



Gemeinde Kerzers

Revision der Ortsplanung

F Planungs- und Baureglement (PBR)

Das Ortsplanungsdossier besteht aus:

- A Erläuterungsbericht
- B Stand der Bebauung und Erschliessung
- C Leitbild der Gemeinde
- D1 Gemeinderichtplan Teil Bodennutzung (Karte)
- D2 Gemeinderichtplan Teil Verkehr (Bericht und Karte)
- D3 Gemeinderichtplan Teil Landschaft (Bericht und Karte)
- D4 Gemeinderichtplan Teil Energie (Bericht und Karte)
- D5 Erschliessungsprogramm (Karte und Kostenzusammenstellung)
- E1 Zonennutzungsplan inkl. E2 Gefahrenkarte
- E3 Raumbedarf Fließgewässer Biberenbach
- E4 Zonennutzungsplan Detailvermessung
- F Planungs- und Baureglement**
- G Grundlagen

Stand nach Genehmigung Ortsplanungsrevision

28. Juni 2017

0312_303_F_PBR_Anpassung GN_150225/bg

	<p>führen.</p> <p>e) Nur geringfügige Änderungen des vorhandenen Bodenverlaufs sind zugelassen. Jedes Bauvorhaben ist dem gewachsenen Terrain anzupassen. Das fertig gestaltete Terrain muss auf die Nachbarparzellen abgestimmt sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei einem mittleren Gefälle von bis 10% darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0.50 m. - Bei einem mittleren Gefälle zwischen 11% und 15% darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0.80 m. - Bei einem mittleren Gefälle von mehr als 15% darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Bodenverlauf nicht grösser sein als 1.00 m. - Die Neigung von Böschungen darf nicht steiler sein als im Verhältnis 1 : 3.
<i>Bauten, die den Charakter des Ortsbilds beeinträchtigen</i>	<p>⁷ Jegliche Massnahme an einem Gebäude, das in Teilen den obigen Vorschriften nicht entspricht, kann nur unter nachstehenden Bedingungen bewilligt werden.</p> <p>a) Gebäude, deren Dachform oder deren Fassaden nicht der Eigenart der das Ortsbild prägenden Gebäude entsprechen, können nur umgebaut oder umgenutzt werden, wenn sie den geltenden Bestimmungen angepasst werden.</p> <p>b) Unterhaltsarbeiten an Gebäuden, deren Bedachung oder deren Fassaden bezüglich Materialien oder Farben den obigen Vorschriften nicht entsprechen, können nur bewilligt werden, wenn die betreffenden Elemente den geltenden Bestimmungen angepasst werden.</p>
<i>Sonnenenergie</i>	<p>⁸ Solaranlagen zur Wärmegewinnung können bewilligt werden, wenn sie die Anforderungen gemäss Anhang 5 erfüllen.</p> <p>Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters sind Photovoltaikanlagen nicht gestattet.</p>
<i>Abweichungen</i>	<p>⁹ Abweichungen von den obigen Bestimmungen können nur zugelassen werden, sofern die Anwendung der betreffenden Bestimmung den Zielen der Bewahrung und Aufwertung des Ortsbildes widersprechen würde.</p>
<i>Vorprüfungsgesuch</i>	<p>¹⁰ Für jedes Bauvorhaben ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR sowie ein Gutachten des Amts für Kulturgüter erforderlich.</p>
<i>Inhalt des Baubewilligungsgesuchs</i>	<p>¹¹ Neben den üblichen Angaben und Unterlagen muss das Baubewilligungsgesuch enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fotografien aller Fassaden des betreffenden Gebäudes; - Fotografien der benachbarten Gebäude im Ortsbildschutzperimeter.

Art. 11 Geschützte Kulturgüter

<i>Definition</i>	<p>¹ Der Zonennutzungsplan bezeichnet die im Sinne des Kulturgüterschutzes geschützten Gebäude und weiteren Kulturgüter. Die Liste der geschützten Gebäude und weiteren Kulturgüter mit den Schutzkategorien (1, 2 oder 3) befindet sich im Anhang 3.</p>
<i>Schutzumfang</i>	<p>² Der Schutz umfasst gemäss Art. 22 KGSG die inneren und äusseren</p>

Strukturen und Elemente sowie gegebenenfalls die Umgebung und die Gesamtanlage.

Der Schutzzumfang wird gemäss dem Eigenwert, der Substanz und den zu erhaltenden Elementen in drei Schutzkategorien unterschieden:

Kategorie 3 Der Schutzzumfang enthält:

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

Kategorie 2 Der Schutzzumfang enthält zusätzlich zu Kategorie 3:

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

Kategorie 1 Der Schutzzumfang enthält zusätzlich zu den Kategorien 2 und 3:

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

Handelt es sich bei der Aussenraumgestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzzumfang, unabhängig von der Schutzkategorie, gemäss Art. 22 KGSK ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung (Bodenbelag, Baubestand, Mauern usw.), aus.

³ Solaranlagen zur Wärmegewinnung können bewilligt werden, wenn sie die Anforderungen gemäss Anhang 5 erfüllen. Auf geschützten Gebäuden im Wert A und B (vgl. Anhang 3) sind Photovoltaikanlagen nicht gestattet.

⁴ Zusätzlich zum allgemeinen Schutzzumfang gemäss Abs. 2 gelten die speziellen Schutzbestimmungen für geschützte Gebäude gemäss Anhang 4.

⁵ Für jedes Bauvorhaben ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR sowie ein Gutachten des Amts für Kulturgüter erforderlich.

⁶ Die im Zonennutzungsplan bezeichneten weiteren Kulturobjekte (Grenzstein, Mauer, Brunnen, Wirtshausschild) sind von den Eigentümern zu erhalten. Sie sind in der Liste im Anhang 3 aufgeführt. Bei Erhaltungsmaßnahmen gilt das gleiche Verfahren wie für Bauvorhaben an geschützten Gebäuden.

Verfahren

Weitere Schutzobjekte

Art. 12 Archäologische Perimeter

¹ Innerhalb der im Zonennutzungsplan bezeichneten archäologischen Perimeter ist für neue Bauvorhaben, Änderungen von bestehenden Gebäuden sowie jegliche Veränderungen des bestehenden Geländezustands ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR obligatorisch.

² Das Amt für Archäologie (AAFR) ist berechtigt, in den archäologischen Perimetern die notwendigen archäologischen Untersuchungen und Grabungen gemäss Art. 37 bis 40 KGSG 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.

Anhang 3 Liste der geschützten Gebäude und Objekte**Art. 11 PBR, Zonennutzungsplan**

Strasse / Ortsbezeichnung	Geb. Nr.	Objekt	Art. el.	Wert	Schutzkategorie
Bahnhofplatz	1	Bahnhofgebäude	695	C	3
Bahnhofplatz	0 Pa	Passerelle	8209	B	3
Bahnhofplatz	1B	Güterschuppen	695	C	3
Bahnhofplatz	1C	Stellwerk	8209	A	1
Bahnhofplatz	2	Wohnhaus der Anna Schwab	37	B	2
Bahnhofplatz	6	Hotel Jura	31	C	3
Bahnhofplatz	16	Hotel Bahnhof	411	C	3
Bahnhofplatz	8	Ersparniskasse	38	C	3
Bernstrasse	3	Bauernhaus	399	C	3
Bernstrasse	6	Bauernhaus	379	B	2
Burgstatt	1	Bauernhaus	42	B	2
Burgstatt	1 -o	Wirtshauschild (Löwen)	28	C	3
Burgstatt	7	Gasthaus zum Bären	35	B	3
Burgstatt	9	Gasthaus zum Löwen	28	B	2
Burgstatt	11	Wohnhaus	27	C	3
Fräschelgasse	0 Bn 2	Brunnen	45	C	3
Fräschelgasse	0 Ma 1	Stützmauer	60	C	3
Fräschelgasse	1	Bauernhaus	21	A	1
Fräschelgasse	2	Bauernhaus	46	C	3
Fräschelgasse	3	Bauernhaus	18; 29	C	3
Fräschelgasse	5	Stöckli	17	C	3
Fräschelgasse	6	Ofenhaus	154	C	3
Fräschelgasse	7	Bauernhaus	16	B	3
Gerbegasse	10	Ehemalige Gerbe	461	A	2
Gerbegasse	14	Gerbestock	463	A	1
Gerbegasse	18	Wohnhaus mit Stall und Garage	464	C	3
Herresrain	0 Bn 4	Sodbrunnen	63	C	3
Herresrain	1	Ehem. Schulhaus	61	B	2
Herresrain	3	Ehem. Schulhaus	61	B	2
Herresrain	5	Pfarrhaus	63	A	1
Herresrain	7	Ofenhaus / Unterweisungslokal	63	C	3

Strasse / Ortsbezeichnung	Geb. Nr.	Objekt	Art. el.	Wert	Schutzkategorie
Herresrain	13	Stöckli	65	C	3
Hintere Gasse	0 Bn 1	Brunnen	99	C	3
Hintere Gasse	25	Bauernhaus	195	C	3
Holzgasse	4	Bauernhaus	115	C	3
Kirchgässli	1	Kirche St. Martin	62	A	1
Kreuzgasse	5	Bauernhaus	111	C	3
Kreuzgasse	6	Bauernhaus	122	C	3
Lindenhübel	5-5A	Villa	262	B	2
Moosgasse	2	Stock	20	A	1
Murtenstrasse	2	Gasthof Burestübli	44	C	3
Oelegasse	43	Wohnhaus	804	B	2
Platz, Auf dem	0 Bn 3	Brunnen	114	C	3
Platz, Auf dem	1	Ofenhaus, Bibliothek	114	B	2
Vordere Gasse	1	Schulhaus	66	C	3
Vordere Gasse	4	Wohnhaus mit ehem. Geschäft	87	C	3
Vordere Gasse	15	Käserei	105	C	3
Vordere Gasse	18	Wohnhaus	364	C	3
Vordere Gasse	23	Bauernhaus	106	C	3
Vordere Gasse	24	Bauernhaus	368	C	3
Vordere Gasse	26	Bauernhaus	370	B	2
Vordere Gasse	28	Stöckli	370	C	3
Aspi	0	Grenzstein BE/FR	8894	A	3
Bernstrasse	0	Grenzstein BE/FR	8114	A	3

Anhang 4 Spezielle Schutzbestimmungen für geschützte Gebäude

Art. 11 PBR, Zonennutzungsplan

Nachfolgende Bestimmungen erläutern die in Art. 11 PBR allgemein definierten Schutzkategorien.

I Spezielle Vorschriften für die Kategorie 3

a) Baukörper

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

Bestehende Bauten können unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden:

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

b) Fassaden

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

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

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

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

Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:

- Putz, Anstrich und Farben sind in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähnlich.
- Die Farbgebung wird im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem Amt für Kulturgüter aufgrund einer Untersuchung des erhaltenen Zustands und anhand von Sondierungen festgelegt.
- Es ist nicht erlaubt, ohne vorgängige Einwilligung des Gemeinderates den Verputz zu entfernen. Ein Gutachten des Amtes für Kulturgüter ist erforderlich.

c) Dächer

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

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

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

- Öffnungen sind vorrangig im Giebel anzubringen, soweit die Bestimmungen von Absatz 3 eingehalten sind.
- Falls die oben erwähnten Öffnungen nicht ausreichen, können Öffnungen im Dach bewilligt werden. Diese haben sich jedoch an den traditionellen Elementen aus der Entstehungszeit des entsprechenden Gebäudetypus' zu orientieren.
- Bei fehlenden historischen Referenzen können Öffnungen in der Dachhaut in Form von Dachflächenfenstern angebracht werden. Die Fläche der Verglasung ist mit der Dachhaut bündig.
- Die Summe der Flächen von Lukarnen und Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
- Die Gesamtbreite der Lukarnen und Dachaufbauten darf $\frac{1}{4}$ der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten.
- Dachflächenfenster sind regelmässig anzuordnen.
- Das Anbringen von Dachflächenfenstern und von Lukarnen hat keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge.

d) Konstruktive Elemente

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

e) Grundriss

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

f) Materialien

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

g) Störende Zufügungen

Bei einem Umbau kann die Beseitigung von Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen im Fassaden- oder Dachbereich, die keinen wesentlichen Beitrag zur Entwicklungsgeschichte des Gebäudes darstellen, verlangt werden. Das Amt für Kulturgüter nimmt die Bewertung dieser Elemente vor.

II Spezielle Vorschriften für die Kategorie 2

a) Es gelten die Vorschriften der Kategorie 3.

b) Elemente des Aussenschmucks

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

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem

Vorbild des Originals auszuführen.

c) Innenausbau

Die repräsentativsten Elemente der Täferungen, Decken und Fussböden sind beizubehalten. Die innere Neugestaltung ist entsprechend zu planen.

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

III Spezielle Vorschriften für die Kategorie 1

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

b) Verkleidung und Innendekoration

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

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