 wird bei Neubauten empfohlen.

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Neubauten ASZ 2	**213**	5	Neubauten (entlang Neueneggstrasse / Neuengasse / Bärenplatz / Murtenstrasse) sind mit äusserster Sorgfalt in die bestehende Bausubstanz einzupassen; dabei ist der Massstäblichkeit von Bauvolumen, Fassaden und Dach grösste Aufmerksamkeit zu schenken. Das Prinzip der giebelständig an die Neueneggstrasse / Neuengasse / Bärenplatz / Murtenstrasse gestellten Einzelbauten darf nicht durchbrochen werden. Für Neubauten sind zwei Vollgeschosse zulässig. Der Dachausbau ist gestattet. Die Neubauten haben sich in Proportion, Material und Farbe der Umgebung unterzuordnen. Für Neubauten gelten die Masse der Zone W2b, wobei grundsätzlich zusätzlich im 1. Vollgeschoss die geschlossene Bauweise zulässig ist. Aus Gründen des Ortsbildschutzes können mit der Baubewilligung weitere Auflagen gemacht werden. Bei der Gestaltung ist ebenfalls auf eine befriedigende Ansicht von Süden zu achten.	
Fassaden ASZ 1 + ASZ 2		6	Die bestehenden und vorherrschenden Strukturen und Merkmale der Fassaden sind zu erhalten und bei Neubauten zu berücksichtigen.	
Altstadtsanierungsfonds		7	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.

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Dächer allgemein	**213**	8	- Dächer und die bestehende Giebelstruktur sind ein wesentlicher Bestandteil des Altstadtbildes und sind als solche zu erhalten. - 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		9	- 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.	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Schaufenster	**213**	10	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 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		11	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		12	Die noch vorhandenen Teile der Stadtmauer und- türme sind zu erhalten und nach Möglichkeit sichtbar zu machen.	
Reklamen		13	~~Leuchtreklamen ausgenommen für Restaurants sind in der ASZ1 und der ASZ2 untersagt.~~ Der Gemeinderat erlässt in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege Richtlinien zu den Reklamen in den Altstadtzonen.	

	Art.		Normativer Inhalt		Hinweis
Arbeitszonen Nutzung	**214**	1	A1/ A2/ A3	In den Arbeitszonen A1, A2 und A3 sind Gebäude und Anlagen für Arbeitsnutzungen zugelassen. Anlagen zur Produktion von ökologischen Energieträgern sind nur in der A2 und A3 zugelassen.	A1: III A2: IV A3: IV	Unter ökologischen Energieträgern sind zu verstehen: Öko-Strom, Biogas, Biodiesel, etc.
Nutzungseinschränkung		2		Nicht zugelassen sind in den Arbeitszonen A1, A2 und A3: a) Neue Verkaufsgeschäfte mit einem Angebot des täglichen Bedarfs. Davon ausgenommen ist die Parzelle Nr. 430 in der A3. 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 Recyclingbetriebe, die Abfälle, Sonderabfälle und Industrieabfälle verwerten. Nicht zugelassen in folgenden Arbeitszonen sind: d) Einkaufszentren im Sinne von Art. 19 und 20 BauG in den Arbeitszonen A1 und A2. e) Reine Bürogebäude in den Arbeitszonen A2 und A3.		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 udgl.) nur sammeln, zwischenlagern und weiter verkaufen (z.B. „brings“) sind zulässig.
Wohnraum		3		Wohnraum für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal ist zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.		
Nachbarlicher Immissionsschutz		4		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

Zone	*Abk*	*kA (m)*	*gA (m)*	*Fh tr (m)*	Fh a (m)	*GL (m)*	*min. GFZo*	*max. GFZo*	*ÜZ*	*GZ*	*VG*	*ES*
Wohnzone 2a	W2a	4	8	7.50	10.50	25	-	3)			2	II
Wohnzone 2b	W2b	4	8	7.50	10.50	40	-	3)			2	II
Wohnzone 3	W3	6	12	9.50	12.50	40	0.55	0.8			3	II
Wohn- / Gewerbezone 2	WG2	4	8	7.50	10.50	40	-	3)			2	III
Wohn- / Gewerbezone 3	WG3	4	8	9.50	12.50	40	0.55	0.8			3	III
Altstadtzone 1	ASZ1	3		2)			-	-			2)	III
Altstadtzone 2	ASZ2	3		2)			-	-			2	III
Arbeitszone 1	A1	6	6	12.50	15.50	50	-	-				III
Arbeitszone 2	A2	1)	1)	13.50	16.50		-	-	50%	15%		IV
Arbeitszone 3	A3	1)	1)	13.50	16.50		-	-	60%	10%		IV

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

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.

3) Bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG gilt die ersatzweise GFZo gemäss Abs. 3

Art. 67 BauV

Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
215	2	Zudem gelten die folgenden Masse der Nutzung für	
		a. An- und Kleinbauten:	Vgl. Anhang A 121 BR.
		– Grenzabstand (A) min. 2.0 m	Vgl. Anhang A 141 BR.
		– traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max.4.0 m	Vgl. Anhang A 132 BR.
		– anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m2	
		– Grenzanbau möglich, wenn Nachbar zustimmt oder wenn an der Grenze stehende Kleinbaute angebaut werden kann.	
		b. Unterniveaubauten / unterirdischer Bau:	Vgl. Anhang A 122 BR.
		Unterniveaubauten:	Vgl. Anhang A 111 BR.
		– über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m	
		– Grenzabstand mindestens 1.0 m	
		unterirdische Bauten:	
		– Grenzabstand mindestens 1.0 m	
		c. Abgrabungen	Vgl. Anhang A 132 BR
		– max. ½ der Fassadenlänge, jedoch max. 5 m auf maximal einer Fassadenseite	
		d. Vorspringende offene Gebäudeteile:	Vgl. Anhang A 144 BR
		– in der Tiefe über Fassadenflucht auf den Seiten mit kleinem Grenzabstand max. 1.5 m	
		–	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.
		- 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%	

Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
215	2	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.
		g. Hangzuschlag – talseitig 1.0m – 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 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%.	
	3	Die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ist zugelassen. Das maximale Mass der Nutzung (GFZo) ist bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit wie folgt bestimmt: – W2a: max. 0.55 – W2b: max. 0.7 – WG2: max. 0.7	Vgl. Art. 75 BauG.

Art. Normativer Inhalt Hinweis

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

221

Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A	*Abwasserreinigungsanlage*	*Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung* - *Grenzabstände A: min. 4.0 m* - *Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: max. 8.50 m*	*III*
B	*Schützenstand und Pumpstation*	*Zweckgebundene Erneuerung* - *Grenzabstände A: 4.0 m* - *Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: 6.50 m*	
C	*Pfadiheim + Aussenanlage*	*Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung* - *Grenzabstände A: 4.0 m* - *Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: 6.50 m*	*III*
D	*Alters- und Pflegeheim*	*Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung* - *Grenzabstände A: gemäss WG3* - *Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: 9.50 m*	*III*
E	*Kindergarten, Schulgelände, Wohnraum*	*Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung, gute Einordnung der Neubauten in die Bebauungsstruktur* - *Grenzabstände A: gemäss WG3*	*III*

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Art.		Normativer Inhalt		Hinweis
		(Abwart), Spielplatz, Familiengärten	- *Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: 9.50 m*	
221	*F*	*Friedhof*	*Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung* - *Grenzabstände A: 4.0 m* - *Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: 6.50 m*	*II*
	G	*Freibad / Sport- und Freizeitzentrum mit betriebszugehörigem Wohnraum*	*Zweckgebundene Erneuerung in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden, Erschliessung via Industriestrasse* - *Grenzabstände A: 4.0 m* - *Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: 7.50 m*	*III*
	H	*Magazin Neueneggstrasse*	*bestehend*	*III*
	I	*Haldenparkplatz, Bauten und Anlagen des neuen Bahnhofstandorts*	*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*

Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
J	*Ökumen. Zentrum*	*Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung* - *Grenzabstände A: 4.0 m* - *Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: 7.50 m*	*III*	
K	*Kindergarten „Birkenweg“*	*Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung* - *Grenzabstände A: 4.0 m* - *Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: 6.50 m*	*III*	
L	*Feuerwehrmagazin*	*Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung* - *Baupolizeiliche Masse nach WG2*	*III*	
M	*Schloss Laupen*	*Erneuerung für öffentliche Zwecke oder der Öffentlichkeit zugängliche private Nutzungen*	*III*	Unter der allgemeinen Öffentlichkeit zugänglichen privaten Nutzungen sind zu verstehen: Museen, Kulturlokale, Tagungs-, Seminar- und Schulungsräume, Cafes und Restaurants usw.
N	*Ref. Kirche Laupen*	*bestehend*	*III*	

Art. Normativer Inhalt

Hinweis

Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) **222**

Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
1	*Tennisanlagen*	*Offene Tennisfelder mit Beleuchtung* *Eingeschossiges Klubhaus (Verwaltung, Garderoben, Vereinsraum und Materiallager) mit den folgenden baupolizeilichen Massen:* - *Grenzabstand: 4.00 m* - *Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: 3.50 m*	*III*
2	*Reitplatz*	*Offener Reitplatz* *Eingeschossiges Mehrzweckbau (Vereinsraum, Materiallager etc.) mit den folgenden baupolizeilichen Massen:* - *Grenzabstand : 4.00 m* - *traufseitige Fassadenhöhe Fh tr : 3.50 m* - *Anrechenbare Gebäudefläche: max. 200 m2*	*III*

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.

	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**		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).
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	Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG2.	Vgl. Art. 215 f.
		3	Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III.	Vgl. Art. 43 LSV.
Bahnhof- / Eisenbahnareal	**234**		Für bahnbetriebsfremde Bauten auf Bahnareal gelten die Vorschriften der Zone WG3.	

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:	
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 m2 GFo (bestehende Bauten inbegriffen)[1] - Anteil Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung max. 8’800 m2 GFo	

[1] ~~Für bestehende ältere Überbauungsordnungen gelten das Nutzungsmass der Überbauungsordnung~~ Siehe Genehmigung AGR

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis

Gestaltungsgrundsätze	**311**	5	- Max. 2 Vollgeschosse
			  - 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.
			- 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 Abs. 2. Das Baulandumlegungsverfahren bleibt vorbehalten.	
Lärmempfindlichkeitsstufe		7	ES II	
ZPP "Aufschüttparzelle“	**312**	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP „Aufschüttparzelle“ gelten die folgenden Bestimmungen:	
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 der Arbeitszone A2	
Mass der Nutzung	**312**	4	- Überbauungsziffer 30% - 50% - traufseitige Fassadenhöhe Fh 10.50 bzw. 13.50 m, zuzüglich technisch bedingte Aufbauten mit einer Höhe vom max. 2.0 m	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
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	ES IV	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
ZPP "Tankanlage und Schöpfe“	**313**	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP „Tankanlage + 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 - Realisierung einer qualitativ hochstehenden Neunutzung mit Aufwertung des Freiraumbereiches entlang der Saane • Förderung einer Überbauung für Arbeitsnutzung nach einem ortsbaulichen Gesamtkonzept • Sicherstellung eines qualitätsvoll neu gestalteten öffentlichen Freiraumbereichs entlang der Saane • Erhaltung bzw. Wiederherstellung von einheimischen, standortgerechten Ufergehölz-, Hecken- und Baumbeständen	
Art der Nutzung		3	- Nutzung gemäss der Arbeitszone A2 - Neugestaltung Freiraumbereich Saane als öffentlicher Freizeit- und Uferbereich.	
Mass der Nutzung		4	- Überbauungsziffer 50%, von der erforderlichen Freifläche müssen mindestens 70% davon als zusammenhängender Freiraum und naturnaher Uferbereich Saane ausgeschieden werden.	
Grundsätze		5	- Die neue Gewerbeüberbauung hat nach einem architektonisch überzeugenden Gesamtkonzept zu erfolgen. - Gute gestalterische Abstimmung eines Freizeit- und 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. - traufseitige Fassadenhöhe Fh: gemäss A2 - Grenzabstände A: gemäss A2	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
			- Realisierung eines öffentlichen Fusswegs entlang der Saane - Realisierung einer Fuss- und Velowegverbindung von der Murtenstrasse bis zur Sense - Realisierung eines öffentlichen Begegnungsorts im südöstlichen Bereich des Perimeters - Umsetzung von Massnahmen des Landschaftsrichtplanes	
Lärmempfindlichkeitsstufe		6	ES IV	
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 der Nutzung		3	- Wohnnutzung, Dienstleistung, mässig störende Gewerbe und Lager, sowie Einkaufszentrum im Sinne von Art. 19 und 20 BauG	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Mass der Nutzung	**314**	4	GFo Teilgebiet A: Total: 18150m^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	
Grundsätze		5	- traufseitige Fassadenhöhe Teilgebiet A: gemäss best. Gebäude - traufseitige Fassadenhöhe und Geschosszahl Teilgebiete B + C: gemäss WG3 - 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. - Realisierung einer neuen öffentlichen Fussgänger- und Radwegverbindung über das Polyareal von der Murtenstrasse zur Mühlestrasse.	

Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
		- traufseitige Fassadenhöhe abgestimmt auf die bestehenden ehemaligen Poly-Gewerbegebäude und der bestehenden Gebäude am Scheuermattweg und dem Zollgässli. - Umsetzung von Massnahmen des Landschaftsrichtplanes. - Maximal 2000 Fahrten pro Tag (DTV) mit Fahrtencontrolling	
Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)	6	ES III	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
ZPP "altes Bahnareal“ Planungszweck	**315**	1	- 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 anstreben attraktiver Zugänge zum Gewässerraum der Sense - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung für den motorisierten Verkehr und von attraktiven und sicheren Fuss- und Radwegen zum Zentrum und den angrenzenden Quartieren; - Sicherstellung eines angemessenen Angebotes an oberirdischen Parkierungsflächen für die publikumsorientierte Nutzung im Stedtli - Sicherstellung des Hochwasserschutzes	
Art der Nutzung		2	- Wohnnutzung, Verkauf, Dienstleistung und mässig störende Gewerbe	
Mass der Nutzung		3	- Geschossflächenziffer oberirdisch: minimal GFZo 0.7, maximal GFZo 1.1 - Die baupolizeilichen Masse sind nach einer Testplanung mit der notwendigen UeO festzulegen.	
Grundsätze		4	- 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	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
			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 - Umsetzung von Massnahmen des Landschaftsrichtplanes - Die Grundsätze der öffentlichen Fussgänger- und Radwegverbindungen des Richtprojektes aus dem Studienauftrag sind wegleitend - Der Ortsansicht von Süden (z.B. vom anderen Ufer und von der Brücke aus) muss gebührend Beachtung geschenkt werden. - Die Gestaltungsgrundsätze des öffentlichen Raumes, insbesondere die Zugänglichkeit zur Sense und die Begrenzung des Uferbereiches des Richtprojektes aus dem Studienauftrag sind wegleitend	
Lärmempfindlichkeitsstufe		5	ES III	
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.		Normativer Inhalt	Hinweis
Art der Nutzung	**316**	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	Berechnung BGF: 21'000 Landfläche x AZ 0.6 = 12’600m2 GFO = 12'600 m2 BGF X Faktor 1.1 = 13'860 m2
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. - Grenzabstände A: min. 5.0 m - Geschosszahl: max. 2 mit Dachausbau oder Attika. - Umsetzung von Massnahmen des Landschaftsrichtplanes.	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
	32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen				
Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	**321**	1	Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:		
Bezeichnung	*Abk.*		*Datum Beschluss / Genehmigung*	*ES*	
„Stadtmatte“, Sektor B, Parz. 1033	UeO		Genehmigt durch das AGR am 03. Mai 2007		UeO = Überbauungsordnung AGR = Amt für Gemeinden und Raumordnung
„Talacker“	UeO		Genehmigt durch das AGR am 05. Oktober 2006	II	
„Stadtmatte“, Teilüberbauungsordung Sektor I Süd	Teil UeO		Genehmigt durch das AGR am 27. März 2006	II	
„Alte Kartonage“	UeO		Genehmigt durch das AGR am 11. Januar 2006	III	
„Wassermatte“	UeO		Genehmigt durch das AGR am 28. Januar 2004		
„Stadtmatte“, Sektor A	UeO		Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 08. Juni 2000		
„Stadtmatte“, Sektor G1	UeO		Genehmigt durch das AGR am 20. April 2000	II	UeO = Ueberbauungsordnung
„Laupenmühle“	UeO		Genehmigt durch das AGR am 06. Januar 1997		UeO nach Art. 88 BauG
„Aufschüttparzelle“	UeO		Genehmigt durch das AGR am 29. April 1992		
„Im Rollis“	Ue17		Genehmigt durch das AGR am 10. Mai 1984	II	Ue = Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV
„Schmutzenmatte“	Ue 15		Genehmigt durch das AGR am 13. Mai 1982	II	

	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. 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; - Gestaltung von Fassaden und Dach; - 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; - Abstellplätze für Motorfahrzeuge; - Terrainveränderungen. Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen, im Sinne von Abs. 1, Rechnung trägt.	Vgl. auch Art. 412 BR. Vgl. auch Art. 413 und 414 BR. Vgl. auch Art. 415 BR. Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, 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.
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.
		2	Die Dachneigung von Satteldächern darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 45°, bei Pultdächern maximal 20^0 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. Bei Baudenkmälern (gemäss Inventar) und im Ortsbilderhaltungsgebiet ist das Mass der Dachaufbauten auf 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses beschränkt. Bei Inventarobjekten können zum Schutz der Gebäude auch abweichende Regeln gelten.	Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		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.	
Dachgestaltung von An- und Kleinbauten	**415**	Bei An- und Kleinbauten kann von den Dachvorschriften nach Art. 414 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.	
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. 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.
		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

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		2 Neue Fremdreklamen sind in den Wohnzonen, den Altstadtzonen, den Wohn- / Gewerbezonen und den Ortsbilderhaltungsgebieten nicht zugelassen.	
		3 Beleuchtete und bewegte Fremdreklamen sind nicht zugelassen. Eigenreklamen dürfen mit Ausnahme von Art. 213 Abs. 11 zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr nicht beleuchtet werden.	
		4 Der Gemeinderat kann für die Plakatierung innerhalb der Bauzone Richtlinien und ein Gestaltungskonzept erlassen.	
	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.
		2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag: - Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; - Bauten und Anlagen in den Ortsbilderhaltungsgebieten; - Bewilligung von Einzelvorhaben in einer ZPP vor dem Erlass der Überbauungsordnung; - Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; - Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;	Vgl. Art. 511 ff. Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 513). Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG. Vgl. Art. 75 BauG. Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, welche im Ortsbilderhaltungsgebiet gemäss Art. 511 f. liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
			- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.	Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).
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.
		2	Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.	Z.B. Ortsplaner oder Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.
Energie	**423**	1	Der sparsame Energieverbrauch und die Verwendung von erneuerbarer Energie im Sinne der kantonalen Energiegesetzgebung und der MINERGIE-Standards sind anzustreben.	Vgl. EnG und EnV
		2	Der Gemeinderat fördert alle Massnahmen, die zu einem sparsamen Gebrauch der Energie beitragen.	Vgl. Art. 15 EnG
		3	Er fördert die Information der Bevölkerung über Energiesparmöglichkeiten und kann zu diesem Zweck neutrale Auskunftstellen für Energiefragen unterstützen.	Vgl. Art. 25 EnG Energieberatungsstelle Regionalkonferenz Bern-Mittelland, Höheweg 17, 3006 Bern, Tel. 031 357 53 50, info@energieberatungbern.ch
		4	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. Werden mehr als 6 Wohnungen ausserhalb des Einzugsgebietes eines Wärmeverbundes gleichzeitig erstellt, ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Warmwasser zu erstellen.	
		5	Kein Anschluss an einen Wärmeverbund, und kein gemeinsames Heizwerk für Vorhaben mit mehr als 6 Wohnungen muss erstellt werden, - welche mehr als 75% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien decken oder;	

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	- welche ein MINERGIE-Label tragen oder; - an das Gasnetz angeschlossen sind.	
	6 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.
	7 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.	
	5 BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51 Pflege der Kulturlandschaft	
Ortsbilderhaltungsgebiet	**511** 1 Das Ortsbilderhaltungsgebiet ist ein Schutzgebiet gemäss Art. 86 BauG und bezweckt 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 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind die charakteristischen Gebäudestellungen und die wesentlichen Elemente des Aussenraumes, einschliesslich der Baumabstände, zu erhalten. Der Ausbau oder die Umgestaltung einer Strasse darf die wertvolle Bausubstanz nicht beeinträchtigen, die für die Siedlung	Die wesentlichen Elemente des Aussenraumes sind Strassenraum, die Plätze, die Vorgärten, Vorplätze, Zwischenräume, die Hinterhöfe etc.

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
			wesentliche Gliederung des Strassenraumes nicht stören sowie Vorgärten und Vorplätze nicht beseitigen.	
Baudenkmäler	**512**	1	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 Zonenplan hinweisend dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars in Beilage I
		2	Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.	Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG;
		3	K-Objekte sind: Entweder Objekte des kantonalen Inventars, die „schützenswert“ eingestuft sind oder Objekte, die „erhaltenswert“ eingestuft sind und zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören oder sich im Erhaltungsperimeter befinden, sowie alle unter kantonalen oder eidgenössischen Schutz gestellten Objekte.	K- Objekte sind im Bauinventar neben der Bewertung mit einem K speziell gekennzeichnet. Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren solche Objekte, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen (Art. 10c BauG und Art. 22 Abs. 3 BewD)
Landschaftsschutzgebiete	**513**	1	Die im Zonenplan ausgeschiedenen Flächen „Auwälder und Flussufer von Saane und Sense“, „Siedlung Laupenau“, „Talbach-Wüeri“, „Galgenauli“ und „Ettlisberg“ sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG. Die naturnahe Landschaft ist in ihrer Eigenart zu erhalten.	
		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.	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
		3	Im Landschaftsschutzgebiet „Siedlung Laupenau“ ist die bestehende Genossenschaftssiedlung mit ihren charakteristischen Baum- und Gebüschreihen in ihrer Gesamtheit zu erhalten.	
		4	Die naturnahen Ufer und die Uferbestockung von Saane und Sense sind zu erhalten. Die für den Hochwasserschutz notwendigen Verbauungen sind naturnah auszuführen.	
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.
		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.
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).

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Fliessgewässer	**516**	1	Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen: a) die natürlichen Funktionen der Gewässer; b) Schutz vor Hochwasser; c) Gewässernutzung	Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie die AHOP Gewässerraum 2015
		2	Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Gewässerraum als flächige Korridore festgelegt.	
		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. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.	Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 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

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
		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.	
Fuss- und Wanderwege	**517**	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. Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
	52		**Schutz der naturnahen Landschaft**	
Hecken, Feld- und Ufergehölze	**521**	1	Die im Zonenplan eingezeichneten 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 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).
		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.	
Einzelbäume und Baumgruppen	**522**	1	Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2	Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier oder Eigentum eine Gefährdung darstellen.	
		3	Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
			Arten zu ersetzen. Die Gemeinde leistet einen Beitrag an die Ersatzpflanzung.	
Trockenstandorte	**523**		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.
Neobionten	**524**		Pflanzen, die krankheitsübertragend, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.	Vgl. Art. 29a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911) sind anwendbar.
Naturschutzgebiete	**525**		Für die folgenden im Zonenplan bezeichneten Naturschutzgebiete gelten die entsprechenden Schutzreglemente - Naturschutzgebiet „Laupenau - Hirsried“, Nr. 138	Das kantonale Naturschutzgebiet ist als Hinweise dargestellt. Schutzrbeschluss: RRB Nr 2208, 13.12.2006
	53		**Ersatz- und Förderungsmassnahmen**	
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 Zonenplan 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
	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		**Planungsmehrwert**	
Planungsmehrwert	**551**	1	Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe.	Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die Kosten für Planung und Infrastruktur. (Art. 142 BauG). Beschluss Reglement Mehrwertabgabe Gemeindeversammlung vom (Juni 2019)

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	**ZUSTÄNDIGKEIT**	
Gemeinderat	**611**	Dem Gemeinderat obliegen a) die Führung und Begleitung von Beschwerdeverfahren nach getroffenem Bauentscheid bei gemeindeeigenen Vorhaben b) die Erhebung von Einsprachen c) die Führung der Planungsgeschäfte gemäss kantonaler Baugesetzgebung d) der Entscheid über Ausnahmen im Baubewilligungsverfahren e) die Durchführung von Einspracheverhandlungen in ordentlichen Baubewilligungsverfahren	
Bau- und Planungskommission	**612**	Der Bau- und Planungskommission obliegen a) die Handhabung der Baupolizei nach den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften b) alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse, sofern nach diesem Reglement nicht ein anderes Gemeindeorgan zuständig ist, namentlich - die Antragstellung an das Regierungsstatthalteramt für Baugesuche c) die Führung und Begleitung von Beschwerdeverfahren nach getroffenem Bauentscheid bei nicht gemeindeeigenen Vorhaben d) die Vorbereitung der Planungsgeschäfte, wenn der Gemeinderat dafür keine nichtständige Kommission einsetzt	Vgl. Art. 8 BewD

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Bauverwaltung	**613**	1	Der Bauverwaltung obliegen a) die Kontrolle und Handhabung der Einhaltung der Baupolizei nach den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften; Die Bauherrschaft ist verpflichtet, der Bauverwaltung die gesetzlich vorgeschriebenen Baukontrollen rechtzeitig zu melden. Sie trägt alle Folgen, die sich aus der Unterlassung dieser Meldungen ergeben. b) in Baubewilligungs- oder Leitverfahren: die Prüfung von Amtes wegen, ob die Baugesuche den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen	
		2	Der Fachbereichsleiter erteilt, vorbehältlich der Ausnahmen von den Bauvorschriften, die kleinen Baubewilligungen und die ordentlichen Baubewilligungen, soweit nicht aufgrund anderer Vorschriften eine andere Instanz zuständig ist.	

	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
	7		**STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**	
Widerhandlungen	**711**	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	**712**		Die Änderungen des Baureglements mit Anhang, (BMBV) sowie dem Zonenplan Gewässerraum treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft..	
Aufhebung von Vorschriften	**713**		Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben - Zonenplan vom 14. 5.1993 - Zonenplan 2: Landschaft vom 14. 5.1993 - Baureglement vom 28. 3. 2002 - Nutzungsrichtplan (Ripl. 1) vom 16. 5. 1978 - Erschliessungsrichtplan (Ripl. 2) vom 16. 5. 1978 - UeO „Altstadt Laupen“ vom 21. 07. 1981	

8 GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung	vom	20. Mai bis 21. Juni 2019
Kantonale Vorprüfung	vom	19. März 2020
Publikation im Amtsblatt	vom	02. September 2020 (1. öffentliche Auflage)
	vom	13. Januar 2021 (2. öffentliche Auflage)
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	03. September 2020 (1. öffentliche Auflage)
	vom	14. Januar 2021 (2. öffentliche Auflage)
	vom	01. September 2022 (3. öffentliche Auflage)
1. öffentliche Auflage	vom	04. September bis 05. Oktober 2020
2. öffentliche Auflage	vom	14. Januar bis 15. Februar 2021
3. öffentliche Auflage	vom	01. September bis 03. Oktober 2022
Einspracheverhandlung		am 16. November 2020
Erledigte Einsprachen		3
Unerledigte Einsprachen		0
Rechtsverwahrungen		0
Beschlossen durch den Gemeinderat		17. August 2020, 14. Dezember 2020 und 22. August 2022
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	10. Juni 2021
Namens der Einwohnergemeinde Laupen Der Präsident:		i.V. A. Wüthrich 1.3.
Der Sekretär		1.3.23
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV	am	27. Oktober 2022
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Der Gemeindeschreiber:	Laupen,	1.3.2023
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am	20. März 2023

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

Anhang A

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.

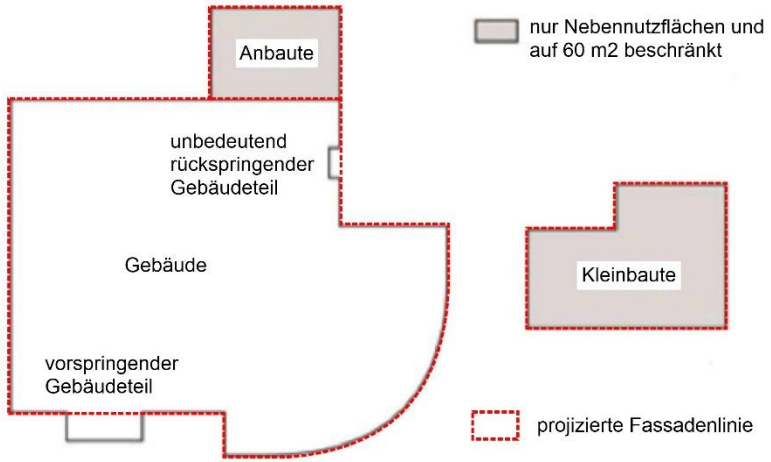
Vgl. Art. 1 BMBV

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)

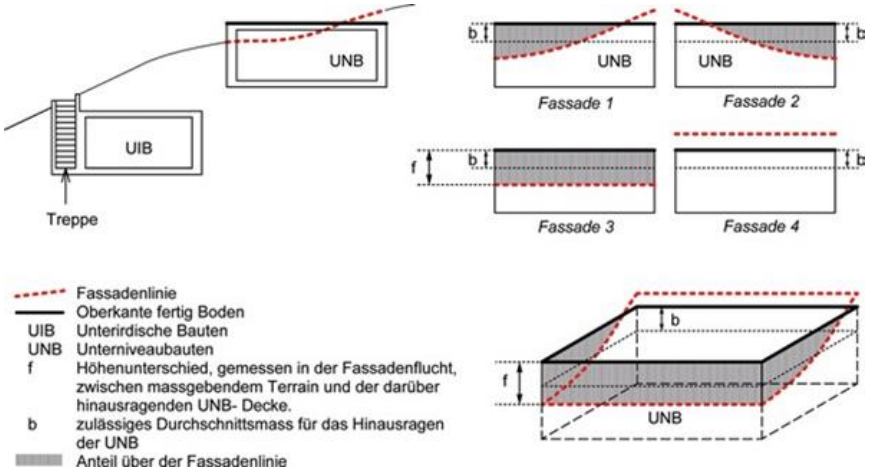
A122

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.

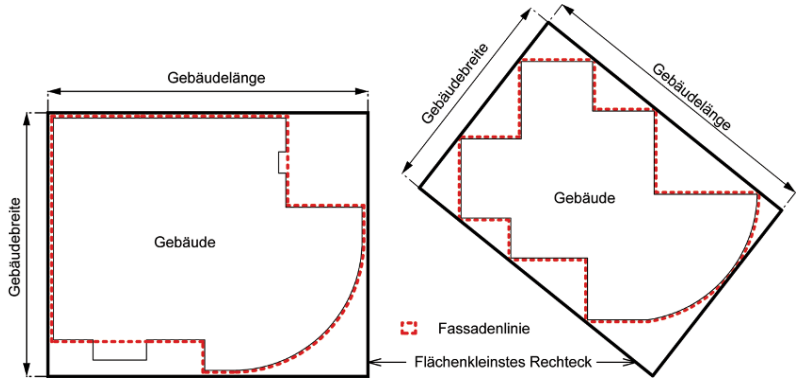
Vgl. Art. 6 BMBV



A13 Gebäudemasse

Gebäudelänge GL **A131**

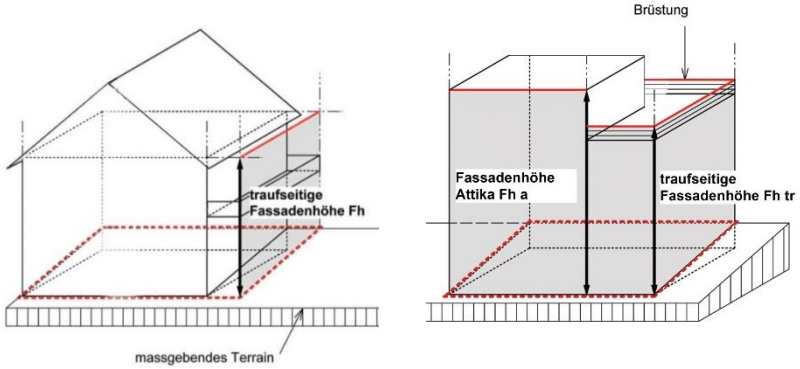
1 Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welche die projizierte Fassadenlinie umfasst.



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.

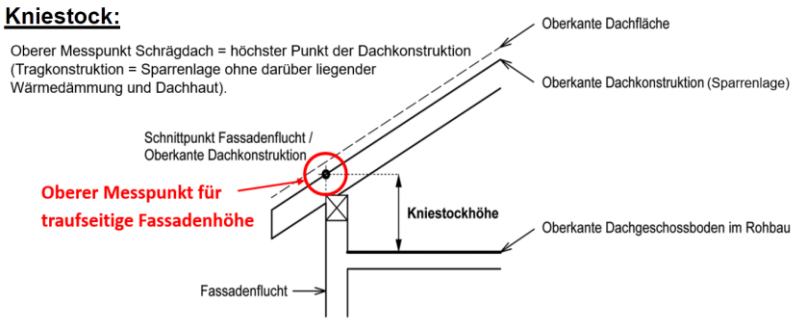


2 Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite auf einer Fassadenseite bleiben unberücksichtigt.

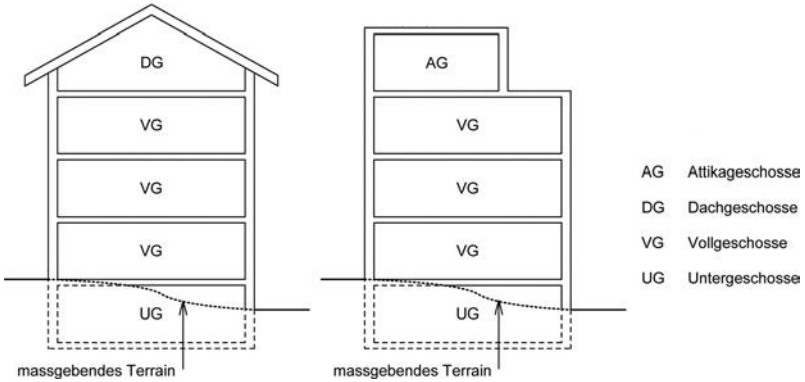
Kniestockhöhe

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.



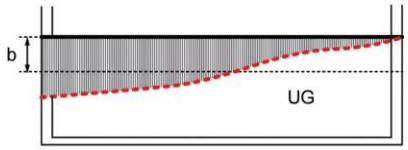
Vollgeschosse VG **A134** 1 Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden, mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse und Attikageschosse.



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.

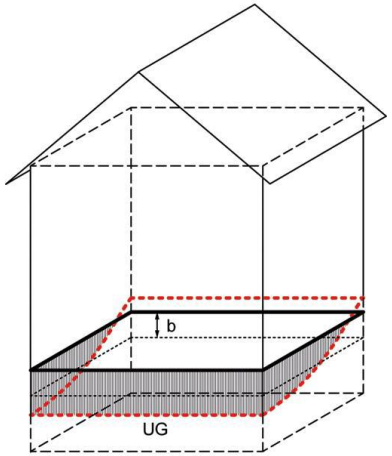
Untergeschosse **A135** Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

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



Anhang A

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.

Anhang A

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,

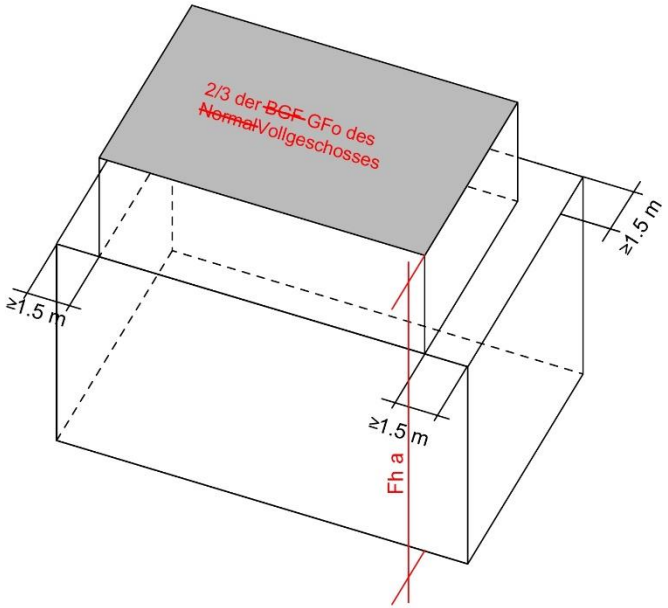
c) der Dachvorsprung am Attikageschoss höchstens 0.30 m über die Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringt.

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.

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.

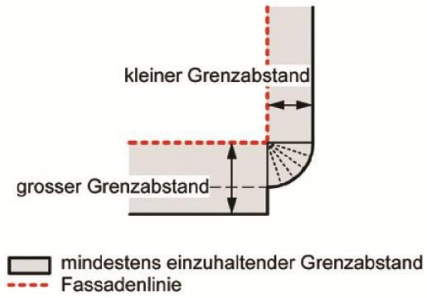
Näherbaubewilligungen dürfen nicht zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führen.

Siehe auch das Schweizerische Zivilgesetzbuch und das Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch.

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.

Anhang A

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.

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

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.

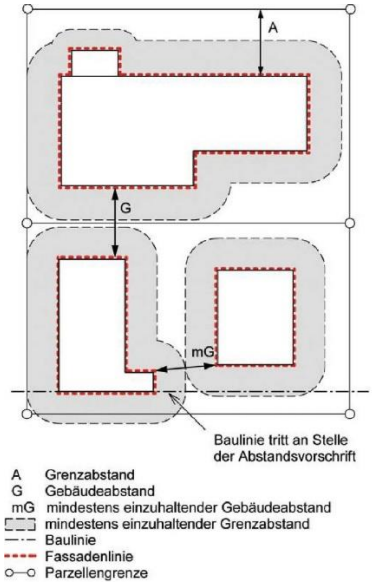
Gebäudeabstand

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 143.
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).

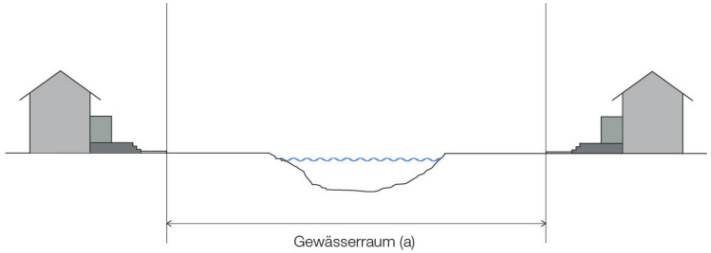
2 An unübersichtlichen Stellen kann ein grösserer Bauabstand verlangt werden, wenn dies die konkrete Situation erfordert.

Gewässerräume

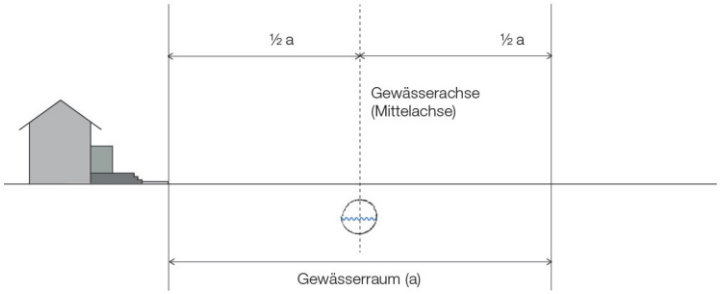
A149

1 Messweise bei offenen Gewässern

Massgebend ist der Zonenplan Gewässerräume.



2



Ufervegetation **A149a**

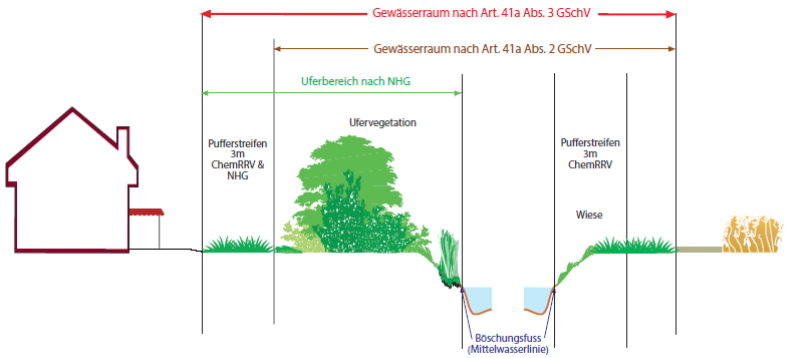


Abbildung 3: Uferbereich nach NHG und Pufferstreifen nach ChemRRV sind Teile des Gewässerraums

A15 Nutzungsziffern

Geschossfläche oberirdisch (GFo)

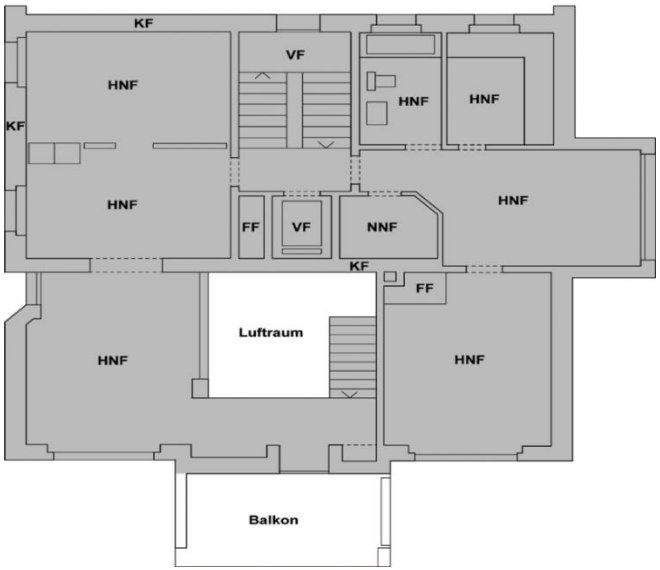
Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

A 151 1 Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist die Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) der anrechenbaren Grundstückfläche.

2 Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) oder Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) umfassen die Geschossflächen der Vollgeschosse und Dach- und Attikageschosse.

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

Grundriss 1. Obergeschoss:



Vgl. Art. 27 BMBV

Anhang A

Überbauungsziffer (UeZ)	**A 153**	1	Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF)	Vgl. Art. 96 BauV.
		2	Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.	
Anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)	**A 154**	1	Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.	Vgl. Art. 27 BMBV.
		2	Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.	
		3	Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.	
Grünflächenziffer (GZ)	**A 155**	1	Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).	
		2	Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.	

Register Laupen (Kant. Amt für Kultur, 20.01.2009 Bauinventar der Gemeinde Laupen) Beilage B I

Strasse	Nr.	Bau-gat-tung	Bau-gruppe	Bewer-tung	K-Objekt	Verweis
Alte Bernstrasse	N.N.	ÖA	-	erh		
Alte Bernstrasse	4	BH	A	erh	K	
Bahnhofstrasse	1	WH/G	B	erh	K	
Bahnhofstrasse	3	WH/G	B	sch	K	
Bärenplatz	1	WH/G	B	sch	K	
Bärenplatz	3	WH/G	B	sch	K	
Bärenplatz	4	WH/G	B	erh	K	
Bärenplatz	5	GG	B	sch	K	
Bärenplatz	6	WH	B	erh	K	
Bärenplatz	7	GB	B	sch	K	
Bärenplatz	8	GG	B	sch	K	
Bärenplatz	8A	Sch	B	erh	K	
Bärenplatz	9	WH/G	B	sch	K	
Beim Tor	N.N.	ÖA	A	sch	K	
Beim Tor	2	WH/G	B	sch	K	
Beim Tor	4	WH	B	sch	K	
Bleikeweg	4	GB	-	sch	K	
Bösingenstrasse	N.N.	Br	-	sch	K	
Bösingenstrasse	N.N.	ÖA	-	erh		
Bösingenstrasse	13	IB	-	sch	K	
Bösingenstrasse	14	WH	-	sch	K	
Bösingenstrasse	15	Vi	-	sch	K	
Bösingenstrasse	16	WH/G	-	sch	K	
Chroslenweg	1	WH	-	erh		
Chroslenweg	2	WH	-	erh		
Chroslenweg	3	WH	-	erh		
Chroslenweg	24	WH	-	erh		
Freienhof	1	WH	A	sch	K	
Freienhof	2	WH	A	sch	K	
Gartenstrasse	41	WH	-	erh		
Gartenstrasse	43					s. Gartenstr.41
Gartenstrasse	45	WH	-	erh		
Gartenstrasse	47					s. Gartenstr.45
Gillenauweg	6	WH	-	erh		
Grabenweg	2	WH/G	B	erh	K	
Grabenweg	4	GB	A	erh	K	
Grabenweg	4A	Sch	A	erh	K	
Grabenweg	9	Vi	A	sch	K	
Grabenweg	10	WH	A	sch	K	
Kirchgässli	1	WH	A	sch	K	
Krautgasse	2	WH	B	sch	K	
Krautgasse	8	IB	A	sch	K	
Krautgasse	9	BH	-	erh		
Kreuzplatz	N.N.	ÖA	A	erh	K	
Kreuzplatz	1	WH	A	sch	K	
Kreuzplatz	2	WH/G	A	sch	K	
Kreuzplatz	2A					s. Kreuzplatz 2
Kreuzplatz	3	WH	A	sch	K	
Kreuzplatz	4	WH	A	sch	K	
Kreuzplatz	5	WH	A	sch	K	
Kreuzplatz	6	GG	A	sch	K	
Kreuzplatz	7	WH	A	sch	K	
Kreuzplatz	8	IB	A	sch	K	
Kreuzplatz	12	WSt	A	sch	K	
Läubliplatz	N.N.	ÖA	A	sch	K	
Läubliplatz	2	WH	A	sch	K	
Läubliplatz	4	WH	A	sch	K	
Läubliplatz	6	WH	A	sch	K	

Register Laupen (Kant. Amt für Kultur, 20.01.2009 Bauinventar der Gemeinde Laupen) Beilage B I

Strasse	Nr.	Bau-gat-tung	Bau-gruppe	Bewer-tung	K-Objekt	Verweis
Läubliplatz	8	WH	A	sch	K	
Läubliplatz	10	WH	A	sch	K	
Läubliplatz	12	WH	A	sch	K	
Läubliplatz	14	WH	A	sch	K	
Läubliplatz	16	Ki	A	sch/Sit	K	
Laupenau	1	WH	D	erh	K	
Laupenau	2	WH	D	erh	K	
Laupenau	3	WH	D	erh	K	
Laupenau	4	WH	D	erh	K	
Laupenau	5	WH	D	erh	K	
Laupenau	6	WH	D	erh	K	
Laupenau	7	WH	D	erh	K	
Leuenbühlweg	1	Vi	-	erh		
Marktgasse	N.N.	ÖA	A	sch	K	
Marktgasse	N.N.	ÖA	A	sch	K	
Marktgasse	1	WH/G	A	sch	K	
Marktgasse	3	WH	A	sch	K	
Marktgasse	4	WSt	A	sch	K	
Marktgasse	6	WH	A	sch	K	
Marktgasse	7	WH/G	A	sch	K	
Marktgasse	8	WH/G	A	sch	K	
Marktgasse	9	WH/G	A	sch	K	
Marktgasse	10	WH/G	A	sch	K	
Marktgasse	11	WH/G	A	sch	K	
Marktgasse	12					s. Marktgasse 10
Marktgasse	13	WH	A	sch	K	
Marktgasse	14	WH	A	sch	K	
Marktgasse	15	WH/G	A	sch	K	
Marktgasse	16	WH/G	A	sch	K	
Marktgasse	17	WH/G	A	sch	K	
Marktgasse	18	WH	A	sch	K	
Marktgasse	19	WH/G	A	sch	K	
Marktgasse	21	WH/G	A	sch	K	
Marktgasse	21A	WSt	A	sch	K	
Marktgasse	23	PH	A	sch	K	
Moosgärtenweg	N.N.	Scho	-	sch	K	
Moosgärtenweg	10	Vi	-	sch	K	
Moosgärtenweg	10A	Scho	-	sch	K	
Moosgärtenweg	12	WH	-	erh		
Moosgärtenweg	14	WH	-	erh		
Moosgärtenweg	16	WH	-	erh		
Moosgärtenweg	18	WH	-	erh		
Moosgärtenweg	24	IB	-	erh		
Mühle	1	BH	-	sch	K	
Mühle	2	WH	-	erh		
Mühle	2A	Scho	-	erh		
Mühle	9	Mü	-	erh		
Mühle	12	Mü	-	sch	K	
Mühle	13	BH	-	erh		
Mühle	14	St	-	erh		
Mühlestrasse	N.N.	ÖA	-	sch	K	
Mühlestrasse	N.N.	ÖA	C	erh	K	
Mühlestrasse	N.N.	ÖA	C	erh	K	
Mühlestrasse	1	WH	C	erh	K	
Mühlestrasse	4	WH	C	Anh		
Mühlestrasse	5	WH/G	C	sch	K	
Mühlestrasse	6	BH	C	sch	K	
Mühlestrasse	8	BH	C	sch	K	

Register Laupen (Kant. Amt für Kultur, 20.01.2009 Bauinventar der Gemeinde Laupen) Beilage B I

Strasse	Nr.	Bau-gat-tung	Bau-gruppe	Bewer-tung	K-Objekt	Verweis
Mühlestrasse	12	WH	C	erh	K	
Mühlestrasse	13	WH/G	C	erh	K	
Mühlestrasse	16	WH	C	erh	K	
Mühlestrasse	28	SH	-	sch	K	
Mühlestrasse	28A	SH	-	sch	K	
Murtenstrasse	N.N.	ÖA	B	erh	K	
Murtenstrasse	1	BH	B	sch	K	
Murtenstrasse	2	IB	B	erh/Sit	K	
Murtenstrasse	3	WH/G	B	sch	K	
Murtenstrasse	5	BH	B	erh	K	
Murtenstrasse	8	WH	B	erh	K	
Murtenstrasse	10	WH	B	erh	K	
Murtenstrasse	11	WH	B	sch	K	
Murtenstrasse	13	WH	B	sch	K	
Neueneggstrasse	N.N.	ÖA	-	sch	K	
Neueneggstrasse	1	WH	B	sch	K	
Neueneggstrasse	2	Vi	B	sch	K	
Neueneggstrasse	3	WH/G	B	sch	K	
Neueneggstrasse	5	WH	B	sch	K	
Neueneggstrasse	7	WH	B	sch	K	
Neueneggstrasse	9	ÖB	A	erh	K	
Neueneggstrasse	11	Vi	-	sch	K	
Neueneggstrasse	13					s. Neueneggstr.11
Neuengasse	N.N.	ÖA	B	sch/Sit	K	
Neuengasse	N.N.	WH/G	B	Anh		
Neuengasse	1	WH/G	B	sch	K	
Neuengasse	2	WH/G	B	sch	K	
Neuengasse	3	WH/G	B	erh	K	
Neuengasse	3B					s. Neuengasse 3
Neuengasse	4	SH	B	sch	K	
Neuengasse	5	GG	B	sch	K	
Neuengasse	5A	GG	B	sch	K	
Neuengasse	7	GG	B	sch	K	
Neuengasse	8	WH/G	B	sch	K	
Neuengasse	10	WH/G	B	sch	K	
Neuengasse	12	WH/G	B	erh	K	
Neuengasse	14	WH/G	B	sch	K	
Neuengasse	16	WH/G	B	sch	K	
Noflenweg	N.N.	ÖA	-	erh		
Saanebrücke	N.N.	Br	-	erh		
Saanebrücke	1	GG	-	sch/Sit	K	
Scheuermattweg	2	WH/G	C	erh	K	
Schloss	N.N.	ÖB	A	sch	K	
Schloss	N.N.	WSt	A	sch/Sit	K	
Schloss	N.N.	ÖA	A	erh	K	
Schloss	1	WSt	A	sch/Sit	K	
Schloss	3	WH	A	sch	K	
Wührenweg	N.N.	ÖA	-	erh		

Liste der geschützten Naturobjekte

Beilage B II

Einzelbäume (EB) und Baumgruppen (BG):

INV.-NR.	*BAUMART(EN) / STANDORT*
EB 5	Ahorn an Kantonsstrasse nach Gümmenen
BG 6	Strassenbäume am Talmühleweg
EB 7	Strassenbaum an der nördl. Murtenstrasse
BG 8	Rottanne und Birke Ecke Garten-/Schützenstrasse
EB 9	Linde beim Waschhaus im Neubauquartier
BG 11	Vier Eichen beim Saliswald
BG 13	Strassenbäume an der mittleren Murtenstrasse
EB 14	Einzelbaum Weggabelung Wassermatte
BG 15	Strassenbäume und Lindenbestand Schulareal
BG 17	Strassenbäume Murtenstrasse dito B. 13
EB 18	Eiche Stadtmattstrasse 30
EB 20	Linde an der Gabelung Murtenstrasse 1 - Mühlestrasse
BG 21	Linden und Kastanienbäume beim Gasthof "Linde", Bärenplatz
EB 22	Buche an der Stadtmauer beim Pfarrhaus
EB 25	Rottanne am Schlossweg
BG 28	Zwei Einzelbäume im Schlossfriedhof
BG 29	Einzelbaum Haldeparkplatz
BG 33	Alter Baumbestand Bösingenstrasse 16
EB 34	Kastanienbaum Bösingenstrasse 13
BG 35	Drei Eichen in der Weiermatt (Kantonsgrenze)
BG 36	Einzelbaum Bösingenstrasse 15
EB 37	Eiche unterhalb Strasse nach Noflen
EB 40	Einzelbaum Wegkreuzung "Uf de Friede"
EB 41	Einzelbaum vor dem Oekum. Zentrum Noflenweg
EB 42	Rosskastanie in Schlossterrasse
BG 43	Baumgruppe (Eichen) unterhalb Strasse nach Noflen

Hecken und Feldgehölze (H):

INV.-NR.	*BEZEICHNUNG / STANDORT*
H 1	Heckenbestand Laupenau
H 2	Heckenbestand nördl. Murtenstrasse
H 3	Heckenbestand Aufschüttparzelle / Reitgelände
H 4	Hecke bei Felswand Leuebiel
H 5	Hecke im Rollis mit 9 Eichen und einer Buche
H 6	Hecke beim Schwimmbad Gillenau
H 7	Hecke an der Kantonsgrenze

Bäche (BA):

BA 1a	Fülggerebach
BA 1b	Gummebach
BA 2	Talbach mit Bestockung
BA 3	Bestockter Bachlauf "Uf de Fried" / "Wüeri"
BA 4	Hilfigenbach
BA 7	Bachlauf Besigefeld, teilweise eingedolt
BA 8	Noflenbach, weitgehend eingedolt

Trockenstandorte regionaler Bedeutung (T):

T 1	Trockenrasen auf dem Flussdamm Laupenau
T 2	Trockenstandort Böschung Talmühleweg

Kantonales Naturschutzgebiet (N):

N 1	Naturschutzgebiet Laupenau-Hirsried