

Gemeindebaureglement (GBR)



Stand: 7. April 2025 für die öffentliche Auflage gemäss Art. 83 RPBG

Änderungen vom 19. Februar 2020 (gegenüber dem Stand vom 6. Februar 2017 für die Genehmigung mit Anpassungen vom 19. April 2018) und Änderungen vom 23. Oktober 2023 (gegenüber dem Stand vom 26. April 2021 für die Vorprüfung gemäss Art. 77 ff. RPBG) werden in **Grün** dargestellt.

Auftrag	Revision der Ortsplanung
Auftraggeberin	Einwohnergemeinde Wünnewil-Flamatt
Auftragnehmer	Planteam S AG; Laupenstrasse 2, 3008 Bern Tel. 031 311 44 00; bern@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS – Zertifikat ISO 9001:2000; zertifiziert seit 11. Juli 1999
Referenz	wufl_op_gbr_250407

Inhalt

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
	Art. 1 Zweck	1
	Art. 2 Ortsplanerische Unterlagen	1
	Art. 3 Rechtsnatur	1
	Art. 4 Anwendungsbereich	1
	Art. 5 Abweichungen	1
II.	ZONENVORSCHRIFTEN	2
	Generelle Zonenvorschriften	2
	Art. 6 Obligatorische Detailbebauungspläne und Detailerschliessungsbewilligungen	2
	Art. 7 Ortsbildschutzperimeter	2
	Art. 8 Geschützte Kulturgüter	4
	Art. 9 Landschaftsschutzgebiete	5
	Art. 10 Naturschutzgebiet	5
	Art. 11 Unter Schutz gestellte Landschaftselemente	6
	Art. 12 Raumbedarf der Gewässer	6
	Art. 13 Naturgefahren	7
	Art. 14 Chemische und technologische Risiken	9
	Art. 15 Belastete Standorte	9
	Art. 16 Archäologie	9
	Art. 17 Historische Verkehrswege	9
	Spezielle Zonenvorschriften	10
	Art. 18 Kernzonen	10
	Art. 19 Wohnzonen	11
	Art. 20 Mischzone	12
	Art. 21 Arbeitszonen „Gewerbe“	13
	Art. 22 Arbeitszone „Industrie“	13
	Art. 23 Zone von allgemeinem Interesse	14
	Art. 24 Schutzzone Sensebrücke	15
	Art. 25 Freihaltezone	15
	Art. 26 Zone für den Golfsport	15
	Art. 27 Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone	16
	Art. 28 Landwirtschaftszone	17
	Art. 29 Wald	17
	Definitionen zu den Zonenvorschriften	17
	Art. 30 Bauweise	17
	Art. 31 Abstände	18
	Art. 32 Traufseitige Fassadenhöhe Fh	18
	Art. 33 Attika	18
III.	BAU- UND ANDERE VORSCHRIFTEN	19

Art. 34	Kundenintensive Verkaufsgeschäfte	19
Art. 35	Gestaltung	19
Art. 36	Parkplätze	19
Art. 37	Spielplätze und Gemeinschaftsräume	20
Art. 38	Energie	20
Art. 39	38 Geländeänderungen	20
Art. 40	39 Gebühren	20
IV.	ERSTELLEN VON DETAILBEBAUUNGSPLÄNEN	21
Art. 41	40 Detailbebauungspläne	21
Art. 42	41 Ziele und Grundsätze für die Erstellung der Detailbebauungspläne	21
V.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	28
Art. 43	42 Aufhebung bestehender Bestimmungen	28
Art. 44	43 Inkrafttreten	28
Art. 45	44 Baupolizeiliche Masse	29
VI.	Genehmigungsvermerke	30
VII.	ANHANG	31
	Anhang 1 - Grafische Darstellungen	31
	Anhang 2 - Verzeichnis der Wegkreuze und der Grotte	32
	Anhang 3 - Staatsratsbeschluss vom 26. Oktober 1965: Schutzzone Sensebrücke	33
	Anhang 4 - Geschützte Objekte	34
	Anhang 5 - Empfehlungen des Amtes für Kulturgüter für geschützte Kulturgüter	36
	Anhang 6 - Abstände von Hecken und Feldgehölzen	38
	Anhang 7 - Abkürzungen	39
	Anhang 8 - Parzelle 715	40

Der Gemeinderat der Gemeinde Wünnewil-Flamatt erlässt, gestützt auf das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG), das Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz (ARRPBG), das **Mobilitätsgesetz (MobG)** ~~Strassengesetz (StrG)~~ und alle übrigen einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften, die kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Beschlüsse, welche mit der Ortsplanung der Gemeinde in Verbindung stehen:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

Das vorliegende Gemeindebaureglement legt die Bestimmungen für den Zonennutzungsplan und für die Baupolizei fest. Um eine harmonische und rationelle Entwicklung der Gemeinde sicherzustellen, bestimmt dieses ebenfalls für jede Zonenart Planungsziele. Sie stellen materiellrechtliche Grundsätze dar, welche als Richtlinien für die Verwirklichung der Planung sowie für die Überprüfung von Baugesuchen dienen sollte.

Art. 2 Ortsplanerische Unterlagen

Die ortspanerischen Unterlagen setzen sich zusammen aus:

- dem Verkehrsrichtplan
- dem Nutzungsrichtplan
- dem Landschaftsrichtplan
- dem Zonennutzungsplan
- dem Gemeindebaureglement (GBR, vorliegend)
- dem Raumplanungsbericht zur Ortsplanung
- den Detailbebauungsplänen.

Art. 3 Rechtsnatur

1. Das vorliegende Reglement und der Zonennutzungsplan sind allgemein verbindlich.
2. Mit der Genehmigung durch die **Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU)** ~~Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion~~ werden die Gemeinderichtpläne für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich.

Art. 4 Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Reglements haben für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit. Sie sind für Bauten, Anlagen und Nutzungsänderungen im Sinne von Art. 135 RPBG anwendbar.

Art. 5 Abweichungen

Die Bewilligungsbehörde kann Abweichungen von den Plänen und den Gemeindevorschriften bewilligen, wenn weder ein höheres öffentliches Interesse noch überwiegende Interessen Dritter entgegenstehen. Die Bestim-

mung des RPBG (Art. 147 - 149), des RPBR (Art. 101 - 103) und des MobG (Art. 145) ~~StrG (Art. 119)~~ sind massgebend.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

Generelle Zonenvorschriften

Art. 6 Obligatorische Detailbebauungspläne und Detailerschliessungsbewilligungen

Detailbebauungspläne

1. Im Zonennutzungsplan sind Gebiete bezeichnet, für welche Detailbebauungspläne bestehen, oder für welche die Ausarbeitung eines solchen obligatorisch ist. Die Perimeter werden gemäss Art. 63 RPBG festgesetzt. In diesen Gebieten wird kein Baugesuch bewilligt, das nicht einem entsprechenden genehmigten Plan entspricht, ausgenommen geringfügige Bauten und Anlagen gemäss Art. 85 RPBR.
2. Die Detailbebauungspläne werden auf Veranlassung der Gemeinde oder der Grundeigentümer ausgearbeitet (Art. 67 RPBG). Die Kosten werden gemäss Art. 67 Abs. 4 RPBG aufgeteilt.
3. Die Mindestanforderungen an Detailbebauungspläne sind in Art. 41 GBR festgelegt.

Detailerschliessungsbewilligungen

4. ~~Die Perimeter der obligatorischen Detailerschliessungsbewilligung werden gemäss RPBG und RPBR festgelegt. Im Zonennutzungsplan sind Gebiete bezeichnet, in denen in diesen Gebieten werden~~ Baugesuche erst bewilligt werden, wenn die Erschliessung mit einer Detailerschliessungsbewilligung gesichert ist.
5. ~~Der Gemeinderat kann zusätzlich zu den im Zonennutzungsplan bestimmten obligatorischen Detailerschliessungsbewilligungen weitere Gebiete der Pflicht einer Detailerschliessungsbewilligung unterstellen, wenn dies der zu erschliessende Bereich erfordert.~~
6. ~~Die Kosten der Erstellung der Detailerschliessungsbewilligung gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Kommt unter den betroffenen Eigentümern keine Einigung zustande, gilt Art. 67, Abs. 4 RPBG sinngemäss.~~

Art. 7 Ortsbildschutzperimeter

1. ~~Die Vorschriften dieses Artikels gelten nur nach strenger Anwendung der Vorschriften zum Ortsbildschutz.~~
Die speziellen Zonenvorschriften gelten vorbehältlich der Vorschriften zum Ortsbildschutz.
2. Der Ortsbildschutzperimeter umfasst die im Zonennutzungsplan ~~Zonenplan~~ bezeichneten Bereiche.
3. Innerhalb der Ortsbildschutzperimeter liegende Gebäudegruppen, Einzelobjekte und Aussenräume sind unter Wahrung der charakteristischen räumlichen Verhältnisse und der Massstäblichkeit der Bauweise in ihrer Gesamterscheinung und ihrer Detailgestaltung zu erhalten und zu pflegen. Alle baulichen Massnahmen haben unter Wahrung dieser Zielsetzung zu erfolgen.
4. Für alle innerhalb der im Zonennutzungsplan ~~Zonenplan~~ mit Ortsbildschutzperimeter bezeichneten Bereiche gelten die nachfolgenden besonderen Vorschriften.

Besondere Vorschriften für die Ortsbildschutzperimeter

- 5.1 Gebäudestellung und Firstrichtung der Bauten sollen jene der geschützten Nachbarsbauten und der für das Ortsbild charakteristischen Bauten respektieren, insbesondere was die Anordnung zur Strasse und die Lage zum Hang betrifft.
- 5.2 Volumen: Die Form und die Proportionen des Volumens der Bauten sollen mit denjenigen der geschützten Nachbarsbauten und der für das Ortsbild typischen Bauten harmonieren, insbesondere was die Dachform und die Proportionen zwischen der Höhe beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung und der Gesamthöhe betrifft.
- 5.3 Höhen: Die giebelseitige Fassadenhöhe und die traufseitige Fassadenhöhe der neuen Bauten sollen diejenigen der geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Nachbarsbauten nicht übersteigen.
- 5.4 Dächer: Die Summe der Frontflächen der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf 1/10 der im Vertikalaufriß gemessenen Dachfläche nicht übersteigen. Die Gesamtbreite der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf 2/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- 5.5 Fassaden: Der architektonische Charakter der Bauten soll sich den geschützten Nachbarsbauten oder den für das Ortsbild charakteristischen Bauten anpassen, insbesondere was die Dimensionen, die Proportionen und die Anordnung der Öffnungen, sowie das Verhältnis zwischen Gebäudehülle und Öffnungen anbelangt.
- 5.6 Materialien und Farbwahl: Die Materialien und die Farbwahl für Fassaden und Dächer der Bauten sollen im Einklang mit den geschützten Nachbarsbauten und der für das Ortsbild charakteristischen Bauten sein.
- 5.7 Umgebungsgestaltung: Die charakteristischen Merkmale der Umgebungsgestaltung, Mauern, Pflasterung, Baumbestand, sowie Obst- und Gemüsegärten müssen beibehalten werden. Dicht angelegte Hecken sind nicht zugelassen. Es sollen einheimische Pflanzen und Sträucher gepflanzt werden.

Die Differenz zwischen der Höhe des veränderten Geländes und dem natürlichen Gelände darf 0,5 m nicht übersteigen.

Der Gemeinderat kann unterirdische Garagen nur gestatten, wenn diese besonders gut ins Ortsbild integriert sind.

6. ~~Linienführung und Substanz des Kanalsystems gemäss 1.2 sind geschützt. Bauliche Eingriffe an diesen Kulturgütern dürfen demgemäss dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Das geschützte Objekt Knochenstampfe (Bluemisberg 1A) hat eine angemessene Nutzung zu gewährleisten. Die Linienführung und Substanz des Kanalsystems sind geschützt. Der Unterhalt wird durch die Eigentümerschaft geregelt. Die Eigentümer regeln den Unterhalt. Eine angemessene Nutzung soll gewährleistet und die Substanz erhalten bleiben.~~

Solaranlagen

7. ~~Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen. Ansonsten gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor.~~
8. ~~Das Anbringen von Solaranlagen innerhalb von Ortsbildschutzperimetern und auf geschützten Gebäuden muss folgenden Bestimmungen entsprechen:~~
- ~~• Die Paneele werden vorzugsweise auf den Dächern von Anbauten oder Nebenbauten angebracht.~~
 - ~~• Die Paneele werden zu einer einzigen Fläche zusammengefasst.~~
 - ~~• Die Paneele werden vorzugsweise am unteren Rand über die ganze Länge des Daches angebracht oder als Band, das zur Gesamtfläche des Daches in einem harmonischen Verhältnis steht.~~
 - ~~• Die seitlichen Ränder der Paneele verlaufen parallel zu den Kanten der entsprechenden Dachfläche. Wenigstens zwei Ränder der Kollektorfläche fallen auf Ränder der entsprechenden Dachfläche.~~
 - ~~• Die Paneele sind in die Dachhaut eingefügt; ihre Oberfläche stimmt mit der Oberfläche der Eindeckung überein. Die Ränder sind sauber abgeschlossen. Wo nötig werden Unregelmässigkeiten der Dachform mit~~

~~Anschluss- und Füllstücken von gleicher Farbe und Oberflächenbeschaffenheit wie die der Paneele ausgeglichen.~~

- ~~• Die Rahmen der Paneele sind von ähnlicher Farbe wie die Kollektoren.~~
- ~~• Das Anbringen von Solaranlagen kann verboten werden auf geschützten Gebäuden, die im Sinne des Denkmalschutzes als besonders empfindlich gelten, die einen besonderen Platz im Ortsbild einnehmen wie zum Beispiel die Kirche oder deren Dachform besonders komplex ausgebildet ist.~~
- ~~• Ausnahmen von den obigen Bestimmungen können nur zugestanden werden aus technischen Gründen im Zusammenhang mit dem einwandfreien Funktionieren der Anlage oder aus Gründen des Ortsbildschutzes.~~

Weitere Bestimmungen

~~7.9.~~ Jedes Bauprojekt ist Gegenstand eines Vorprüfungsgesuches (Art. 137 RPBG).

Art. 8 Geschützte Kulturgüter

1. Im Zonennutzungsplan sind die im Sinn des Kulturgüterschutzes geschützten Kulturgüter bezeichnet. Die Liste der Schutzobjekte ist im Anhang 4 aufgeführt und gibt den Wert jedes Objekts an nach der Einstufung gemäss Art. 48 ARKGSG.
2. Die geschützten ~~Bauten~~ Kulturgüter müssen nach ihrem Eigenwert in ihrer Substanz und in ihren charakteristischen Elementen erhalten werden: (siehe Anhang 5 "Empfehlung des Amtes für Kulturgüter für geschützte Kulturgüter"). Die Vorgaben des kantonalen Richtplans sind einzuhalten.

Schutzumfang Wert 3

- Hülle: Fassade und Bedachung sowie die innere Tragkonstruktion.
- Allgemeine Anordnung des Grundrisses in Bezug auf die Erhaltung der inneren Tragkonstruktion.

Schutzumfang Wert 2

Zusätzlich zu den Vorschriften für den Wert 3:

- Elemente des Fassadenschmuckes; Allgemeine Anordnung der Innenräume und wesentliche Elemente der Inneneinrichtung, die diese Ordnung verkörpern.

Schutzumfang Wert 1

Zusätzlich zu den für die Werte 3 und 2 definierten Vorschriften:

- Einzelne Elemente und Teile der Inneneinrichtung, die aufgrund ihrer handwerklichen oder künstlerischen Qualität repräsentativ sind.

Die Bestimmungen der Schutzzonen bleiben vorbehalten.

3. Jedes Bauprojekt ist Gegenstand eines Vorprüfungsgesuches (Art. 137 RPBG).
4. Gemäss den Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz der Kulturgüter kann der Staat unter gegebenen Umständen bei einem geschützten Objekt für Erhaltungs- und Restaurierungsarbeiten eine finanzielle Unterstützung gewähren.
- ~~5. Die Bestimmungen Art. 7, Absatz 7 und 8 über Solaranlagen gelten auch für geschützte Kulturgüter ausserhalb von Ortsbildschutzperimetern.~~

Art. 9 Landschaftsschutzgebiete

1. Landschaftsschutzgebiete sind besondere Landschaften, deren verschiedene Bestandteile einen Wert für sich selbst und für die Einheit der Landschaft darstellen.
2. Die besondere Schönheit und die Eigenart der Landschaft sollen erhalten und gepflegt werden.
3. Neubauten dürfen nur in topografisch nicht exponierten Situationen erstellt werden. Das heisst, es sind Standorte in Geländeeinbuchtungen, Hangterrassen, in Übergängen Ebene - Hang (konkave Geländesituationen) sowie in Randsituationen, angelehnt an Landschaftselemente wie Talhänge, Vegetation oder im Bereich von Strassen zu wählen.
4. Für die Linienführung von Strassen und Wegen sind Trassen vorzusehen, die möglichst wenige Eingriffe (Abgrabungen, Stützmauern etc.) bedingen.
5. Erdgeschichtlich wichtige und markante Geländeformen und Einzelobjekte sind zusammen mit ihrer Umgebung von Überbauungen, Verkehrsträgern und Terrainveränderungen freizuhalten.
6. Typische erdgeschichtliche Formen wie Moränenwälle (Gletschergeröll), Drumlins (seltene elliptische Hügel der Grundmoräne) etc. dürfen nicht Gegenstand von Abbau und/oder Deponien sein. Geländeänderungen wie Abtrag, Auffüllung, Planie etc. sind nicht zugelassen.

Art. 10 Naturschutzgebiet*Schutzziele / Zweck*

1. In den im **Zonennutzungsplan Zonenplan**-bezeichneten Naturschutzgebieten sind folgende Schutzziele festgelegt:
 - a) Die Erhaltung des reich strukturierten, natürlichen und unverbauten Lebensraumes für einheimische Tiere und Pflanzen, der Landschaft inkl. der Landschaftsformen, der Gewässerdynamik, sowie der Ruhe, Ordnung und Sauberkeit;
 - b) Die Förderung bzw. Wiederherstellung der naturräumlichen Voraussetzungen für das Fortkommen typischer einheimischer Tiere und Pflanzen und der Gewässerdynamik.

Nutzung

2. Die im **Zonennutzungsplan Zonenplan**-bezeichneten Naturschutzgebiete sind einer Grundnutzung überlagert. Unter Beachtung der genannten Schutzziele bleibt eine extensive und auf die Schutzziele angepasste Nutzung in den Bereichen Land- und Forstwirtschaft gewährleistet.

Schutzbestimmungen

3. Sämtliche Veränderungen, Vorkehrungen und Störungen, die den Schutzzielen zuwiderlaufen, sind untersagt. Insbesondere sind dies:
 - das Befahren des Gebietes mit Fahrzeugen aller Art, mit Ausnahme der öffentlichen Strassen und Wege sowie das Befahren für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - das Parkieren von Motorfahrzeugen ausserhalb der bezeichneten und signalisierten Parkplätze
 - das Reiten auf unbefestigten Wegen
 - das Campieren ausserhalb der dafür von Gemeinde und Grundeigentümern speziell bezeichneten Stellen
 - das Anzünden von Feuern in unmittelbarer Nähe von Bäumen und Gebüsch, sowie das Verbrennen von Abfällen

Planteam

- das Stören, Fangen, Verletzen und Töten von Tieren, sowie das Beschädigen oder Zerstören ihrer Behausungen, Unterschlüpfen, Nester und Gelege. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen über die Jagd und Fischerei
- das Laufen lassen von Hunden
- das Ausgraben und Schädigen von Pflanzen, insbesondere das Schlagen von Brennholz ausserhalb der vom Forstdienst angeordneten Pflegeeingriffe
- die Durchführung von Veranstaltungen im Sport- und Freizeitbereich, welche negative Auswirkungen auf die wildlebenden Tiere und ihre Lebensräume haben. Sanfte Erholungsnutzungen entlang der Wanderwege sind erlaubt.
- das Wegwerfen und Ablagern von Abfällen und Materialien
- das Errichten und die Umnutzung von Bauten, Werken und Anlagen; Ausnahmen sind für Kleinbauten (Bienenhäuser, Weidunterstände u.ä.) möglich, wenn sie das Landschaftsbild nicht stören, für die Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind
- Eingriffe in den Wasser- und Geschiebehaushalt
- Veränderungen des Geländes, insbesondere Materialentnahmen und Verschiebungen, sofern deren Verträglichkeit mit den Schutzziele nicht nachgewiesen ist.

Art. 11 Unter Schutz gestellte Landschaftselemente

1. Die im Zonennutzungsplan aufgeführten Landschaftselemente – Geschützte Baumgruppen, Einzelbäume und Hecken – sind geschützt. Sie dürfen nicht gefällt oder gerodet werden (NatG).
Der periodische und artengerechte Schnitt der Hecken ist weiterhin erlaubt.
Wo geschützte Elemente wegen Krankheit, aus Altersgründen oder ähnlichen Aspekten entfernt werden, müssen sie an gleicher Stelle durch eine Neupflanzung ersetzt werden. Für Ausnahmen ist der Gemeinderat zuständig.
2. Jegliche Beseitigung eines Gehölzes ausserhalb des Waldareals benötigt eine Abholzungsbewilligung des Gemeinderates. Für die Ersatzpflanzungen dürfen ausschliesslich einheimische Arten verwendet werden.
3. Sämtliche Uferbepflanzungen gelten als geschützte Landschaftselemente.

Art. 12 Raumbedarf der Gewässer

1. Der Raumbedarf der Gewässer, welcher vom Staat gemäss den kantonalen (Art. 25 GewG und Art. 56 GewR) und eidgenössischen (Art. 41 a und b GSchV) gesetzlichen Grundlagen festgelegt wird, ist im ZNP dargestellt.
2. ~~Ist der Raumbedarf der Gewässer im ZNP nicht festgelegt, so beträgt er 20 Meter ab dem mittleren Hochwasserstand. Bei eingedolten Fliessgewässern wird diese Distanz von 20 Metern ab der Achse des Bauwerks gemessen.~~
- 2.3. Die Nutzung und die Bewirtschaftung des Raumbedarfs der Gewässer müssen den Vorschriften der kantonalen (Art. 25 GewG und Art. 56 GewR) und eidgenössischen (Art. 41c GSchV) gesetzlichen Grundlagen entsprechen.
- 3.4. Bauten müssen einen Mindestabstand von 4 Metern zur äusseren Grenze des Raumbedarfs der Gewässer einhalten. Leichte Umgebungsarbeiten, wie beispielsweise Parkplätze, Gärten, Erschliessungsstrassen, usw. sind zwischen dem Raumbedarf der Gewässer und dem Bauabstand zulässig, sofern der Durchgang mit Baumaschinen nicht behindert wird, namentlich im Fall eines Eingriffs beim Gewässer.

Art. 13 Naturgefahren*Grundlagen*

1. Der Zonennutzungsplan bezeichnet Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind.
2. Der kantonale Richtplan enthält ausführliche Vorschriften für alle ~~Gefahrensektoren~~ ~~Gefahrenzonen~~ gemäss den jeweiligen Arten von Naturgefahren sowie Verweise auf die thematischen Gefahrenkarten. Diese Vorschriften gelten unter allen Umständen und werden in das vorliegende Reglement zusammengefasst übernommen.
3. Als sensible Objekte gelten Gebäude oder Anlagen:
 - In denen sich zahlreiche Personen aufhalten.
 - Die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität schwer beschädigt werden können.
 - Die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität bedeutende direkte oder indirekte wirtschaftliche Schäden erleiden können.

Allgemeine Massnahmen

4. Für alle Bauvorhaben in ~~einer Gefahrenzone~~ einem Gefahrensektor:
 - Muss im Sinne von Art. ~~184~~ 137 RPBG ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden.
 - Können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

Zone mit Restgefährdung

- ~~5. Diese Zone bezeichnet die geringen Gefährdungen, die nach der Durchführung von aktiven oder passiven Massnahmen weiter bestehen sowie Gefährdungen mit hoher Intensität und äusserst geringer Eintretenswahrscheinlichkeit.~~
- ~~6. Besondere Aufmerksamkeit ist dem Standort sensibler Objekte zu widmen; gegebenenfalls könnten sich besondere Schutzmassnahmen oder Notfallpläne als notwendig erweisen und fallweise von den zuständigen Dienststellen festgelegt werden.~~

Gefahrensektor ~~Zone~~ mit geringer Gefährdung

- ~~5.-7.~~ Dieser Gefahrensektor ~~Zone~~ ist im Wesentlichen ein Hinweisbereich. Alle Dossiers werden überprüft und es können Massnahmen zur Vorbeugung und Begrenzung des Ausmasses möglicher Schäden verlangt werden.
- ~~6.-8.~~ Sensible Objekte benötigen:
 - Die Durchführung einer ergänzenden Studie.
 - Besondere Schutz- und Baumassnahmen am Objekt selbst.

Gefahrensektor ~~Zone~~ mit mittlerer Gefährdung

- ~~7.-9.~~ Dieser Gefahrensektor ~~Zone~~ ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich. In ~~dieser diesem Sektor Zone~~ ist Bauen erlaubt (ausser für sensible Objekte), aber mit bestimmten Auflagen:
 - Bau- und Schutzmassnahmen sind zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen und Sachwerten zu treffen.
 - Der Gesuchsteller hat dem Baubewilligungsgesuch eine Zusatzstudie beizulegen, die die Art der Gefährdung und die umzusetzenden Massnahmen aufführt. Die zuständigen Amtsstellen können den Gesuchsteller im Rahmen des Vorprüfungsgesuchs und angesichts der Art des Bauvorhabens von dieser Zusatzstudie befreien.

Gefahrensektor ~~Zone~~ mit erheblicher Gefährdung

~~8. 10.~~ Dieser ~~Gefahrensektor Zone~~ ist im Wesentlichen ein Verbotsbereich. Es sind in ~~dieser Zone~~ Gefahrensektor verboten:

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

~~9. 11.~~ Als Sonderfall und abweichend vom allgemeinen Bauverbotsgrundsatz sowie unter Vorbehalt der von den zuständigen Dienststellen gemachten Auflagen können die folgenden Arbeiten bewilligt werden:

- Standortgebundene Bauten und Anlagen von grösserem öffentlichem Interesse, vorausgesetzt, dass Bau- und Schutzmassnahmen getroffen werden.
- Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten (Bedachungen, Fassaden, Fenster, Isolation, Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, Kanalisationen). Diese Arbeiten müssen die Natur der betreffenden Gefahr berücksichtigen und so ausgeführt werden, dass sie die Sicherheit und den Schutz des Gebäudes vergrössern (Verminderung der Risiken).
- Sanierungs- und Schutzarbeiten, um die Gefahrenstufe zu senken und den Schutzgrad zu erhöhen.
- Gewisse Bauten von geringer Bedeutung ~~im Sinne von~~ gemäss Art. 85 des Ausführungsreglements vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR), sofern dadurch die Risiko- und ~~oder~~ Gefahrenlage nicht verstärkt wird. Hierbei sind folgende Mindestbedingungen einzuhalten: begrenzte Eingriffe auf und unter dem Boden, begrenzte Erdbewegungen (in Wahrung der ursprünglichen Massenbilanz), unerhebliche Überlastungseffekte.

~~10. 12.~~ Für die im Zonennutzungsplan bezeichneten Bereiche (Parzellen-Nrn. 531, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2291, 2295, 2296, 2522, 2740, 2899, 2900, 2902 und 2903) gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:

- Zur Ermittlung und allfälligen Durchführung erforderlicher (Schutz-) Massnahmen ist vor jedem Bauvorhaben eine Risikoanalyse vorzunehmen, die auf Kosten des Gesuchstellers durchgeführt wird. Liegt bereits eine Risikoanalyse vor, ist sie auf Kosten des Gesuchstellers auf ihre Aktualität hin zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.
- Bis zum Vorliegen der Risikoanalyse sind keine neue Bauten und Anlagen, Wiederaufbauten, Umbauten, Erweiterungen oder Umnutzungen zulässig. Ausnahmen bilden standortgebundene Bauten und Anlagen von grösserem öffentlichem Interesse (z.B. Hochwasserschutzmassnahmen).
- Die Gemeinde nimmt spätestens im Rahmen der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung für diese Bereiche eine Risikoanalyse vor.
- Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 69 ff. RPBG.

Gefahrenhinweisektor ~~Gefahrenhinweiszone~~

~~11. 12.~~ Dieser ~~Sektor Zone~~ weist auf das Vorhandensein einer Gefahr hin, ohne dass jedoch ihre Stufe (Intensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde.

~~12. 13.~~ Vor jedem Bauvorhaben ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen, die auf Kosten des Gesuchstellers durchgeführt wird. Anschliessend sind die Massnahmen umzusetzen, die der somit ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

Art. 14 Chemische und technologische Risiken

1. Entlang von Transportwegen mit gefährlichen Gütern (Autobahn A12 Bern - Fribourg, Sensetalbahn) und im Bereich von Betrieben mit Gefahrenpotential (z.B. Tankstellen, Getreidelager) werden Konsultationsbereiche (I, II) gemäss Kantonalem Richtplan, Kapitel 6 (Chemische und technologische Risiken) und der Störfallverordnung (StfV) festgelegt. Neubauten dürfen in den Konsultationsbereichen I und II gemäss der Definition im Kapitel 10.5.2 des Raumplanungsberichts, eine durchschnittliche Personenbelegung von 17 Personen pro 1'000 m² Landfläche nicht überschreiten. Personenintensiv genutzte Bereiche (z.B. öffentliche Eingangsbereiche) sind in der Regel auf der dem Gefahrenbereich abgewandten Seite zu realisieren. Innerhalb des Konsultationsbereichs I ist nur die massive Bauweise zulässig.
2. Im Weiteren ist das Verfahren bei neuen Bauvorhaben in den Konsultationsbereichen und in möglichen Einflussbereichen von Anlagen mit Gefahrenpotenzialen frühzeitig mit dem Amt für Umweltschutz (AFU) zu besprechen (Risikobeurteilung, Risikoanalyse). Von den Bestimmungen gemäss Absatz 1 kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund der vorgesehenen Massnahmen das Risiko von der Gemeinde und vom AFU als tragbar beurteilt wird.

Art. 15 Belastete Standorte

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

Art. 16 Archäologie*Archäologische Perimeter*

1. ~~Für Neubauten, Änderungen von bestehenden Gebäuden sowie jegliche Veränderungen des bestehenden Geländezustandes in den archäologischen Perimetern gemäss Zonennutzungsplan ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR einzureichen.~~
Innerhalb der im Zonennutzungsplan eingetragenen archäologischen Perimeter nehmen die Gesuchsteller für jeden Neubau oder jede Änderung an bestehenden Gebäuden sowie am natürlichen Gelände zuvor mit dem Amt für Archäologie Kontakt auf.
2. Das Amt für Archäologie (AAFR) ist berechtigt, in den archäologischen Perimetern die notwendigen archäologischen Untersuchungen und Grabungen gemäss den Art. 37 bis 40 KGSG und dem Art. 138 RPBG durchzuführen. Bei einem Baubewilligungsgesuch ist ein Gutachten des AAFR nötig. Im Weiteren bleiben bestimmte Vorschriften vorbehalten, insbesondere jene der Art. 35 KGSG sowie Art. 72 – 76 RPBG.

Meldepflicht bei Entdeckung von Kulturgütern

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

Art. 17 Historische Verkehrswege

1. Im Zonennutzungsplan sind alle geschützten historischen Verkehrswege aufgezeichnet.
- 2.1 Der Schutz erstreckt sich bei der Kategorie 2 (Weg mit Substanz) auf die Linienführung, die wegsäumenden Baureihen und Hecken, die Böschung und Gräben, auf das Wegprofil (Wegbreite) sowie die Wegbegleiter (Mauern, Einfriedungen usw.).
- 2.2 Der Schutz erstreckt sich bei der Kategorie 1 (Weg mit viel Substanz) zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 2 auf den Wegbelag.

Planteam

3. Bauliche Eingriffe sind dem Büro der Kommission für Kulturgüter zur Begutachtung zu unterbreiten.
4. Die Gemeinde regelt den Unterhalt. Eine angepasste Nutzung soll gewährleistet und die Substanz erhalten bleiben.
5. Das Inventar liegt im Amt für Kulturgüter und auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.

Spezielle Zonenvorschriften

Art. 18 Kernzonen

Kernzone Einkauf

Charakter

1. Die Bauten in der Kernzone Einkauf sind für Detailhandel und Verkaufsgeschäfte bis 1'500 m² Verkaufsfläche / Geschäft, Verwaltung, nicht störendes Gewerbe, Gastgewerbe, private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe und für das Wohnen bestimmt. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Kernzone Flamatt.

Kernzone Flamatt

Charakter

2. Die Bauten in der Kernzone Flamatt sind für Detailhandel und Verkaufsgeschäfte bis 1'200 m² Verkaufsfläche / Geschäft, Verwaltung, nicht störendes Gewerbe, Gastgewerbe, private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe und für das Wohnen bestimmt. Der Gemeinderat kann Wohnungen in Erdgeschossen gestatten, wenn die Gebäudestruktur im Erdgeschoss einer späteren Umwandlung in Geschäfts- und Gewerbeflächen nicht hinderlich ist (eine Geschosshöhe, welche auch eine Geschäftsnutzung zulassen würde, eine Tragstruktur der Baute, welche die für gewerbliche Zwecke notwendige räumliche Flexibilität gewährleistet) und die allgemeinen hygienischen Bedingungen (Immissionen, Besonnung etc.) für das Wohnen erfüllt werden können.
3. Nicht zugelassen sind Industriebauten, immissionsbehaftete Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Landwirtschaftsbauten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV. Die Besitzstandsgarantie bleibt vorbehalten.

Detailbebauungsplan

4. Für einige Baufelder gilt zugunsten einer guten städtebaulichen Qualität eine Detailbebauungsplanpflicht. Die Perimeter der Detailbebauungspläne sind im Zonennutzungsplan festgehalten. Als Mindestinhalt dieser Pläne ist die Koordination der Überbauungen und Nutzungsänderungen mit den bestehenden und geplanten Strassenanlagen und somit auch mit der VALTRALOC-Prozedur zu garantieren.

Baupolizeiliche Masse

5. Es sind 3 Vollgeschosse zugelassen. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht erlaubt. Für das Erdgeschoss gilt eine Geschosshöhe von min. 3.60 bis max. 4.00 m. Für öffentliche Bauten sind Abweichungen in der Geschossigkeit möglich.
6. Innerhalb der Planungseinheiten mit Detailbebauungsplanpflicht ist eine Unterschreitung der Abstandsvorschriften im Rahmen des Detailbebauungsplans und bei guter gestalterischer Qualität möglich. Vorbehalten bleiben die Pflichtbaulinien sowie feuerpolizeiliche Abstandbeschränkungen.

Planteam

Gestaltungshinweise

7. Für Neubauten ist als einheitliche Dachform das Flachdach anzustreben; diese sind begehbar zu gestalten oder zu begrünen. Die ein- und zweigeschossigen Ladentrakte sind nach Möglichkeit mit begehbaren Dachterrassen auszustatten, die den anschliessenden Wohnungen zur Nutzung zugeteilt werden können. Um bessere Höhenproportionen zu erreichen, sind eingeschossige Gebäudetrakte mit geschlossenen Brüstungen im Masse von mindestens 1.10 m auszustatten.

Aussenräume (gemäss Strukturplan Dorfkorn Flamatt)

8. Private Parkieranlagen sind grundsätzlich in gedeckten Einstellhallen des Untergeschosses anzuordnen. Offen angeordnete Parkplätze für Besucher und Geschäftskunden sind erlaubt.
9. Offen angeordnete Parkplätze sind mit Bäumen zu beschatten, in der Regel ist mindestens ein Baum für vier Parkplätze vorzusehen. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der Sichtwinkel gemäss VSS-Normierung.

Baupolizeiliche Masse

10. Baupolizeiliche Masse siehe ~~Art. 44~~ Art. 45 GBR.

Hinweis

11. Im Speziellen ist der Artikel 14 GBR zu beachten.

Kernzone Wünnewil*Charakter*

12. Die Bauten in der Kernzone Wünnewil sind für Detailhandel bis 500 m² Nettoverkaufsfläche / Geschäft, Verwaltung, Handwerk, stilles Gewerbe, Gastgewerbe, private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe und für das Wohnen bestimmt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Besondere Bestimmungen

13. Es gelten die besonderen Bestimmungen der Wohnzone ~~Abs. 2 und 3~~ (Art. 19 Ziff. 2).

~~Parzelle 2015: Der südliche Teil der Parzelle, gemessen ab der Fassadenlinie des Gemeindehauses zur Bauzongrenze der Parzelle 2018 (ca. 40 m ab der Dorfstrasse), ist Teil der Siedlung. Die Fläche nördlich der besagten Linie ist Teil des zusammenhängenden Landschaftsraumes; es sind nur Sekundärbauten bis max. 3,5 m Höhe zulässig; der Aussenraum ist als Teil des Landschaftsraumes zu gestalten.~~

Baupolizeiliche Masse

14. Baupolizeiliche Masse siehe ~~Art. 44~~ Art. 45 GBR.

Art. 19 Wohnzonen*Charakter*

1. Wohnzonen dienen vorwiegend der Wohnnutzung. Freistehende Einzelwohnhäuser sind nur in der Wohnzone niedriger Dichte zugelassen. In anderen Zonen können freistehende Einzelwohnhäuser nur im Rahmen eines Detailbebauungsplanes zugelassen werden. Der Wiederaufbau bereits bestehender Einzelwohnhäuser ist in allen Wohnzonen zugelassen. Dienstleistungsbetriebe sowie kleiner Detailhandel (max. 200 m²) sind zugelassen, sofern sie sich den Bedürfnissen des Wohnens unterordnen, keinen das Quartier überdurchschnittlich störenden Verkehr und keine grösseren als die der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. ~~44~~ 43 LSV entsprechenden Immissionen verursachen.

Planteam

Besondere Bestimmungen für neue Mehrfamilienhäuser

2. In neuen Mehrfamilienhäusern muss jede Wohnung von weniger als vier Zimmern einen vom Wetter und möglichst vor fremder Einsicht geschützten Aussenraum (Balkon, Terrasse etc.) von mindestens 5.00 m² und einer Mindestbreite von 1.60 m aufweisen. Für Wohnungen von vier und mehr Zimmern muss dieser Aussenraum eine Mindestfläche von 7.00 m² und eine Mindestbreite von 1.80 m aufweisen.

Besondere Bestimmungen für Parzelle Nr. 715 (ehemals QP Eichenstrasse)

5. ~~Die Lage der Einstellhallen und der Gebäude mit Koten Höhe EG und Höhe First sind gemäss Anhang 8 „Parzelle 715, Eichenstrasse“ einzuhalten.~~

~~Eine allfällige Verlegung der gemeindeeigenen Abwasserleitungen (Schmutz- und Meteorwasser) im Bereich dieser Bauten ist durch die Grundeigentümer zu finanzieren.~~

~~Die Fusswegverbindung Eichenstrasse – Sodweg ist gemäss Plan Anhang 8 vom Grundeigentümer als öffentlicher Fussweg, nach Vorgaben des Gemeinderates, zu erstellen. Nach der Erstellung wird der Fussweg abparzelliert und von der Gemeinde übernommen.~~

Für Fussgänger ist zwischen der Eichenstrasse und dem Sodweg eine neue öffentliche Verbindung mit einer Breite von mind. 2.0 m zu erstellen und auf die bestehenden Erschliessungsanlagen abzustimmen. Nach der Erstellung wird der Fussweg abparzelliert und von der Gemeinde übernommen oder durch eine Dienstbarkeit von der Gemeinde gesichert.

Besondere Bestimmungen für «Vorsorgebereiche für den Ausbau von Verkehrsknoten»

6. Der Verkehrsknoten Mülitalstrasse – Altschlossstrasse (im Zonennutzungsplan mit V bezeichnet) soll in Zukunft ausgebaut werden; Bauvorhaben auf den angrenzenden Parzellen dürfen diesen Ausbau nicht behindern.

Baupolizeiliche Masse

7. Baupolizeiliche Masse siehe ~~Art. 44~~ Art. 45 GBR.

Hinweis

8. Im Speziellen ist der Artikel 14 GBR zu beachten.

Art. 20 Mischzone*Charakter*

1. In den Mischzonen sind Wohnbauten, Büro- und Gewerbebauten sowie kleiner Detailhandel (max. 200 m²) zugelassen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Besondere Bestimmungen

2. Es gelten die besonderen Bestimmungen der Wohnzone.

Baupolizeiliche Masse

3. Baupolizeiliche Masse siehe ~~Art. 44~~ Art. 45 GBR.

Mindestanteil an Gewerbe

4. Der Mindestanteil an Gewerbe in Mischzonen beträgt 20 %.
5. Der Mindestanteil an Gewerbe wird pro Baute gezählt. Bestehende Bauten mit reiner Wohnnutzung (ohne Gewerbeanteil) können um- und ausgebaut werden. Sofern der Ausbau weniger als die Hälfte der bestehenden Geschossfläche beträgt, sind sie vom obligatorischen Gewerbeanteil befreit.

Planteam

6. In Gebieten mit einer Detailbebauungsplanpflicht kann der Gemeinderat von Ziff. 5 absehen.

Hinweis

7.5. Im Speziellen ist der Artikel 14 GBR zu beachten.

Art. 21 Arbeitszonen „Gewerbe“

Charakter

1. Die Arbeitszone „Gewerbe“ ist den Fabrikations- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten. Detailhandel, reine Lagerhäuser, sowie reine Verkaufsbetriebe sind nicht zugelassen.
2. Die Gebäude dürfen ausschliesslich die für das gewerbliche Unternehmen erforderlichen Büroräumlichkeiten, Sitzungszimmer, Ausstellungs- oder Demonstrationsräume, Forschungsstätten, zum Betrieb gehörende Lager, dem Personalbestand angemessene Kantinen und andere Wohlfahrtseinrichtungen aufweisen. Zudem können die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung der Betriebe innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden.
3. Betriebsbedingte, störende und umweltbelastende Auswirkungen wie Lärm, Erschütterungen, Rauch, Russ, Abgase, Staub, Gerüche etc. sind auf das technisch mögliche Mindestmass zu beschränken. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.
4. Betriebe, die einen besonders grossen Motorfahrzeugverkehr verursachen, können nur mit Hilfe einer Spezialplanung gemäss Art. 63-Ziff. Abs. 2 RPBG und Art. 28 RPBR verwirklicht werden.

Abstände

5. Nach RPBG und RPBR, wenn in einem Detailbebauungsplan nichts anderes bestimmt wird. Die Vorschriften zur Erhöhung des Abstandes gemäss Art. 83 RPBR sind gegenüber einer anderen Bauzone anwendbar, ausgenommen gegenüber IGZ.

Besondere Bestimmungen zur Begrünung

6. 15 % der überbaubaren Grundstücksfläche sind zu begrünen und mit Sträuchern und hochstämmigen Baumgruppen zu bepflanzen. Die geforderten Grünflächen sind im Wesentlichen als zusammenhängende Flächen anzulegen. Auf angrenzende Wohnzonen ist gebührend Rücksicht zu nehmen.

Besondere Bestimmungen für «Vorsorgebereiche für den Ausbau von Verkehrsknoten»

7. Der Verkehrsknoten Müllitalstrasse – Felseneggstrasse (im Zonennutzungsplan mit V bezeichnet) soll in Zukunft ausgebaut werden; Bauvorhaben auf den angrenzenden Parzellen dürfen diesen Ausbau nicht behindern.

Baupolizeiliche Masse

8. Baupolizeiliche Masse siehe ~~Art. 44~~ Art. 45 GBR.

Hinweis

9. Im Speziellen ist der Artikel 14 GBR zu beachten.

Art. 22 Arbeitszone „Industrie“

Charakter

1. Die Arbeitszone „Industrie“ ist für Produktions- und Reparaturstätten sowie Bürobauten bestimmt. Detailhandel, reine Lagerhäuser, sowie reine Verkaufsbetriebe sind nicht zugelassen.

Planteam

2. Die Gebäude können ausschliesslich die für das gewerbliche oder industrielle Unternehmen erforderlichen Büroräumlichkeiten, Sitzungszimmer, Ausstellungs- oder Demonstrationsräume, Forschungsstätten, **zum Betrieb gehörende** Lager sowie dem Personalbestand angemessene Kantinen und andere Wohlfahrtseinrichtungen enthalten. Zudem können die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung der Betriebe innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden.
3. Betriebsbedingte, störende und umweltbelastende Auswirkungen wie Lärm, Erschütterungen, Rauch, Russ, Abgase, Staub, Gerüche etc. sind auf das technisch mögliche Mindestmass zu beschränken. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.
4. 5 % der überbaubaren Grundstücksfläche sind zu begrünen und mit Sträuchern und hochstämmigen Baumgruppen zu bepflanzen. Die geforderten Grünflächen sind im Wesentlichen als zusammenhängende Flächen anzulegen. Sie sollen die Zone gliedern und dem Personal der Betriebe als Aufenthaltsbereich dienen. In Bezug auf die Anordnung der Grünflächen ist auf angrenzende Wohngebiete besonders Rücksicht zu nehmen.
5. Betriebe, die einen besonders grossen Motorfahrzeugverkehr verursachen, können nur mit Hilfe einer Spezialplanung gemäss Art. 63 ~~Ziff. Abs.~~ 2 RPBG und Art. 28 RPBR verwirklicht werden.

Abstände

6. Nach RPBG und RPBR, soweit in einem Detailbebauungsplan nichts anderes bestimmt wird. Die Vorschriften zur Erhöhung des Abstandes gemäss Art. 83 RPBR sind gegenüber einer anderen Bauzone anwendbar, ausgenommen gegenüber Gewerbezon.

Höhe

7. Die Gesamthöhe ist auf 15.5 m begrenzt. Die Gesamthöhe gilt nicht in Bezug auf nicht bewohnte und zur Produktion notwendige Gebäude oder Gebäudeteile wie Kamine, Liftaufbauten etc.

Baupolizeiliche Masse

8. Baupolizeiliche Masse siehe ~~Art. 44~~ Art. 45 GBR.

Art. 23 Zone von allgemeinem Interesse

Charakter

1. Die Zone von allgemeinem Interesse ist für Gebäude, Anlagen und Flächen im öffentlichen Interesse vorbehalten.

Besondere Bestimmungen

2. Die Grösse und Gestaltung der Bauten sollen so gewählt werden, dass eine eventuelle nutzungsbedingte Beeinträchtigung der Nachbargebiete möglichst geringgehalten werden kann.

Baupolizeiliche Masse

3. Baupolizeiliche Masse siehe ~~Art. 44~~ Art. 45 GBR.

Empfindlichkeitsstufen

4. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Art. 24 Schutzzone Sensebrücke*Charakter*

1. Für die Schutzzone Sensebrücke gilt der Staatsratsbeschluss vom 26. Oktober 1965 (siehe Anhang 3). Alle baulichen Veränderungen und Neubauten haben unter Wahrung des Schutzgedankens zu erfolgen.
2. Die Schutzzone Sensebrücke dient vorwiegend der Wohnnutzung. Andere Nutzungen können nur gestattet werden, sofern sie sich in ihren Ausmassen und Auswirkungen in keiner Art gegen das Ortsbild und den Sinn der Schutzzone richten; Dienstleistungsbetriebe sowie kleiner Detailhandel (max. 200 m²) sind zugelassen, sofern sie sich den Bedürfnissen des Wohnens unterordnen, keinen überdurchschnittlich störenden Verkehr und keine grösseren als die der Empfindlichkeitsstufe entsprechenden Immissionen verursachen.
3. Es gilt die Pflicht zur Erstellung eines Detailbebauungsplans, zu dessen Erarbeitung das Amt für Kulturgüter beizuziehen ist. Vor dem Erlass des Detailbebauungsplans dürfen nur Bauvorhaben bewilligt werden, wenn sie den Zweck der Schutzzone nicht beeinträchtigen.

Gestaltung

4. Die Bauten in dieser Zone haben sich in Konstruktion und Baumaterial sowie in der Farbgebung und der Umgebungsgestaltung den schützenswerten Objekten bescheiden unterzuordnen. Als Dachformen können z. B. Sattel- oder Walmdächer mit normalen Ziegeldeckungen gewählt werden. Pult- und Flachdächer sind nicht zulässig. Für sämtliche Bauvorhaben ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG einzureichen.

Empfindlichkeitsstufen

5. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Besondere Bestimmungen für Parzelle Nr. 2898 (ehemals QP Sensebrücke)

6. Der First des Hauptgebäudes muss senkrecht zum Hang verlaufen. Garagen, Überdachungen von Autoabstellplätzen und andere Nebengebäude müssen mit der Gartengestaltung eine Einheit bilden.

Art. 25 Freihaltezone

1. Die Freihaltezone ist eine Zone im Sinne von Art. 56 RPBG. Sie dient der Schaffung und Erhaltung von Grün- und Freiflächen innerhalb der Bauzonen sowie der Sicherung und Erhaltung der Umgebung.
2. Hochbauten sind nicht zulässig. Bestehende Gebäude geniessen Bestandesgarantie.
3. Eine Ausnützungszifferkompensation ist nicht möglich.

Art. 26 Zone für den Golfsport

1. Die Zone für den Golfsport ist für die Anlage eines Golfplatzes sowie für die dazugehörenden Gebäude (wie Klubhaus, Umkleieräume, Geräteschuppen etc.) und Anlagen reserviert. Wohnungen sind nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet. Gebäude und Parkplätze dürfen nur innerhalb des dafür bezeichneten Perimeters erstellt werden, Gebäude nur im näheren Umfeld der bestehenden Bauten, auf Parzelle Nr. 2464 nur Parkplätze. Für sämtliche Bauvorhaben ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG einzureichen.
2. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 27 Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone*Merkmale und Zielsetzungen*

1. Die Weiler Amtmerswil, Bagewil, Dietisberg (Teile Nord und Süd) und Mühletal werden durch eine einheitliche Häusergruppe landwirtschaftlichen Ursprungs gekennzeichnet. Mit der Schaffung eines Perimeters zur Erhaltung von Kleinsiedlungen wird beabsichtigt, die Bevölkerung zu erhalten, das örtliche Kleingewerbe mit handwerklichem oder kaufmännischem Charakter sowie die Dienstleistungen weiterzuführen, und die erhaltenswerten alten Gebäude zu erhalten.

Charakter und Geltungsbereich

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

Weitere Bestimmungen

3. Für den Umweltschutz sind die Bestimmungen über die Landwirtschaftszone anwendbar. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Nutzungsänderungen und teilweise Änderung

4. Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlage ausserhalb der Bauzone können gemäss den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden. Darüber hinaus kann die Nutzungsänderung und der teilweise Umbau eines Gebäudes zu Wohn-, Handels- oder Gewerbebezwecken, wie beispielsweise eines Wohnhauses, einer Scheune, eines Stalles, bewilligt werden:
 - a) sofern sie inkl. der dazugehörigen Nebenräume wie Garage, Heizung, Waschküche, im ursprünglichen Volumen erfolgen;
 - b) sofern das äussere Erscheinungsbild und die Struktur des betroffenen Gebäudes durch den Umbau im Wesentlichen unverändert bleiben;
 - c) sofern die kleinen Tätigkeiten im Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbereich keine übermässigen Nachteile mit sich bringen;
 - d) sofern die neue Nutzung die Gestaltung der Umgebung erhält und aufwertet.
5. Die Nutzungsänderung eines Gebäudes wie Schuppen für landwirtschaftliche Maschinen oder Geräte, Masthallen und Lager, zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.

Neubauten

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

Abbruch und Wiederaufbau

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

Besondere Vorschriften

8. Jede Änderung ist unter Beachtung des ursprünglichen Charakters des Gebäudes auszuführen: Die Typologie der Fassaden (Strukturen, Material) muss erhalten bleiben. In diesem Rahmen können neue Öffnungen gestattet werden, sofern deren Masse und Anordnung den bestehenden entsprechen.
9. Die Dachgestaltung muss mit jenen des Weilers harmonieren. Es sind nur kleine Lukarnen und Dachflächenfenster, in einem bescheidenen Ausmass gestattet, wenn das Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Dachflächenfenster dürfen nicht breiter als der Zwischenraum zwischen zwei Sparren und maximal 1.80 m lang

sein (in der Dachfläche gemessen). Zwischen zwei Dachflächenfenstern müssen mindestens drei Sparrenabstände sein. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Umgebungsgestaltung

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

Bepflanzung

11. Die bestehende Bepflanzung ist Teil des schützenswerten Ortsbildes (siehe Erkennungsplan des Weilers). Deshalb ist sie zu erhalten. Der Gemeinderat kann jedoch das Fällen von Bäumen gestatten, wenn sie krank sind oder wenn sie eine Gefahr darstellen. In solchen Fällen sind sie mit standortgerechten Arten zu ersetzen.

Verfahren

- 12.1 Für jedes Bauvorhaben im Perimeter des Weilers ist ein Vorgesuch an den Gemeinderat im Sinne von Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR zu richten.
- 12.2 Für jedes Bauvorhaben ist die Sonderbewilligung der **Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt Raumentwicklungs-, Umwelt- und Baudirektion** einzuholen (Art. 136 RPBG), mit Ausnahme der bewilligungsfreien Solaranlagen.

Art. 28 Landwirtschaftszone

1. Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.
2. Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können, wird abschliessend von der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt.
3. Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der **Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt Raumentwicklungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD)**, mit Ausnahme der bewilligungsfreien Solaranlagen.
4. Das Vorprüfungsgesuch wird empfohlen.

Art. 29 Wald

Die Waldfläche untersteht dem Waldgesetz.

Definitionen zu den Zonenvorschriften

Art. 30 Bauweise

1. Es gilt die offene Bauweise.
2. Die Bauten haben gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Art. 31 Abstände*von Strassen*

- 1.1 Wo nichts anderes bestimmt wird, ~~sind gelten ohne spezielle Regelung gemäss Art. 134 RPBG die Strassenbaulinien Baugrenzabstände gemäss MobG-StrG als minimale Abstände zu betrachten.~~
- 1.2 Für geringfügige Bauten (Art. 85 RPBR) entlang der Gemeinde- und Quartierstrassen gewährt der Gemeinderat einen Abstand von 2.50 m ab Strassenrand, insofern die Sichtweiten und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.
- 1.3 ~~Garagen, die zur Strasse parallel stehen oder zu dieser offen sind, sowie weitere Unterstände und geringfügige Bauten und Anlagen gemäss Art. 85 RPBR, können in einem Abstand von 2.50 m ab Strassenrand realisiert werden. Geschlossene, senkrecht zur Strasse stehende Garagen haben einen Abstand von 5 m ab Mindestabstand zum Strassenrand einzuhalten, der die nötigen Parkmanöver auf privatem Grund zulässt.~~
2. Die im Zonennutzungsplan definierten Pflichtbaulinien sind einzuhalten. Mit rückversetzten Erdgeschossen darf um bis zu 9 m von der Pflichtbaulinie abgewichen werden.

vom Wald

3. Der minimale Abstand ~~eines Gebäudes von~~ Bauten und Anlagen zur Waldgrenze beträgt 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen ~~niedrigeren anderen~~ Abstand vorschreibt. Die Waldgrenze wird 2 m ab Baumstamm gemessen.

von Naturobjekten

4. Der minimale Abstand eines Gebäudes zu geschützten Hecken, Baumreihen, Baumgruppen oder Feldgehölzen (siehe Art. 11 GBR) gilt gemäss Anhang 6 «Abstände von Hecken und Feldgehölzen», wenn in einem Detailbebauungsplan nichts anderes bestimmt wird. Der Rand von Hecken wird 50 cm ab Bodenausschlag gemessen.

von Gewässern

5. Die Gewässer auf dem Gemeindegebiet sind im Zonennutzungsplan dargestellt. Die Abstände zu den Gewässern sind dem Art. ~~11~~ 12 GBR „Raumbedarf für Fliessgewässer“ zu entnehmen.

von unterirdischen Leitungen

6. Gegenüber den im Zonennutzungsplan dargestellten unterirdischen Leitungen beträgt der Abstand 5.00 m.

Art. 32 Traufseitige Fassadenhöhe Fh

Bei Bauten am Hang ist talseitig ein Zuschlag von 1.00 m bei der traufseitigen Fassadenhöhe gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses mindestens 10 % beträgt.

Art. 33 Attika

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

III. BAU- UND ANDERE VORSCHRIFTEN

Art. 34 Kundenintensive Verkaufsgeschäfte

Allgemein

1. Kundenintensive Verkaufsgeschäfte mit einer Ladenfläche von über 1'200 m² sind nicht gestattet. Vorbehalten bleibt Art. 18 Ziff 1 GBR.

Begriffe

2. Die massgebende Ladenfläche ist gleich der Summe der Geschossflächen aller Verkaufsräume, welche dem Kunden zugänglich sind, einschliesslich Bedienungs-, Pult- und Gestellflächen. Nicht angerechnet werden Lager- räume, Gastwirtschaftslokale, Tankstellen und Dienstleistungsbetriebe.
3. Der Nachweis der notwendigen Anzahl Parkplätze mit entsprechender Zu- und Wegfahrt ist Bedingung für die Realisierung der Anlage (siehe Art. 36 Abs. 2 GBR).

Hinweis

4. Zu den obligatorischen Detailbebauungsplänen für den Bau von Einkaufs- und Verteilzentren: siehe Art. 63 RPBG und Art. 28 RPBR.

Art. 35 Gestaltung

Bauten und Anlagen, insbesondere auch Dachaufbauten, sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Diese kann sowohl durch das Übernehmen einer bestehenden Ordnung, wie durch das Schaffen einer neuen Ordnung erreicht werden. Bauten und Anlagen, die dieser Forderung nicht entsprechen, sind unzulässig.

Art. 36 Parkplätze

1. Für jeden Neu-, Um- und Anbau sind für Personenautos die erforderlichen Abstellplätze (PP) zu erstellen. Die Zufahrt und der Vorplatz zu einer Garage gelten nicht als Abstellplatz.
2. Die erforderliche Zahl der Abstellplätze:
 - a) Einzelwohnhäuser **und zusammengebaute Einzelwohnhäuser** inkl. Besucher: 1.0 Parkplatz pro 100 m² Geschossfläche, jedoch mindestens 2.0 Parkplätze pro Hauptwohneinheit und mindestens je 1.0 Parkplatz pro zusätzlicher Wohneinheit (Einliegerwohnung, Studio etc.).
 - b) Mehrfamilienhäuser ~~inkl. Besucher; mindestens~~ **Für Bewohner: 1.40 PP je 100 m² Geschossfläche, jedoch mindestens 1.0 PP pro Wohneinheit**
Für Besucher: mindestens 0.1 PP je 100 m² Geschossfläche.
 - c) ist für die übrigen Nutzungen gemäss der jeweils gültigen Norm „Parkieren“ der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (SN 640 281 von 2013) zu bestimmen.
3. Von den verlangten Parkplätzen sind bei Mehrfamilienhäusern und dichten Eigentumsmassnahmen wie Reihenhäusern 2/3 überdeckt anzuordnen. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen genehmigen. Die nicht gedeckten Parkplätze sind mit Bäumen zu gestalten (mindestens ein Baum pro vier Parkplätze), vorbehalten bleibt die Einhaltung der Sichtwinkel gemäss VSS-Normierung. **Die vorgeschriebenen Kunden- und Besucherparkplätze müssen entsprechend gekennzeichnet und dauernd als solche betrieben werden.**
4. **Die Fahrradabstellplätze für jegliche Nutzung haben sich nach der VSS-Norm SN 640 065 von 2011 zu richten.** Sie sind in der Nähe der Eingänge zu platzieren und mit Wetterschutz auszuführen.

Art. 37 Spielplätze und Gemeinschaftsräume

1. Die Fläche der Spielplätze und Aufenthaltsbereiche im Freien hat wenigstens 20 % der Gesamtfläche der Wohnungen zu entsprechen. Die Anlagen sind den altersspezifischen Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und einzurichten. Sie sind an besonnter und geschützter Lage anzuordnen und müssen gefahrlos erreichbar sein.
2. Die Hälfte der geforderten Flächen kann gedeckt angeordnet werden.
3. Für Überbauungen mit zusammengebauten Einzelwohnhäusern oder Mehrfamilienhäusern mit 10 bis 20 Wohnungen muss ein Gemeinschafts- oder Bastelraum von mindestens 25 m² erstellt werden. Für grössere Überbauungen müssen 1.5 % der ~~Bruttogeschossfläche~~ **Geschossfläche** für solche Räume vorgesehen werden. In Detailbebauungsplänen müssen die Gemeinschaftsräume aufgrund der gesamt möglichen ~~Bruttogeschossflächen~~ **Geschossflächen** berechnet und bezeichnet werden. Es soll mindestens ein grosser Versammlungsraum vorgesehen werden.

Art. 38 Energie

1. Neubauten haben ihren Wärmebedarf hauptsächlich durch erneuerbare Energien (inklusive Wärmeverbünde und Abwärme) zu decken.
2. Beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen (Heizung und Warmwasser) in bestehenden Gebäuden ist deren Wärmebedarf für Brauchwasser hauptsächlich durch erneuerbare Energien (inklusive Wärmeverbünde und Abwärme) zu decken.
3. Obige Bestimmungen bleiben ausgenommen für den Bereich der industriellen Prozesswärme.
4. Das Verfahren bezüglich der Solaranlagen ist durch das Bundesrecht und kantonales Recht geregelt. Im Übrigen ist die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt anwendbar.

Art. 39 ~~38~~ Geländeveränderungen

1. Bei der Umgebungsgestaltung soll das natürliche Gelände möglichst nicht verändert werden.
2. Soweit in einem Detailbebauungsplan nichts anderes bestimmt wird, dürfen in begründeten Fällen die Geländeänderungen die folgenden Masse nicht überschreiten:
 - 1.2 m über das Niveau des gewachsenen Bodens im flachen Gelände;
 - 1.5 m über das Niveau des gewachsenen Bodens am Hang. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.
3. Jede Geländeänderung ist so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 40 ~~39~~ Gebühren

Für die Prüfung der Baugesuche, der Detailbebauungspläne und für die Überwachung der Bauten hat der Bauherr an die Gemeinde eine Gebühr gemäss "Reglement betreffend Verwaltungsgebühren und Ersatzabgaben im Raumplanungs- und Bauwesen" zu entrichten.

IV. ERSTELLEN VON DETAILBEBAUUNGSPLÄNEN

Art. 41 ~~40~~ Detailbebauungspläne

1. Es gelten die Vorschriften gemäss Art. 62 ff RPBG. Der Gemeinderat kann für die Ausarbeitung der Detailbebauungspläne die Bereiche mit obligatorischem Detailbebauungsplan zweckmässig unterteilen, wenn eine sinnvolle Abgrenzung vorgenommen wird und ein überzeugendes Konzept über den gesamten Bereich mit obligatorischem Detailbebauungsplan vorgelegt wird.
2. Jede Detailbebauungsplanung muss von der Planungskommission und vom Ortsplaner in allen entscheidenden Phasen begleitet werden.
3. In der Nähe von Fliessgewässern müssen in Detailbebauungsplänen die Bau- und Erschliessungsniveaus pro Sektor festgelegt werden.

Art. 42 ~~41~~ Ziele und Grundsätze für die Erstellung der Detailbebauungspläne

1. In den im **Zonennutzungsplan** ~~Zonenplan~~-bezeichneten Gebieten mit Detailbebauungsplanpflicht gelten für die Erstellung von Detailbebauungsplänen die folgenden Ziele, ~~und~~ **Erschliessungs-** und **Gestaltungsgrundsätze**:
 - Attraktive Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum.
 - Die privaten und die gemeinschaftlichen (öffentliche und halböffentliche) Freiräume und Plätze sind standortgerecht zu begrünen sowie ökologisch wertvoll und qualitativ zu gestalten. Sie weisen eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Die Begrünung der öffentlichen Plätze erfolgt durch standortgerechte grosskronige Bäume sowie eine vielfältige und ökologisch wertvolle Bepflanzung.
 - In den bezeichneten Gebieten mit Detailbebauungsplanpflicht (A, C/D, F, G, H, J, M) sind attraktive und direkte Verbindungen für den Langsamverkehr sicherzustellen.
 - In den bezeichneten Gebieten mit Detailbebauungsplanpflicht (E, F) stärken eine urbane Bebauung und ein vielfältiges Nutzungsangebot mit Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen das Zentrum.
 - In den bezeichneten Gebieten mit Detailbebauungsplanpflicht (E, F, G, H) gewinnt das Zentrum Flamatt, mit der Schaffung eines Boulevards entlang der Bernstrasse, an Qualität und wird städtebaulich weiterentwickelt und aufgewertet.
 - In den bezeichneten Gebieten mit Detailbebauungsplanpflicht (C/D, E, F, G, H) ist eine durchgehende Fassadenflucht entlang der Bernstrasse, unterbrochen durch variabel anzuordnende und gegen die Strasse hin offene Innenplätze zu erstellen. Diese Innenplätze müssen mindestens eine Seite mit 16 m Länge und eine Gesamtfläche von 250 m² aufweisen.
 - In den bezeichneten Gebieten mit Detailbebauungsplanpflicht (C/D, E, F, G, H) hat die Fassadenflucht entlang der Bernstrasse auf den im Zonennutzungsplan definierten Pflichtbaulinien zu liegen. Durch rückversetzte Erdgeschosse sowie durch die oben genannten, gegen die Strasse hin offenen Innenplätzen darf davon abgewichen werden.
2. In den im Zonennutzungsplan bezeichneten Gebieten mit Detailbebauungsplanpflicht gelten zusätzlich die folgenden Bestimmungen:
 - 2.1. ~~4~~ Sensepark (A)

Ziele:

 - Die Bebauungsstruktur einer architektonisch einheitlichen, qualitativvollen Gesamtüberbauung mit Begegnungsmöglichkeiten für alle Benutzenden nimmt Bezug zur Hauptverkehrsachse und den Quartiererschliessungsstrassen.

- Ausgewogene und belebende Nutzungsmischung von Wohnen und kleinteiligem publikumsorientiertem Gewerbe mit einer effizienten Verkehrserschliessung.

Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze:

- Es ist eine geschlossene Fassadenflucht entlang der Bernstrasse anzustreben.
- Kleinteiliges Gewerbe mit zur Strasse hin orientierten Nutzungen entlang der Hauptverkehrsachse (Bernstrasse) beleben den Strassen- und Aussenraum.
- ~~Eingliederung in das umliegende Quartier.~~
- ~~Erhalt der Gewerbeflächen des kleinteiligen Gewerbes mit zur Strasse hin orientierten Nutzungen entlang der Bernstrasse.~~
- Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab Gfellerstrasse über eine gemeinsame Einstellhallenzufahrt. Sie ist in das Bauvolumen einer Hauptbaute zu integrieren.
- Die Anzahl an oberirdischen Besucherparkplätzen wird auf ein Minimum nach Art. 36 GBR beschränkt.
- Der Lärmschutz hinsichtlich des Strassenverkehrslärms (Tag / Nacht) ist durch eine zweckmässige Situierung bzw. Stellung der Bauten zu gewährleisten. ~~Abstimmung auf die Lärmvorbelastung.~~

2.2 Bahnhof Flamatt (B)

Ziele:

- Das Bahnhofareal bildet einen ansprechenden Ankunftsort und erzeugt eine starke Adressbildung mit einem repräsentativen Charakter.
- Attraktive Verbindungen ins Zentrum und ein leistungsfähiger Knoten für den öffentlichen Verkehr gewährleisten ein lückenloses Verkehrs- und Erschliessungsnetz.
- Insbesondere entlang von Langsamverkehrsachsen sind Grünstrukturen vorzusehen.

Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze:

- Der Bahnhof und seine Umgebung wird als Ankunftsort baulich weiterentwickelt und qualitativ aufgewertet.
- Die Bahnhofstrasse ist vom Einlenker der Bernstrasse bis zum Bahnhof Flamatt für den Langsamverkehr auszubauen.
- Für den Langsamverkehr sind attraktive, schwellenfreie und direkte Verbindungen zwischen Zentrum Flamatt Süd und Bahnhof Flamatt sicherzustellen. Sie werden von raumwirksamen und standortgerechten grosskronigen Bäumen begleitet.
- Der Landschaftspark als öffentlicher Freiraum wird naturnah gestaltet. Es werden abwechslungsreiche Verweil- und Aufenthaltsmöglichkeiten mit geringem Unterhaltsbedarf angeboten.
- ~~Nutzung und Bebauung auf die bestehende Lärmvorbelastung abstimmen.~~
- ~~Sicherstellung guter (direkt und schwellenfrei) Wegverbindungen zwischen Bahnhof und Siedungsgebieten.~~

Wyssenbach (C)

~~Ziele und Grundsätze gemäss dem Strukturplan Dorfkern Flamatt mit Schaffung eines Boulevards entlang der Bernstrasse. Dies beinhaltet insbesondere die folgenden Punkte:~~

- ~~Durchgehende Fassadenflucht entlang der Bernstrasse, unterbrochen durch variabel anzuordnende und gegen die Strasse hin offene Innenplätze. Diese müssen mindestens eine Seite mit 16 m Länge und eine Gesamtfläche von 250 m² aufweisen.~~
- ~~Schaffung eines gedeckten und niveaugleichen Fussgängerbereiches z. B. durch rückversetzte, durch Geschäfte genutzte Erdgeschosse entlang der Bernstrasse.~~

- Die Fassadenflucht entlang der Bernstrasse liegt auf den im Zonennutzungsplan definierten Pflichtbaulnien. Durch rückversetzte Erdgeschosse sowie durch die oben genannten, gegen die Strasse hin offenen Innenplätzen darf davon abgewichen werden.
- Schaffung eines dichten Netzes an Verbindungen für den Langsamverkehr.

2.3 Kernzone Flamatt Mitte (C) / (D)

Ziele und Grundsätze gemäss dem Strukturplan Dorfkern Flamatt mit Schaffung eines Boulevards entlang der Bernstrasse. Dies beinhaltet insbesondere die folgenden Punkte:

- Durchgehende Fassadenflucht entlang der Bernstrasse, unterbrochen durch variabel anzuordnende und gegen die Strasse hin offene Innenplätze. Diese Innenplätze müssen mindestens eine Seite mit 16 m Länge und eine Gesamtfläche von 250 m² aufweisen.
- Schaffung eines gedeckten und niveaugleichen Fussgängerbereiches z. B. durch rückversetzte, durch Geschäfte genutzte Erdgeschosse entlang der Bernstrasse.
- Die Fassadenflucht entlang der Bernstrasse liegt auf den im Zonennutzungsplan definierten Pflichtbaulnien. Durch rückversetzte Erdgeschosse sowie durch die oben genannten, gegen die Strasse hin offenen Innenplätzen darf davon abgewichen werden.
- Schaffung eines dichten Netzes an Verbindungen für den Langsamverkehr.

Ziele:

Zielsetzungen für den östlichen Bereich (Parzelle Nr. 587)

- Eine einheitliche Bebauung mit vorwiegend gewerblicher Nutzung und einer effizienten Verkehrserschliessung sowie kompakte, qualitätsvolle Freiräume.

Zielsetzungen für den westlichen Bereich

- Eine urbane und dichte Bebauung mit grossvolumigen Gebäuden und ein vielfältiges Nutzungsangebot mit Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen.

Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze:

Allgemeine Grundsätze

- Die Erschliessung, Anlieferungen sowie Parkierungsanlagen sind gebündelt und qualitativ gestaltet.
- Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Bernstrasse über eine gemeinsame Einstellhallenzufahrt.

Grundsätze für den östlichen Bereich (Parzelle Nr. 587)

- Die Typologie der Grossbauformen wird von Osten her weitergeführt. Grossvolumige Gewerbebauten integrieren sich gut ins Siedlungsbild.
- Eine Tankstelle ist zulässig und ist in das Bauvolumen eines Hauptgebäudes zu integrieren.
- Es sind Gebäudelängen von bis zu 50 m zugelassen.

Grundsätze für den westlichen Bereich

- Auf dem obersten Vollgeschoss ist ein Attikageschoss erlaubt. Die zurückversetzte Fassade darf nicht in Richtung der Bernstrasse ausgerichtet sein.
- Es sind Gebäudelängen von bis zu 80 m zugelassen.
- Der Lärmschutz hinsichtlich des Strassenverkehrslärms (Tag / Nacht) ist durch eine zweckmässige Situierung bzw. Stellung der Bauten zu gewährleisten.

2.4 Zentrum-Nord (E)

~~Ziele und Grundsätze gemäss dem Strukturplan Dorfkern Flamatt mit Schaffung eines Boulevards entlang der Bernstrasse. Dies beinhaltet insbesondere die folgenden Punkte:~~

- ~~• Durchgehende Fassadenflucht entlang der Bernstrasse, unterbrochen durch variabel anzuordnende und gegen die Strasse hin offene Innenplätze. Diese Innenplätze müssen mindestens eine Seite mit 16 m Länge und eine Gesamtfläche von 250 m² aufweisen.~~
- ~~• Schaffung eines gedeckten und niveaugleichen Fussgängerbereiches z. B. durch rückversetzte, durch Geschäfte genutzte Erdgeschosse entlang der Bernstrasse.~~
- ~~• Die Fassadenflucht entlang der Bernstrasse liegt auf den im Zonennutzungsplan definierten Pflichtbaulinien. Durch rückversetzte Erdgeschosse sowie durch die oben genannten, gegen die Strasse hin offenen Innenplätzen darf davon abgewichen werden.~~
- ~~• Schaffung eines dichten Netzes an Verbindungen für den Langsamverkehr.~~
- ~~• Rückwärtig (Richtung Schule) gute Eingliederung ins Quartier.~~

~~Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze:~~

- ~~• Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab Bernstrasse über eine gemeinsame Einstellhalle.~~
- ~~• Es ist ein öffentlicher Fuss- und Veloweg sicherzustellen (Nord-Süd- und West-Ost-Achse), ergänzt mit attraktiven zweitrangigen Verbindungen für den Langsamverkehr.~~
- ~~• Die Freiräume berücksichtigen die Eingliederung ins Quartier (rückwärtig Richtung Schul- und Sportanlage Flamatt).~~

2.5 Zentrum Flamatt Süd (F)

~~Ziele und Grundsätze gemäss dem Strukturplan Dorfkern Flamatt mit Schaffung eines Boulevards entlang der Bernstrasse. Dies beinhaltet insbesondere die folgenden Punkte:~~

- ~~• Durchgehende Fassadenflucht entlang der Bernstrasse, unterbrochen durch variabel anzuordnende und gegen die Strasse hin offene Innenplätze. Diese müssen mindestens eine Seite mit 16 m Länge und eine Gesamtfläche von 250 m² aufweisen.~~
- ~~• Schaffung eines gedeckten und niveaugleichen Fussgängerbereiches z. B. durch rückversetzte, durch Geschäfte genutzte Erdgeschosse entlang der Bernstrasse.~~
- ~~• Die Fassadenflucht entlang der Bernstrasse liegt auf den im Zonennutzungsplan definierten Pflichtbaulinien. Durch rückversetzte Erdgeschosse sowie durch die oben genannten, gegen die Strasse hin offenen Innenplätzen darf davon abgewichen werden.~~
- ~~• Schaffung eines dichten Netzes an Verbindungen für den Langsamverkehr.~~

~~Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze:~~

- ~~• Es sind Gebäudelängen von bis zu 80 m zugelassen.~~
- ~~• Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Bernstrasse über eine gemeinsame Einstellhalle.~~

2.6 Kernzone Flamatt West (G)

~~Ziele und Grundsätze gemäss dem Strukturplan Dorfkern Flamatt mit Schaffung eines Boulevards entlang der Bernstrasse. Dies beinhaltet insbesondere die folgenden Punkte:~~

- ~~• Durchgehende Fassadenflucht entlang der Bernstrasse, unterbrochen durch variabel anzuordnende und gegen die Strasse hin offene Innenplätze. Diese müssen mindestens eine Seite mit 16 m Länge und eine Gesamtfläche von 250 m² aufweisen.~~

- ~~Schaffung eines gedeckten und niveaugleichen Fussgängerbereiches z. B. durch rückversetzte, durch Geschäfte genutzte Erdgeschosse entlang der Bernstrasse.~~
- ~~Die Fassadenflucht entlang der Bernstrasse liegt auf den im Zonennutzungsplan definierten Pflichtbaulinien. Durch rückversetzte Erdgeschosse sowie durch die oben genannten, gegen die Strasse hin offenen Innenplätzen darf davon abgewichen werden.~~
- ~~Schaffung eines dichten Netzes an Verbindungen für den Langsamverkehr.~~

Ziele:

- Eine Bebauung mit kompakten, qualitätsvollen Freiräumen und einem vielfältigen Nutzungsangebot mit Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen und Nutzungen von öffentlicher Interesse (Sporthalle Flamatt) belebt und stärkt das Zentrum.

Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze:

- Die Freiräume gliedern sich ins Quartier (rückwärtig Richtung Schul- und Sportanlage Flamatt) ein.

2.7 Zentrum Flamatt (H)

~~Ziele und Grundsätze gemäss dem Strukturplan Dorfkern Flamatt mit Schaffung eines Boulevards entlang der Bernstrasse. Dies beinhaltet insbesondere die folgenden Punkte:~~

- ~~Durchgehende Fassadenflucht entlang der Bernstrasse, unterbrochen durch variabel anzuordnende und gegen die Strasse hin offene Innenplätze. Diese Innenplätze müssen mindestens eine Seite mit 16 m Länge und eine Gesamtfläche von 250 m² aufweisen.~~
- ~~Schaffung eines gedeckten und niveaugleichen Fussgängerbereiches z. B. durch rückversetzte, durch Geschäfte genutzte Erdgeschosse entlang der Bernstrasse.~~
- ~~Die Fassadenflucht entlang der Bernstrasse liegt auf den im Zonennutzungsplan definierten Pflichtbaulinien. Durch rückversetzte Erdgeschosse sowie durch die oben genannten, gegen die Strasse hin offenen Innenplätzen darf davon abgewichen werden.~~
- ~~Schaffung eines dichten Netzes an Verbindungen für den Langsamverkehr.~~

Ziele:

- Die dörflichen Bebauungsstrukturen sowie die kleinteiligen gewerblichen Nutzungen sind zu wahren.
- Ein vielfältiges Nutzungsangebot mit Dienstleistungen, kleinteiligem publikumsorientiertem Gewerbe und Wohnen stärkt das Zentrum.

Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze:

- Die Bebauung nimmt Rücksicht auf die bestehenden Bauten. Bei Neubauten sind Giebeldächer zulässig. Des Weiteren sind hinsichtlich der Fassadenhöhe auch die Bestimmungen der Wohnzone mittlere Dichte anwendbar.
- Abweichungen von den Grenzabständen sind möglich und entsprechend zu sichern.
- Es sind Gebäudelängen von bis zu 80 m zugelassen.
- Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt gebündelt, über eine gemeinsame Einstellhalle.
- Der motorisierte Verkehr ordnet sich dem Fussverkehr unter (in Sinne einer Begegnungszone). Die Anzahl der Parkplätze wird auf ein Minimum nach Art. 36 GBR reduziert.
- Die Platzgestaltung des Dorfplatzes ist einheitlich vorzunehmen.
- Entlang der Bahngleise ist eine öffentliche Langsamverkehrsachse normgerechten Breite sicherzustellen. Sie wird von raumwirksamen und standortgerechten grosskronigen Bäumen begleitet.

2.8 Flamatt Dorf (I)

Ziele:

- Hochwertiger Wohnraum als Übergang zwischen Zentrum Flamatt und der Sense.
- ~~Dichte, auf die Haltestelle Flamatt ausgerichtete Bebauung, welche die umliegenden Quartiere sowie den anschliessenden Wald mit Uferraum berücksichtigt.~~
- Eine effiziente Verkehrserschliessung stärkt eine weitgehend verkehrsfreie Siedlung.

Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze:

- Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab Austrasse. Es ist eine gemeinsame Einstellhallenzufahrt zu realisieren.
- Die Freiräume gliedern sich ins Quartier (rückwärtig Richtung Schul- und Sportanlage Flamatt) ein.
- Der Lärmschutz hinsichtlich des Bahnlärms ist durch eine zweckmässige Situierung bzw. Stellung der Bauten zu gewährleisten. ~~Bebauung auf die bestehende Lärmvorbelastung abstimmen.~~

2.9 Rain (J)

Ziele:

- Schaffen einer Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität und einem kleinen, zusammenhängenden Gewerbeanteil.
- Die Bebauung mit hochwertigem Wohnraum berücksichtigt das historische Gebäudeensemble.

Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze:

- Die geschützten Kulturgüter sind samt ihrer Umgebung zu erhalten.
- Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab Freiburgstrasse (Kantonsstrasse).
- Es ist eine attraktive und direkte Verbindung für den Langsamverkehr sicherzustellen (West-Ost-Achse), begleitet von Grünstrukturen.
- Der Lärmschutz hinsichtlich des Bahn- und Strassenverkehrslärms (Tag / Nacht) ist durch eine zweckmässige Situierung bzw. Stellung der Bauten zu gewährleisten. ~~Nutzung und Bebauung auf die bestehende Lärmvorbelastung abstimmen.~~

2.10 Sensebrück (K)

Ziele:

- Es wird zusätzlicher hochwertiger Wohnraum an ruhiger Lage geschaffen, koordiniert und abgestützt auf die vielfältige Anzahl an Schutzinteressen, die im vorliegenden GBR beschrieben werden.
- ~~Erfüllung der Schutzziele gemäss Art. 24 des vorliegenden Reglements.~~
- ~~Gewährleistung des Uferschutzes.~~

Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze:

- Die geschützten Kulturgüter sind samt ihrer Umgebung zu erhalten.
- Der Natur- und Naherholungsraum der Sense ist mit seinen Zugängen zum Wasser zu erhalten.
- Es sind attraktive und direkte Verbindungen für den Langsamverkehr sicherzustellen.
- Die Gestaltung der Aussenräume ist mit dem Waldsaum abzustimmen (Waldabstandslinie).

2.11. Altschlossstrasse (L)

Ziele:

- Gut erschlossene und einheitliche Bebauung mit einer ausgewogenen Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe sowie einer effizienten Verkehrserschliessung.

Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze:

- Die Bebauung hat sich an die umliegende Bebauungsstruktur im Quartier einzugliedern. ~~Einordnung in die umliegende Bebauung.~~
- Für den Fussverkehr ist ein sicherer Übergang über die Altschlossstrasse sicherzustellen.
- Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. ~~Angemessener Übergang zur angrenzenden unbebauten Landschaft.~~
- Der Lärmschutz hinsichtlich des Strassenverkehrslärms (Tag / Nacht) ist durch eine zweckmässige Situierung bzw. Stellung der Bauten zu gewährleisten.

2.12. Weidstrasse (M)

Ziele:

- Ruhige Überbauung mit hoher Wohnqualität.

Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze:

- ~~Sinnvolle Erschliessung innerhalb des DBPs.~~
- Die Bebauung hat sich an die umliegende Bebauungsstruktur im Quartier einzugliedern. ~~Einpassung in die umliegende Bebauung, bei gleichzeitiger Gewährleistung einer angemessenen Dichte.~~
- Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. ~~Schaffung eines guten Übergangs zur angrenzenden unbebauten Landschaft.~~
- Die Gestaltung der Aussenräume ist mit dem Waldsaum abzustimmen (Waldabstandslinie).

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 43 ~~42~~ Aufhebung bestehender Bestimmungen

1. Mit Inkrafttreten dieses Reglements und des Zonennutzungsplanes werden alle entgegenstehenden Bestimmungen und folgende, bisherigen Unterlagen aufgehoben:
 - die Zonennutzungspläne Wünnewil und Flamatt,
 - das Planungs- und Baureglement,
 - alle Nutzungsrichtpläne,
 - die Verkehrsrichtpläne Flamatt Übersicht, Flamatt I, Flamatt II (Strukturplan Dorfkern Flamatt) und III sowie der Verkehrsrichtplan Wünnewil,
 - der Strukturplan Elswil,
 - der Schutzzonenplan Wünnewil - Flamatt.
2. Folgende Detailbebauungspläne werden aufgehoben:
 - Birchacher
 - Lohmatte
 - Pfaffenholz
 - Rain
 - Spühlmatt
 - Spitzmatt
 - Stinisacker
 - Zeughausstrasse
 - Aumatt
 - Hagnet 1
 - Eichenstrasse
 - Herrenmatt West
 - Sensebrücke
 - Stockacker
 - Untere Herrengasse

Art. 44 ~~43~~ Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die [Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion](#) in Kraft.

Art. 45 44 Baupolizeiliche Masse

	Fh Giebel	Fh Traufe	GL	GA	GFZ ⁽⁶⁷⁾	BMZ	ÜZ	ES ⁽⁵⁶⁾
Wohnzone niedere Dichte	10.00	7.00 ⁽³⁾	20.00 ⁽¹⁾	5.00	0.75 ⁽²⁾		0.40 ⁽⁴⁾	II
Wohnzone mittlere Dichte	13.00	9.80 ⁽³⁾	30.00	6.50 ⁽⁷⁸⁾	1.00		0.40 ⁽⁴⁾	II
Wohnzone Volumenerhaltung	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)			II
Mischzone	13.00	9.80 ⁽³⁾	30.00	6.50	0.95		0.60	III
Arbeitszone Gewerbe 1	9.80			4.90		4.9	0.60	III
Arbeitszone Gewerbe 2	5.50			4.00		2.75	0.60	III
Arbeitszone Gewerbe 3	13.00			6.50		4.9	0.60	III
Arbeitszone Industrie	15.50			7.75		9.3	0.70	III
Kernzone Flamatt	13.00	13.00	30.00	6.50	1.15		0.60	III
Kernzone Wünnewil	13.00	9.80 ⁽³⁾	30.00	6.50	0.95		0.45	III
Zone von allgemeinem Interesse	13.00 14.50			6.50 7.25 ⁽⁸⁾	1.25		0.60	II
Schutzzone Sensebrücke	10.00	8.00	13.00	5.00	0.70 ⁽²⁾		0.35 ⁽⁴⁾	II
Zone für den Golfport								III
Landwirtschaftszone								III

Legende:

- Fh Fassadenhöhe, siehe Art. 5.2 IVHB
 GL Gebäudelänge
 GA Grenzabstand
 GFZ Geschossflächenziffer, siehe Art. 80 RPBR und Art. 8.2 IVHB
 BMZ Baumassenziffer (Verhältnis zwischen gesamtem oberirdischen Volumen und anrechenbarer Landfläche) siehe Art. 8.3 IVHB
 ÜZ Überbauungsziffer, siehe Art. 81 RPBR und Art. 8.4 IVHB
 ES Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

(1) für zusammengebaute Einzelwohnhäuser 30 m

(2) für zusammengebaute Einzelwohnhäuser 0.80

(3) die Höhe des Flachdachs beträgt max. Fh Traufe, für Brüstungen auf Flachdach 1.50 m mehr (Attikaaufbauten werden nicht gerechnet)

(4) für zusammengebaute Einzelwohnhäuser 0.45

~~(5) Die baupolizeilichen Masse der Wohnzone Volumenerhaltung richten sich nach dem bestehenden Volumen (siehe Art. 16 Abs. 4 GBR).~~

(56) Aufstufungen nach Art. 43 Abs. 2 LSV sind im Zonennutzungsplan dargestellt.

(67) für geschlossene Einstellhallen als Unterniveaubauten (Art. 75 RPBR) mit min 2/3 der erforderlichen Parkplätze, mindestens jedoch 4 PP, wird ein Zuschlag von max. 0,4 auf die, für die Zone definierte Geschossfläche gewährt.

(78) Werden die maximalen Fassadenhöhen der Wohnzone niederer Dichte nicht überschritten, so kann der Grenzabstand auf bis zu 5.00 m verringert werden.

(8) Liegen die maximale Fassadenhöhen der Zone von allgemeinem Interesse unter 13.00 m, so kann der Grenzabstand auf 6.50 m verringert werden.

VI. Genehmigungsvermerke

Öffentliche Auflage im Amtsblatt Nr.	23	vom	06.06.2008	bis	07.07.2008
Öffentliche Auflage im Amtsblatt Nr.	44	vom	31.10.2009	bis	30.11.2009
1. Revisionsauflage im Amtsblatt Nr.	25	vom	24.06.2011	bis	24.07.2011
2. Revisionsauflage im Amtsblatt Nr.	35	vom	31.08.2012	bis	30.09.2012
3. Revisionsauflage im Amtsblatt Nr.	10	vom	08.03.2013	bis	22.04.2013
4. Revisionsauflage im Amtsblatt Nr.	3	vom	17.01.2014	bis	17.02.2014

Vom Gemeinderat der Gemeinde Wünnewil-Flamatt angenommen am 23.09.2013 (Gesamtrevision OP)

Vom Gemeinderat der Gemeinde Wünnewil-Flamatt angenommen am 07.04.2014 (Änderung OP Art. 1710 GB)

Durch die Raumplanungs-, Umwelt und Baudirektion genehmigt am 22.07.2015

Anpassung an die Genehmigungsbedingungen:

Öffentliche Auflage im Amtsblatt Nr.	47	vom	25.11.2016	bis	10.01.2017
--------------------------------------	----	-----	------------	-----	------------

Vom Gemeinderat der Gemeinde Wünnewil-Flamatt angenommen am 06.02.2017

2. öffentliche Auflage im Amtsblatt Nr.	8	vom	23.02.2018	bis	09.04.2018
---	---	-----	------------	-----	------------

Vom Gemeinderat der Gemeinde Wünnewil-Flamatt angenommen am 16.04.2018

3. öffentliche Auflage im Amtsblatt Nr.	vom	bis
---	-------	-----	-------	-----	-------

Vom Gemeinderat der Gemeinde Wünnewil-Flamatt angenommen am

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Durch die **Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt** genehmigt am

Der Staatsrat, Direktor

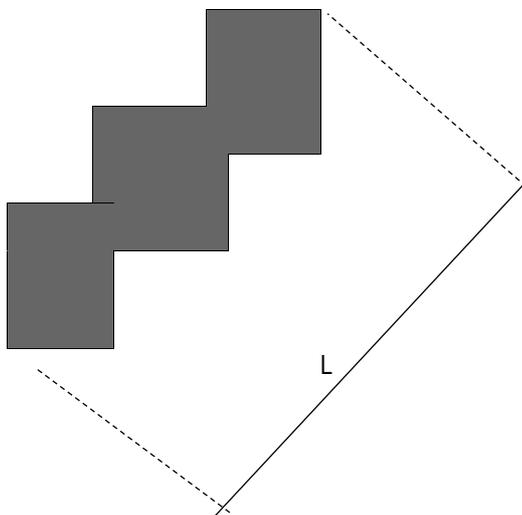
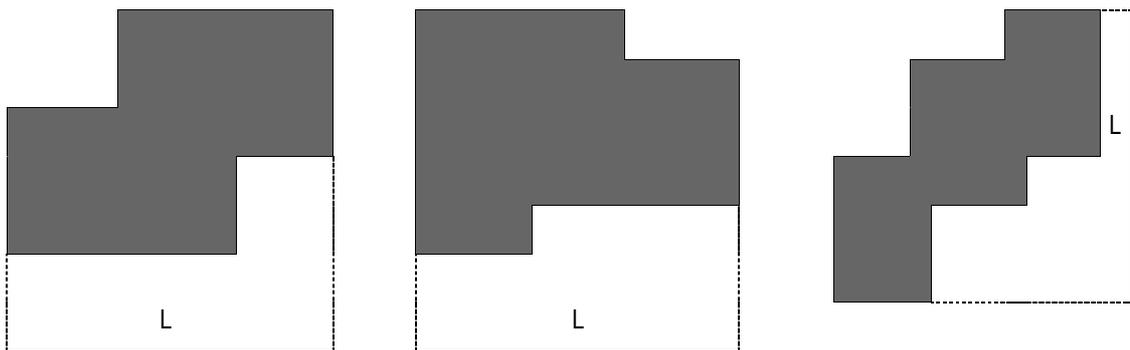
.....

VII. ANHANG

Anhang 1 - Grafische Darstellungen

Gebäudelängen

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umfassenden Rechteck zu messen.



Anhang 2 - Verzeichnis der Wegkreuze und der Grotte

Grotte

- Balsingen

Wegkreuze

- Amtmerswil
- Bagewil
- Eggelried
- Eggelried/Balsingen (Kreuzung)
- Felsenegg
- Mühletal
- Dietisberg
- Buchholz
- Pfaffenholz
- Kreuzacher
- Staffels
- Wünnewil (alte Kirche)
- Altschloss

Anhang 3 - Staatsratsbeschluss vom 26. Oktober 1965: Schutzzone Sensebrücke

"Séance du 26 octobre 1965

Présidence de M. Georges Ducotterd, président

Absence justifiée de M. Roggo, conseiller

Chancelier d'état: R. Binz

LE CONCEIL D'ÉTAT DU CANTON DE FRIBOURG

2332. Sensebrücke. *Schutzzone*.

GESTÜTZT:

auf das Begehren der kantonalen Kommission für Denkmalpflege, vom 10. August 1965;

auf die Art. 702 ZGB und 22 des Baugesetzes vom 15. Mai 1962;

IN ERWÄGUNG:

Der Heimatkundeverein des Sensebezirks begehrt die Klassierung des Weilers Sensebrücke. Die kantonale Kommission für Denkmalpflege hat nach durchgeführter Ortsbesichtigung und Prüfung der Begründung der Eingabe, mit Schreiben vom 10. August 1965 bestätigt, dass der Weiler Sensebrücke die gesetzlichen Voraussetzungen zum Schutze des Landschaftsbildes erfüllt.

Die Kommission hebt insbesondere folgendes hervor: der Weiler Sensebrücke ist das herkömmliche Ausfallstor nach dem Kanton Bern; er befindet sich auf der Hauptverkehrsader, die Bern mit Freiburg verbindet. Der Dorfkern ist unverändert geblieben und hat seine Eigenart bewahrt. Indessen besteht die Gefahr einer Änderung oder dass Bauten entstehen, die die Schutzzone verändern würden.

Die Gemeinde Wünnewil wurde angehört und sie hat mit Schreiben vom 21. Oktober 1965 einen zustimmenden Bescheid erteilt.

Es ist daher geboten, diesen Ort als Schutzzone zu bezeichnen, um das gegenwärtige Aussehen des Weilers Sensebrücke wahren und Schutzmassnahmen ergreifen zu können."

Anhang 4 - Geschützte Objekte

Strasse / Ortsbezeichnung	Geb. Nr	Objekt	Fol	Artikel	Verzeichnis	Schutzkategorie
Amtmerswil	11	Bauernhaus	8	2141	B	2
Amtmerswil	18	Bauernhaus	38	2366	B	2
Austrasse	11	Katholisches Kirchenzentrum	30	1106	B	2
Bagewil	0Kr 11	Wegkreuz	41	2400	C	3
Bagewil	4	Bauernhaus	41	2404	C	3
Bagewil	6	Speicher	41	2394	B	2
Bagewil	8	Bauernhaus	41	2406	C	3
Bagewil	8A	Speicher	41	2406	B	2
Bahnhofstrasse	3	Restaurant Bahnhof	30	585	B	2
Balsingen	0Gr 1	Lourdesgrotte	46	2449	C	3
Balsingen	2	Bauernhaus	46	2445	B	2
Balsingen	4	Bauernhaus	46	2445	C	3
Balsingen	8	Bauernhaus	46	2449	B	2
Bernstrasse	2	Wohnhaus	30	581	C	3
Bernstrasse	5	Wohnhaus	30	601	C	3
Bernstrasse	9	Wirtshaus zur Waage	30	599	C	3
Bluemisberg	0Bn 1	Brunnen	48	2463	C	3
Bluemisberg	1	Wohnhaus	48	2456	C	3
Bluemisberg	1A	Knochenstampfe	48	2456	B	2
Bluemisberg	3	Landhaus de Weck	48	2463	A	1
Bluemisberg	3A	Scheune	48	2463	C	3
Bluemisberg	8A	Scheune	48	2464	C	3
Bluemisberg	8	Bauernhaus	48	2464	A	1
Bluemisberg	8C	Ofenhaus	48	2464	C	3
Bluemisberg	8B	Speicher	48	2464	B	2
Chrummatt	5	Mühle	27	2522	B	2
Dietisberg	3	Bauernhaus	16	280	B	2
Dietisberg	0Kr 13	Wegkreuz	17	297	B	3
Dietisberg	5	Wendelinkapelle	18	326	C	2
Dietisberg	36A	Speicher	17	310	B	2
Dietisberg	36	Bauernhaus	17	310	B	2
Dietisberg	36B	Ofenhaus	17	310	C	3
Dorfstrasse	0Fr 2	Friedhof	5	402	C	3
Dorfstrasse	0Kr 5	Friedhofkreuz	5	402	C	3
Dorfstrasse	0Mo 1	Grabmonument	5	402	B	3
Dorfstrasse	0Mo 2	Steinskulptur	5	402	C	3
Dorfstrasse	7 ~	Wirtshaus Schild	1	5	C	3
Dorfstrasse	13	Pfarrkirche St. Margareth	5	402	A	1
Dorfstrasse	20	Gemeindehaus	2	2011	C	3
Dorfstrasse	28	Bauernhaus	2	2007	B	2
Dorfstrasse	42	Käserei	6	2098	C	3
Eggelried	11B	Speicher	24	2209	B	2

Elswil	5	Landsitz	12	2191	B	2
Elswil	5A	Ofenhaus	12	2191	B	2
Elswil	12	Marienkapelle	10	2186	B	1
Elswil	28A	Ofenhaus	10	2179	C	3
Freiburgstrasse	9	Bauernhaus	28	522	B	2
Freiburgstrasse	12	Reformierte Kirche	28	967	B	1
Freiburgstrasse	12A	Kirchturm	28	967	B	2
Freiburgstrasse	13	Mühle	28	846	A	1
Hagnetstrasse	0Kr 2	Wegkreuz	12	2687	C	3
Herrenmattstrasse	40	Werkhof Max Burren AG	33	938	B	3
Hubelacher	Kr 15	Wegkreuz	44	2547	C	3
Kurgässli	4	Pfarrhaus	1	2	B	2
Kurmattstrasse	4	Ofenhaus	1	3	B	2
Kurmattstrasse	6	Speicher	1	3	B	2
Mülital	1D	Sägerei	15	266	B	2
Mülital	1E	Speicher	15	266	C	3
Mülital	2	Mühle	15	1392	A	1
Neueneggstrasse	1	Mühle	28	531	B	2
Neueneggstrasse	6	Mehrfamilienhaus	30	953	A	1
Neueneggstrasse	8	Mehrfamilienhaus	30	921	A	1
Neueneggstrasse	10	Mehrfamilienhaus "Flamatt 2"	29	2316	A	1
Neueneggstrasse	11	Getreidesilo	28	726	C	3
Neueneggstrasse	13	Getreidesilo	28	933	C	3
Schösslistrasse	0Kr 14	Wegkreuz	1	1	B	3
Schösslistrasse	8	Wohnhaus	1	16	C	3
Schösslistrasse	11	Wohnhaus	1	15	C	3
Sensebrück	1	Arbeiterwohnhaus	29	2305	C	3
Sensebrück	3	Arbeiterwohnhaus	29	2304	C	3
Sensebrück	5A	Remise	29	2303	C	3
Sensebrück	5	Arbeiterwohnhaus	29	2303	C	3
Sensebrück	7	Arbeiterwohnhaus	29	2302	C	3
Sensebrück	7A	Remise	29	2302	C	3
Sensebrück	9	Arbeiterwohnhaus	29	2301	C	3
Sensebrück	11	Arbeiterwohnhaus	29	2300	C	3
Sensebrück	14	Ehem. Zollhaus	29	2295	A	1
Sensebrück	19o	Wirtshausschild	29	2293	A	3
Sensebrück	21	Beatuskapelle	29	2294	A	1
Sensenau	Br 1	Steinige Brücke	31	1359	A	3
Sensenrain	4	Bauernhaus	26	2257	C	3
Sensenrain	8	Bauernhaus	26	2259	C	3
Sonnhalde	10	Wohnhaus	28	864	B	2
Staffels	2D	Bauernhaus	36	2345	B	2
Staffels	4	Bauernhaus	35	2339	B	2

Anhang 5 - Empfehlungen des Amtes für Kulturgüter für geschützte Kulturgüter

	1	2	3
<p>Aufnahme und Dokumentation</p> <p>Vor jedem Umbauprojekt haben eine fotografische Dokumentation und ein Aufmass des Ist-Zustandes zu erfolgen. Diese Arbeiten dienen dem «Kennenlernen» des Gebäudes. Der Umfang des Ausmasses und der Fotodokumentation richtet sich nach der Schutzkategorie und demzufolge nach den zu erhaltenden Teilen.</p>			
<p>Volumen</p> <p>Das ursprüngliche Gebäudevolumen ist zu erhalten.</p> <p>Im Falle eines Umbaus empfiehlt es sich zu prüfen, ob Anbauten entfernt werden könnten, die für die Baugeschichte unerheblich sind. Die Bewertung der Bedeutung dieser Elemente erfolgt durch den Kulturgüterdienst, anhand einer historischen Dokumentation des Gebäudes.</p> <p>Eine Volumenänderung durch Vergrösserung oder durch Anbau kann nur dann genehmigt werden, wenn alle (architektonisch) wichtigen Gebäudeteile erhalten und sein Erscheinungsbild sowie sein Bezug zur Umgebung dadurch nicht stark geändert werden.</p>			
<p>Konstruktive Elemente</p> <p>Die Tragstruktur im Inneren- und Fassadenbereich ist zu erhalten; ebenso die Elemente, die die beiden Bereiche miteinander verbinden (z.B. Zugbalken).</p> <p>Falls es notwendig ist, gewisse Tragelemente zu ersetzen, hat das mit demselben Material und im analogen statischen System zu erfolgen (z.B. Holzbalken durch Holzbalken).</p>			
<p>Grundrisstypologie</p> <p>Die Trag- und Trennstruktur sind zu erhalten, dies bedeutet, dass auch die Hauptprinzipien des Grundrisses zu respektieren sind (z.B. Lage des Korridors und der Treppe). Bei Umgestaltungen sind die Achsenabstände zu berücksichtigen.</p>			
<p>Fassadengestaltung</p> <p>Die Hauptelemente der Fassadengestaltung sind zu erhalten: Insbesondere die Materialien; Formen, Abmessungen und Anordnungen der Öffnungen sowie das Verhältnis zwischen geschlossenen und offenen Abschnitten.</p> <p>Im Falle einer Nutzungsänderung werden die Hauptelemente, die die ursprüngliche Nutzung anzeigen, erhalten (Tenntor usw.).</p>			
<p>Material</p> <p>Falls gewisse tragende Teile (Fenster- und Türleibungen) oder Verkleidungselemente (Verputz, Verschindelung usw.) wegen ihres schlechten Zustandes ersetzt werden müssen, soll dies mit den gleichen Materialien erfolgen, oder mit solchen, die bei der Errichtung des Gebäudes üblich waren.</p>			
<p>Öffnungen</p> <p>Die innere Umgestaltung hat so zu erfolgen, dass neue Tür- und Fensterdurchbrüche möglichst vermieden werden.</p> <p>Massgebend für Form, Abmessung und Proportionen der neuen Öffnungen sind die traditionelle Bautechnik, sowie die für die Fassaden verwendeten Baustoffe.</p> <p>Die Lage der neuen Öffnungen hat sich dem Ordnungsprinzip der bereits bestehenden Öffnungen unterzuordnen. Jene sind so zurückhaltend zu gestalten, dass die Ausdruckskraft der ursprünglichen Fassade erhalten bleibt.</p>			

<p>Auch im Falle einer Nutzungsänderung sollen die neuen Öffnungen den angestammten Fassadencharakter (z.B. Scheune) nicht verändern. D.h. die neuen Öffnungen müssen einerseits im Einklang mit den bereits bestehenden sein, sich aber dennoch soweit unterscheiden, dass die Baumassnahme als späterer Eingriff klar ablesbar bleibt und nicht zu einer Verunklärung der Baugeschichte führt.</p>	
<p>Merkmale des Daches</p> <p>Die Dachform, insbes. Dachneigung sowie die Tiefe des Dachüberstandes ist zu erhalten.</p> <p>Der Ausbau des Dachgeschosses ist so zu gestalten, dass möglichst wenige Dachöffnungen notwendig sind.</p> <p>Die Beleuchtung des Dachgeschosses soll in erster Linie über die Giebelseiten erfolgen.</p> <p>Zusätzliche Öffnungen zur Beleuchtung sollten als Dachflächenfenster ausgeführt werden, in gewissen Fällen sind auch Lukarnen möglich.</p> <p>Der Einbau von Dachflächenfenstern oder Lukarnen darf keinesfalls zu Veränderungen des Dachstuhls führen, weder im Bereich der Hauptelemente noch der Sparren. D.h. die Öffnungen sind entsprechend zu dimensionieren (Lage zwischen den Sparren).</p> <p>Für das Eindecken ist das ursprüngliche Material zu verwenden oder, falls nicht möglich, naturrot gebrannte Ziegel.</p>	
<p>Dekorierete Teile, aussen</p> <p>Dekorierete Fassadenteile sind zu erhalten, insbesondere aus Naturstein (Ecklisenen, Tür- und Fensereinfassungen), aus Holz (Balkenköpfe, Traufladen, Ziegelleiste, profilierte Dachabschlüsse), geschmiedete Teile sowie jegliche Art von Wandmalerei.</p> <p>Falls Teile wegen ihres schlechten Zustandes zu erneuern sind, hat dies gemäss den alten Vorlagen zu erfolgen.</p> <p>Vor diesen Arbeiten sind gemäss den Angaben des Kulturgüterdienstes (KGD), Sondierungen vorzunehmen, die auch von dieser Dienststelle bezahlt werden. Falls nötig verfasst der KGD eine historische Dokumentation.</p>	
<p>Innenausbau</p> <p>Die Wahrung der Grundrisstypologie beinhaltet auch den Erhalt der wichtigsten Elemente, wie Täferung, Decken und Fussböden. Allfällige Grundrissänderungen müssen dies berücksichtigen.</p> <p>Falls Teile wegen ihres schlechten Zustandes zu erneuern sind, hat dies gemäss den alten Vorlagen zu erfolgen.</p> <p>Vor diesen Arbeiten sind gemäss den Angaben des Kulturgüterdienstes (KGD), Sondierungen vorzunehmen, die auch von dieser Dienststelle bezahlt werden. Falls nötig verfasst der KGD eine historische Dokumentation.</p>	
<p>Innenverkleidung und Dekor</p> <p>Die Verkleidung und Dekorationen, von Wänden, Decken, Fussböden, Wandschränken, Türen, Öfen, Kaminen usw. sind als kunsthistorische und kunstgewerbliche Zeugnisse zu erhalten.</p> <p>Falls Teile wegen ihres schlechten Zustandes zu erneuern sind, hat dies gemäss den alten Vorlagen zu geschehen.</p> <p>Vor diesen Arbeiten sind gemäss den Angaben des Kulturgüterdienstes (KGD), Sondierungen vorzunehmen, die auch von dieser Dienststelle bezahlt werden. Falls nötig verfasst der KGD eine historische Dokumentation.</p>	

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

Anhang 6 - Abstände von Hecken und Feldgehölzen

Die folgenden Abstände können auch mit Detailbebauungsplänen und anderen Abweichungsgründen (Art. 55 RPBG) nicht unterschritten werden.

Bautyp	Bauwerk	Belag/Fundament	Heckentyp	BZ	LWZ
Hochbauten	ordentliche Hochbauten & Treibhäuser	mit Fundament	Niederhecke	3 m	15 m
			Hochhecke	5 m	15 m
			Baum	hKB + 5 m	20 m
	geringfügige Hochbauten		Niederhecke	5 m	15 m
			Hochhecke	5 m	15 m
			Baum	hKB	20 m
			Niederhecke	3 m	3 m
			Hochhecke	3 m	3 m
			Baum	3 m	3 m
			Tiefbauten	Wege, Parkplätze & andere Plätze	versiegelt
Hochhecke	5 m	15 m			
Baum	hKB	20 m			
unversiegelt	Niederhecke	3 m			15 m
	Hochhecke	3 m			15 m
	Baum	3 m			20 m
Strasse		Niederhecke		3 m	15 m
		Hochhecke		5 m	15 m
		Baum		5 m	20 m
		Kanalisation		Niederhecke	3 m
Hochhecke	3 m		3 m		
Baum	hKB		hKB		

Legende: hKB: halber Kronbereich = Radius der Krone + 2 m

BZ: Bauzone

LWZ: Landwirtschaftszone

Anhang 7 - Abkürzungen

AltlastG	Gesetz vom 7. September 2011 über belastete Standorte (SGF 810.3)
AltV	Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26. August 1998 (SR 8 1 4.680)
AP	Arbeitsplätze
ARRPBG	Ausführungsreglement vom 18. Dezember 1984 zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983 (SGF 710.11).
ARKGSG	Ausführungsreglement vom 17. August 1993 zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter (SGF 482.11)
AZ	Ausnützungsziffer
BGF	Bruttogeschossfläche
GF	Geschossfläche
ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
GBR	Gemeindebaureglement
IGZ	Industrie- und Gewerbezone
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
KGA	Amt für Kulturgüter
KGSG	Gesetz vom 7. November 1991 über den Schutz der Kulturgüter (SGF 482.1)
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
NatG	Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 12. September 2012 (SGF 7210.1)
OK	Oberkante
PP	Parkplätze
RPBG	Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 (SGF 710.1)
RPBR	Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 1. Dezember 2009 (SGF 710.11)
RPG	Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SGF	Systematische Gesetzessammlung des Kantons Freiburg
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
MobG-StrG	Mobilitätsgesetz vom 5. November 2021 (SGF 780.1)-Strassengesetz vom 15. Dezember 1967 (SGF 741.1)
ÜZ	Überbauungsziffer
VF	Verkaufsfläche
VZ	Volumenziffer
WBG	Gesetz vom 26. November 1975 über den Wasserbau (SGF 743.0.1)
ZNP	Zonennutzungsplan

Anhang 8 – Parzelle 715

Lage und Koten der Einstellhallen und Gebäude

