

## Änderung Überbauungsordnung «Aefligenstrasse» ohne Zonenplanänderung | Änderungsanträge mit Erläuterungen – Entwurf Mitwirkung

Fassung vom 20. April 2009			Beantragte bzw. neue Fassung			Erläuterungen
Art.	Marginalie	Inhalt	Art. neu	Marginalie	Inhalt	
I. Allgemeines						
1	Geltungsbereich	Der Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften gelten im gekennzeichneten Wirkungsbereich (Perimeter) als verbindlich.	1	Geltungsbereich	Der Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften gelten im gekennzeichneten Wirkungsbereich (Perimeter) als verbindlich.	Keine Änderungen.
2	Zweck	Die Überbauungsordnung bezweckt auf dem vorhandenen Areal eine gewerbliche Grossviehnutzung (Rindvieh- und Pferdehaltung) zu realisieren. Im Weiteren werden die Nutzungen, die Umgebung und die Erschliessung definiert.	2	Zweck	<p><sup>1</sup> Die Überbauungsordnung bezweckt auf dem Perimeter insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. die Haltung von Nutztieren.</li> <li>b. die Haltung von nicht für die Nutzung bestimmten Tieren der Pferdegattung.</li> <li>c. die Erstellung von Bauten und Anlagen zum Zwecke der zugelassenen Nutzungen.</li> </ul> <p><sup>2</sup> Im Weiteren werden die Nutzungen, die Umgebung und die Erschliessung definiert.</p>	<p><u>Abs. 1 Bst. a:</u> Neu sollen auf dem Perimeter der Überbauungsordnung (UeO) Nutztiere aller Gattungen und Arten gehalten werden können. Dies sowohl gewerblich als auch hobbymässig.</p> <p><u>Abs. 1 Bst. b:</u> Da nicht alle Pferde (wie bspw. Sport- und Pensionspferde etc.) als Nutztiere im Sinne von Art. 2 Abs. 1 Bst. a gelten, soll mit Art. 2 Abs. 1 Bst. b weiterhin die (gewerbliche und hobbymässige) Haltung von nicht für die Nutzung bestimmten Tieren der Pferdegattung zugelassen werden. Im Ergebnis dürfen auf dem Perimeter somit weiterhin alle Tiere der Pferdegattung zu allen erdenklichen Zwecken gehalten werden (vgl. dazu auch Art. 5 Abs. 2 der Überbauungsvorschriften in der Fassung vom 20. April 2009).</p> <p><u>Abs. 1 Bst. c:</u> Stellt klar, dass Bauten und Anlagen zum Zwecke der zugelassenen Nutzungen erstellt werden dürfen.</p>
3	Stellung zur Grundordnung	<p><sup>1</sup> Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechtes, namentlich das Raumplanungsgesetz, das Baugesetz, die Bauverordnung und das Baureglement bleiben vorbehalten.</p> <p><sup>2</sup> Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Zauggenried.</p> <p><sup>3</sup> Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.</p>	3	Stellung zur Grundordnung	Die Überbauungsordnung ersetzt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Fraubrunnen, es sei denn, auf letztere wird nachfolgend ausdrücklich verwiesen.	<u>Abs. 1:</u> Stellt klar, dass die UeO die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Fraubrunnen ersetzt, soweit darauf nicht ausdrücklich verwiesen wird (wie bspw. in Art. 12 Ziff. 6 etc.). Damit soll verhindert werden, dass Diskussionen darüber entstehen, welche Vorschriften des Baureglements neben der UeO zur Anwendung gelangen.
4	Besitzstandsgarantie	Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.			Dieser Art. ist zu streichen da übergeordnetes Recht nicht erwähnt werden muss.	--
5	Definitionen	<p><sup>1</sup> Für die Haltung von Rindvieh und Pferden sind die einschlägigen Bestimmungen der Tierschutzgesetzgebung massgebend. Die Ausläufe und Ausbildungsplätze sind nach den neusten Erkenntnissen und dem Stand der Technik auszurüsten.</p> <p><sup>2</sup> Unter dem Begriff Pferdehaltung und Pferdesport werden Zucht- und Masttiere, Renn- und Springpferde, Dressur- und Militarypferde usw. verstanden. Rassenbeispiele sind verschiedene Ponys, Esel, Haflinger, Islandpferde, Freiburger, Warm-/Vollblutpferde, Traber, Shire-Horse und andere grosse Pferde (Aufzählung nicht abschliessend). Bauten und Anlagen für den Pferdesport (Reithallen, Reitplätze, Rundbahnen, Führanlagen etc.) haben im speziellen die Anforderungen an die Lärm- und Geruchsimmissionen zu berücksichtigen.</p> <p><sup>3</sup> Für die Mist- und Jauchelagerung sowie die Mistverwertung sind die Umweltschutzbestimmungen, im speziellen die Gewässerschutzgesetzgebung zu beachten. Für die Mistverwertung auf dem Betrieb sind die Anforderungen und die Voraussetzungen der Tierschutzfachstelle des Kantons Bern umzusetzen.</p>	4	Definitionen	<p><sup>1</sup> Für die Tierhaltung sind die einschlägigen Bestimmungen der Tierschutzgesetzgebung massgebend. Die Ausläufe und Ausbildungsplätze dürfen nach den neusten Erkenntnissen und dem Stand der Technik ausgerüstet werden.</p> <p><sup>2</sup> Unter dem Begriff «Pferd» werden namentlich Zucht- und Masttiere, Renn- und Springpferde, Dressur- und Vielseitigkeitspferde usw. verstanden. Rassenbeispiele sind verschiedene Ponys, Esel, Haflinger, Islandpferde, Freiburger, Warm-/Vollblutpferde, Traber, Shire-Horses und andere Pferde (Aufzählung nicht abschliessend). Bauten und Anlagen für den Pferdesport (Reithallen, Reitplätze, Rundbahnen, Führanlagen etc.) haben im Speziellen die Anforderungen an die Lärm- und Geruchsimmissionen zu berücksichtigen.</p> <p><sup>3</sup> Als «Haltung» gilt namentlich die eigenverantwortliche Sorge des Menschen für Tiere, über die er die tatsächliche oder rechtliche Verfügungsgewalt hat. Dazu gehören nicht nur die Einstallung und Fütterung von</p>	<p><u>Abs. 1:</u> Da auf dem Perimeter neu auch Nutztiere aller Gattungen und Arten sowie (weiterhin) nicht für die Nutzung bestimmte Tiere der Pferdegattung gehalten werden sollen, ist der Geltungsbereich von Art. 4 Abs. 1 auf die gesamte Tierhaltung auszudehnen.</p> <p><u>Abs. 2:</u> Gemäss Art. 2 Abs. 1 Bst. b sollen auf dem Perimeter der UeO (weiterhin) alle Tiere der Pferdegattung zu allen erdenklichen Zwecken gehalten werden können. Es drängt sich deshalb auf, in Art. 4 Abs. 2 neu nur noch den (Ober-)Begriff «Pferd» zu definieren.</p> <p><u>Abs. 3:</u> Dieser Abs. dient der Klarstellung, dass die (Tier-)Haltung wesentlich mehr als nur die Einstallung und Fütterung von Tieren umfasst. Insbesondere gehören dazu auch alle weiteren erdenklichen Massnahmen und Vorkehrungen, welche die Gesundheit und das Wohlbefinden der Tiere fördern, wie bspw. die Pflege und ganzheitliche Therapie von Tieren. Letztere umfasst namentlich Wellness- und Massage-Angebote für bspw. Pferde, wozu auch Schwimmbäder und Saunas etc. gehören.</p> <p><u>Abs. 4:</u> Da bei der Mist- und Jauchelagerung sowie bei der Mistverwertung ohnehin die Umweltschutzbestimmungen, im Speziellen die Gewässerschutzgesetzgebung, zu beachten sind, erübrigt sich ein Verweis auf die «Tierschutzfachstelle» des Kantons Bern.</p>

					<p>Tieren, sondern darüber hinaus auch alle weiteren Massnahmen und Vorkehrungen, welche die Gesundheit und das Wohlbefinden der Tiere fördern, wie bspw. die Pflege und ganzheitliche Therapie. Ebenfalls als «Haltung» in diesem Sinne gilt das Reiten und sonstige Bewegungen und Trainieren von Tieren, insbesondere von jenen der Pferdegattung.</p> <p><sup>4</sup> Für die Mist- und Jauchelagerung sowie die Mistverwertung sind die Umweltschutzbestimmungen, im Speziellen die Gewässerschutzgesetzgebung, zu beachten.</p>	
6	Inhalte des Überbauungsplanes	<p>Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Wirkungsbereich (Perimeter)</li> <li>- Die Baubereich</li> <li>- Die Strassenbaulinie</li> <li>- Die Mischfläche (Kies, Versiegelung, Wiese und Bepflanzung)</li> <li>- Zufahrtsbereiche</li> </ul> <p>Im Überbauungsplan werden als Hinweis dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende Bauten</li> <li>- Bestehender Mistplatz</li> </ul>	5	Inhalte des Überbauungsplans	<p><sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Geltungsbereich (Perimeter);</li> <li>- die einzelnen Baubereiche;</li> <li>- die Grün-/Retentionsflächen;</li> <li>- die privaten Verkehrsflächen;</li> <li>- die Zufahrten/Strassenanschlüsse;</li> <li>- die hochstämmigen, heimischen Bäume (vgl. dazu Art. 10 hiernach);</li> <li>- die Strassenbaulinie.</li> </ul> <p><sup>2</sup> Bestehende Gebäude und Anlagen werden im Überbauungsplan als Hinweis resp. Orientierungsinhalt dargestellt.</p>	Abs. 1: Ist an den neuen Überbauungsplan anzupassen.
II. Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung						
7	Baubewilligungspflicht/Bauentscheid	<p><sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Vorkehrungen, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieser Überbauungsvorschriften fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bestimmungen rechtskräftig erteilt sind.</p> <p><sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung von der Baubewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 2 BauG und Art. 5 BewD Abs. 1 und 2).</p>			Dieser Art. ist zu streichen da übergeordnetes Recht nicht erwähnt werden muss.	--
8	Erschliessung	<p><sup>1</sup> Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage (Art. 7 BauG, Art. 3 ff BauV) gesichert sein.</p> <p><sup>2</sup> Für den Betrieb (Landwirtschaft und Pferdehaltung) hat die Zufahrt grundsätzlich nur über die Strasse/Weg zwischen der Einstellhalle und dem Pferdestall zu erfolgen (Parz. 12). Der Strassenanschluss an die Aefligenstrasse ist bestehend.</p> <p><sup>3</sup> Bei der Realisierung des betriebsnotwendigen Wohnraumes hat die Zufahrt über den südlichen Weg der Anlage (Parz. Nr. 55) zu erfolgen. Dieser kann ausnahmsweise auch für den Pferde- oder Rindviehbetrieb beansprucht werden.</p> <p><sup>4</sup> Die notwendigen Wendebereiche sind im Perimeter zu realisieren.</p> <p><sup>5</sup> Umschlag- und Verkehrsflächen im Perimeter sind möglichst gering zu halten. Die Bereiche sind im Umgebungsgestaltungsplan aufzuführen und genehmigen zu lassen.</p>	6	Erschliessung	<p><sup>1</sup> Der Perimeter wird über die im Überbauungsplan bezeichneten Zufahrten/Strassenanschlüsse erschlossen.</p> <p><sup>2</sup> Innerhalb des Perimeters erfolgt die Erschliessung der verschiedenen Baubereiche über die privaten Verkehrsflächen. Diese dürfen befestigt werden.</p>	Mit dieser Erschliessungsregelung soll sichergestellt werden, dass sowohl der Perimeter an sich als auch die verschiedenen Baubereiche untereinander hinreichend erschlossen werden können.

		Bisher nicht erfasst.	7	Entwässerung	<p><sup>1</sup> Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Leicht verschmutztes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit oberflächlich zu versickern. Für Dachwasser sind Retentionsmassnahmen vorzusehen.</p> <p><sup>2</sup> Die Entwässerung und Gewässerschutzmassnahmen haben sich nach den einschlägigen Richtlinien zu richten: - VSA-Richtlinie «Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter» (2019)</p>	
		Bisher nicht erfasst.	8	Lärm-schutz	Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Immissionsgrenzwerte dürfen nicht überschritten werden.	
		Bisher nicht erfasst	9	Wohnnutzung	<p><sup>1</sup> Die Berechnung des Wohnraums erfolgt nach Art. 16a Raumplanungsgesetz und Art. 34 Abs. 3 Raumplanungsverordnung nach den Richtwerten landwirtschaftliches Wohnen.</p> <p><sup>2</sup> In den Baubereichen 1a und 1b (zusammen) ist eine maximale Wohnfläche von 580 m<sup>2</sup> GFZo zulässig.</p> <p><sup>3</sup> In den Baubereichen 1a und 1b darf die maximale Geschossflächenziffer oberirdisch von gesamthaft 0.48 nicht überschritten werden.</p>	Neu soll die abtretende Generation, die Betriebsleitung, die Angestellten sowie die Lernenden betriebsintern wohnen können. Aktuell wohnen noch zwei Mitarbeiter sowie Lernende betriebsfremd.
9	Parkflächen	<p><sup>1</sup> Für die Erstellung von Auto- und Fahrzeugabstellplätzen sind Art. 49 bis 56 BauV massgebend.</p> <p><sup>2</sup> Für nicht erstellte Parkplätze besteht keine Ersatzabgabepflicht.</p>	10	Auto- und Veloabstellplätze	<p><sup>1</sup> Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff. BauV.</p> <p><sup>2</sup> Das Abstellen von Fahrzeugen und Anhängern sowie von Maschinen etc. auf den privaten Verkehrsflächen ausserhalb des Strassenabstandes, im gesamten Baubereich 4 sowie auf den dafür im Überbauungsplan speziell gekennzeichneten Flächen (vgl. bspw. im Baubereich 1a und Baubereich 2c) ist gestattet. Kunden der Pferdehaltung benützen ausschliesslich die Parkplätze im Baufeld 2c.</p> <p><sup>3</sup> Die entsprechenden Flächen dürfen wahlweise befestigt oder mit begrünten Bodengittern versehen werden.</p>	Neu sollen auf allen privaten Verkehrsflächen und (wie bisher) im gesamten Baubereich 4 Fahrzeuge und Anhänger sowie Maschinen etc. abgestellt werden dürfen. Die entsprechenden Flächen können wahlweise befestigt oder mit begrünten Bodengittern versehen werden. Die wiederherzustellenden Flächen sind zu begrünen. Diese sollen befahren werden können. Daher sind keine Bodendecker borzusehen. Gleiches soll für die auf dem Überbauungsplan dafür speziell gekennzeichnet Flächen (vgl. bspw. im Baubereich 2c) gelten.
10	Umgebungsgestaltung	<p><sup>1</sup> Die Umgebung ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt. Pro Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Gemeinderat entscheidet über den Umfang und den Zeitpunkt der Realisierung.</p> <p><sup>2</sup> Die Umgebung der Gebäude ist mit Bäumen, Sträuchern und Feldgehölzern aufzulockern. Dabei sind einheimische Sorten zu verwenden.</p> <p><sup>3</sup> Auf die vorhandenen 2 Nussbäume auf dem Areal (siehe Überbauungsplan) ist bei der baulichen Realisierung des Betriebes Rücksicht zu nehmen. Bei einem allfälligen Abgang sind die Bäume zu ersetzen.</p>	11	Umgebungsgestaltung	<p><sup>1</sup> Bei Neubauten ist die Umgebung so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.</p> <p><sup>2</sup> Die Umgebung der Gebäude ist mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Feldgehölzern aufzulockern.</p> <p><sup>3</sup> Auf die vorhandenen Nussbäume auf dem Areal (siehe die hochstämmigen, heimischen Bäume auf dem Überbauungsplan) ist bei der baulichen Realisierung des Betriebes Rücksicht zu nehmen. Bei einem allfälligen Abgang sind die Bäume durch hochstämmige, heimische Bäume zu ersetzen.</p>	<u>Abs. 5:</u> Die Grün- und Retentionsflächen neben dem Baubereich 4 demgegenüber sollen aus Praktikabilitätsgründen zwar ebenfalls mit begrünten Bodengittern versehen werden dürfen. Diese sollen aber – da innerhalb der Strassenbaulinie liegend – nicht als Abstellplätze verwendet werden.

		<sup>4</sup> Die Grünflächen sind als Wiese auszubilden und optimal mit der Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern zu gestalten.			<sup>4</sup> Die Grün-/Retentionsflächen sind als Wiese auszubilden und optimal mit der Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern zu gestalten.	
III. Baupolizeiliche Vorschriften						
11	Baube- reich 1 und 1a	Bestehendes Bauernhaus mit An- und Nebenbauten a) Nutzung (BF 1): Wohnraum im Bauernhaus und Stallungen für Rindvieh- und Pferdehaltung. Zusätzlicher Wohnraum ist nur innerhalb der bestehenden Volumen/Bauten möglich. b) An- und Nebenbauten (BF 1a): kein Wohnraum und keine Tierhaltung zulässig. Ein- und Abstellraum möglich. c) Fassadenhöhe: bestehend d) Dachausbau: Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. e) Dachaufbauten: gemäss Art. 24 Abs. 4 Baureglement	12	Baube- reich 1a	<sup>1a</sup> Nutzung: Haltung von Nutztieren und nicht für die Nutzung bestimmten Tieren der Pferdegattung. Landwirtschaftliche Wohnräume. Zusätzliche Wohnräume sind innerhalb des bestehenden Volumens / der bestehenden Bauten möglich.  <sup>1b</sup> An- und Kleinbauten: Ein- und Abstell- resp. Lager- räume für betriebseigene Zwecke. Keine Wohnräume, und kein Fremdgewerbe zulässig.  <sup>2</sup> Fassadenhöhe bestehend: - FhGi max. 13.80 m - FhTr max. 8 m  <sup>3</sup> Bei Abbruch und Neubau Fassadenhöhen gemäss Masse Dorfzone: - FhGi max. 12 m - FhTr max. 8.5 m  <sup>4</sup> Gebäudelänge: max. 40 m  <sup>5</sup> Dachausbau: Neben Wohnräumen gemäss Art. 12 Abs. 1a hiervor dürfen im Dachraum auch Arbeitsräume eingebaut werden.  <sup>6</sup> Dachaufbauten: Gemäss Art. 2.4 Baureglement Fraubrunnen.	<u>Abs. 1:</u> Das bestehende Bauernhaus soll weiterhin landwirtschaftlich, d.h. durch Angestellte des Betriebs sowie durch die abtretende Generation, werden dürfen. Dazu sollen innerhalb des bestehenden Volumens/der bestehenden Bauten auch zusätzliche Wohnräume geschaffen werden können.  <u>Abs. 3:</u> Die Tierhaltung in den Stallungen soll (wie in den übrigen Bereichen) auf die Haltung von Nutztieren aller Gattungen und Arten ausgedehnt werden (vgl. dazu auch die Erläuterungen zu Art. 2 Abs. 1 hiervor). Weiterhin zulässig in den Stallungen bleibt die Haltung von nicht für die Nutzung bestimmten Tieren der Pferdegattung zu allen erdenklichen Zwecken sowie – falls die Stallungen nicht mehr benötigt werden – der Einbau zusätzlicher Wohnräume.  <u>Abs. 4:</u> Dieser Bst. ist an das (künftige) Baureglement der Einwohnergemeinde Fraubrunnen anzupassen.
12	Baube- reich 2	Neubau Wohnraum a) Nutzung: Betriebsnotwendiger Wohnraum (Sport und Freizeit, Landwirtschaft) für Leiter und Angestellte des Betriebes (BGF max. 180 m <sup>2</sup> ). b) Fassadenhöhe: 6.0 m c) Dachausbau: Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. d) Dachgestaltung/-neigung: Sattel- und Walmdach, 30 bis 45° (Grad) e) Dachaufbauten: gemäss Art. 24 Abs. 4 Baureglement f) Geschoszahl: 2 g) Autoabstellplatz: innerhalb dem Baubereich	13	Baube- reich 1b	<sup>1</sup> Nutzung: Wohn- und Arbeitsräume für Leitende und Angestellte des Betriebs sowie deren Familien.  <sup>2</sup> Fassadenhöhen gemäss Masse Dorfzone: - FhGi max. 12 m - FhTr max. 8.5 m  <sup>3</sup> Gebäudelänge: 25 m.  <sup>4</sup> Dachausbau: Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.  <sup>5</sup> Dachgestaltung/-neigung: Sattel- oder Walmdach, 30 bis 45° (Grad).  <sup>6</sup> Dachaufbauten: Gemäss Art. 2.4 Baureglement Fraubrunnen.  <sup>7</sup> Geschoszahl: 2 Vollgeschosse (vgl. Art. 3.8 Baureglement Fraubrunnen).	<u>Abs. 1:</u> Im bestehenden Bauernhaus befinden sich derzeit zwei Wohnungen: Die Wohnung im Erdgeschoss wird von Herrn Gerber und seiner Ehefrau bewohnt. In jener im Obergeschoss wohnen drei Angestellte von Herrn Gerber. Zwei weitere Angestellte wohnen derzeit extern, sollen aber mittelfristig ebenfalls auf dem Betrieb untergebracht werden. Hinzu kommt eine Auszubildende, welche im August 2023 auf dem Betrieb ihre Lehre begonnen und ebenfalls Bedarf für eine (kleinere) Wohnung vor Ort hat. Schliesslich möchten Herr Gerber und seine Ehefrau im Fall einer Betriebsübergabe – als abtretende Generation – weiterhin auf dem Betrieb wohnen bleiben, neben dem neuen Betriebsleiter. Der Bedarf nach weiterem Wohnraum ist damit ausgewiesen.  <u>Abs. 2:</u> Für die Festlegung der Höhe eines Gebäudes soll anstelle der bisherigen Fassadenhöhe neu die Gesamthöhe festgelegt werden. Hierbei handelt es sich um den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (vgl. Art. 15 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen [BMBV; BSG 721.3] vom 25. Mai 2011). In Anlehnung an die giebelseitige Fassadenhöhe in der 2-geschossigen Mischzone (M2) gemäss künftigem Baureglement

					<p><sup>8</sup> Autoabstellplätze: Innerhalb des Baubereichs möglich.</p>	<p>der Einwohnergemeinde Fraubrunnen ist im Baubereich 1b (neu) eine Gesamthöhe von 12 m vorgesehen. Dies, da die Gesamthöhe am ehesten der giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht.</p> <p><u>Abs. 5:</u> Dieser Absatz. ist an das (künftige) Baureglement der Einwohnergemeinde Fraubrunnen anzupassen.</p> <p><u>Abs. 6:</u> soll praktisch unverändert übernommen werden. Er soll einzig um den Begriff «Vollgeschoss» sowie um einen Verweis auf jenen Art. des (künftigen) Baureglements der Einwohnergemeinde Fraubrunnen ergänzt werden, in welchem der Geschossbegriff definiert wird (soweit ersichtlich, handelt es sich dabei um den Art. 3.8). Damit soll klargestellt werden, dass im (neuen) Baubereich 1b bspw. auch ein Gebäude mit einem Untergeschoss, zwei Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss erstellt werden könnte.</p> <p><u>Abs. 7:</u> Neu sollen im Baubereich 1b – zusätzlich zu den Abstellplätzen gemäss Art. 10 – mehrere Autoabstellplätze zulässig sein.</p>
13	Baubereich 3	<p>Reitplatz</p> <p>a) Nutzung: Ausbildungsplatz für Sport und Freizeit (für Pferde)</p> <p>b) Bauweise: Überdachung und Befestigung sind nicht zulässig</p>	19	Baubereich 3	<p><sup>1</sup> Nutzung: Ausbildungs- und Reitplatz für Tiere der Pferdegattung sowie Lagerung von Material.</p> <p><sup>2</sup> Bauweise: Fahrnisbauten und Befestigungen während einer Dauer von bis zu sechs Monaten pro Kalenderjahr sind zulässig. Eine permanente Überdachung des Baubereichs ist zulässig, soweit sie 1/3 der Gesamtfläche des Baubereichs nicht übersteigt.</p> <p><sup>3</sup> Fassadenhöhen gemäss Masse Dorfzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- FhGi max. 6 m</li> <li>- FhTr max. 4 m</li> </ul> <p><sup>4</sup> Dachausbau: Kein Dachausbau, keine Dachausbauten.</p> <p><sup>5</sup> Dachgestaltung/-neigung: Satteldach, Neigung 20 bis 30° (Grad). Pultdach, Neigung 5 bis 15° (Grad).</p> <p><sup>6</sup> Geschosszahl: 1 Vollgeschoss (vgl. Art. 3.8 Baureglement Fraubrunnen).</p>	<p><u>Abs. 1:</u> Um sicherzustellen, dass im Baubereich 3 auch geritten werden darf, ist Art. 19 Abs. 1 um den Begriff «Reitplatz» zu ergänzen. Weiter ist die Lagerung von Material in Art. 19 Abs. 1 aufzunehmen, damit die Fahrnisbauten gemäss Art. 19 Abs. 2 auch für solche Zwecke genutzt werden können.</p> <p><u>Abs. 2:</u> Um den erhöhten Anforderungen an die Pferdehaltung gerecht zu werden, sollen im Baubereich 3 neu auch Fahrnisbauten und Befestigungen während einer Dauer von bis zu sechs Monaten pro Kalenderjahr zugelassen werden. Der Aufwand, die Fahrnisbauten und Befestigungen nach jeweils nur drei Monaten wieder abzubauen/zu verschieben, ist schlicht zu gross. Eine permanente Überdachung des Baubereichs demgegenüber soll gestattet werden, soweit sie 1/3 der Gesamtfläche des Baubereichs nicht übersteigt.</p>
14	Baubereich 4	<p>Tierhaltung und Mistlagerung</p> <p>a) Nutzung: Rindvieh- und Pferdehaltung (Zucht und/oder Mast) oder konventionelle Mistlagerung. Zulässig ist zudem eine Kombination aus der Lagerung von leicht verunreinigter Pferdeinstreue mit einer Kälbermast.</p> <p>b) Fassadenhöhe: 4.0 m</p> <p>c) Dachgestaltung/ -neigung: Satteldach, Neigung 20 bis 30° (Grad) Pultdach, Neigung 5 bis 15° (Grad)</p> <p>d) Geschosszahl: 2</p>	14	Baubereich 2a	<p><sup>1</sup> Nutzung: Haltung von Nutztieren und von nicht für die Nutzung bestimmten Tieren der Pferdegattung sowie Mistlagerung und Spritzenwaschplatz. Zulässig ist zudem eine Kombination aus der Lagerung von leicht verunreinigter Pferdeinstreue mit der Haltung von Nutztieren.</p> <p><sup>2</sup> Fassadenhöhen gemäss Masse Dorfzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- FhGi max. 12 m</li> <li>- FhTr max. 8.5 m</li> </ul> <p><sup>3</sup> Dachgestaltung/-neigung: Satteldach, Neigung 20 bis 30° (Grad). Pultdach, Neigung 5 bis 15° (Grad).</p> <p><sup>4</sup> Dachaufbauten: Gemäss Art. 2.4 Baureglement Fraubrunnen.</p>	<p><u>Abs. 1:</u> Vgl. die Erläuterungen zu Art. 13 Abs. 1 hiavor. Der Vollständigkeit halber soll hier zudem der bereits rechtskräftig bewilligte Spritzenwaschplatz aufgeführt werden.</p> <p><u>Abs. 2:</u> Vgl. die Erläuterungen zu Art. 13 Abs. 2 hiavor.</p> <p><u>Abs. 4:</u> Vgl. die Erläuterungen zu Art. 13 Abs. 7 hiavor.</p>

					<sup>5</sup> Geschossezahl: 2 Vollgeschosse (vgl. Art. 3.8 Baureglement Fraubrunnen).	
15	Baubereich 5	<p>Pferdestall</p> <p>a) Nutzung: Pferdehaltung und Aufenthaltsraum im Zusammenhang der Tiernutzung</p> <p>b) Fassadenhöhe: 5.0 m</p> <p>c) Dachausbau: Einbau eines Aufenthaltsraumes bis 160 m<sup>2</sup> BGF im Obergeschoss</p> <p>d) Dachgestaltung/-neigung: Satteldach, 20 bis 30° (Grad)</p> <p>e) Dachaufbauten: gemäss Art. 24 Abs. 4 Baureglement</p> <p>f) Geschossezahl: 2</p>	15	Baubereich 2b	<p><sup>1</sup> Nutzung: Haltung von Nutztieren und von nicht für die Nutzung bestimmten Tieren der Pferdegattung. Aufenthalts- und Arbeitsräume sowie Garderoben im Zusammenhang mit den vorgenannten Nutzungen. Zulässig sind zudem Lager- und Abstellräume für betriebseigene Zwecke.</p> <p><sup>2</sup> Fassadenhöhen gemäss Masse Dorfzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- FhGi max. 12 m</li> <li>- FhTr max. 8.5 m</li> </ul> <p><sup>3</sup> Dachausbau: Der Ausbau des Dachraums zum Zwecke der zugelassenen Nutzungen ist gestattet.</p> <p><sup>4</sup> Dachgestaltung/-neigung: Satteldach, Neigung 20 bis 30° (Grad). Pultdach, Neigung 5 bis 15° (Grad).</p> <p><sup>5</sup> Dachaufbauten: Gemäss Art. 2.4 Baureglement Fraubrunnen.</p> <p><sup>6</sup> Geschossezahl: 2 Vollgeschosse (vgl. Art. 3.8 Baureglement Fraubrunnen).</p>	<p><u>Abs. 1:</u> Siehe Erläuterungen zu Art. 2 Abs. 1. Zusätzlich sollen im Baubereich 2b bei Bedarf (mehrere) Aufenthalts- und Arbeitsräume sowie Garderoben im Zusammenhang mit den zugelassenen Nutzungen sowie Lager- und Abstellräume für betriebseigene Zwecke erstellt werden dürfen.</p> <p><u>Abs. 2:</u> Vgl. die Erläuterungen zu Art. 13 Abs. 2 hiervor.</p> <p><u>Abs. 3:</u> Um die vorhandene Fläche besser resp. verdichteter nutzen zu können, sollen die Dachräume im Baubereich 2b zum Zwecke der zugelassenen Nutzungen ausgebaut werden dürfen.</p> <p><u>Abs. 5:</u> Dieser Abs. ist an das (künftige) Baureglement der Einwohnergemeinde Fraubrunnen anzupassen.</p> <p><u>Abs. 6:</u> Vgl. die Erläuterungen zu Art. 13 Abs. 7 hiervor.</p>
16	Baubereich 6	<p>Karussell/Führanlage</p> <p>a) Nutzung: Führanlage für Pferde, flexibel innerhalb Baubereich, maximal 2 Stück</p> <p>b) Fassadenhöhe: 3.0 m</p> <p>c) Durchmesser: 18.0 m</p> <p>d) Dachgestaltung/-neigung: Pultdach, 10 bis 20° (Grad)</p> <p>e) Geschossezahl: 1</p>	16	Baubereich 2c	<p><sup>1</sup> Nutzung: Bauten und Anlagen zur Beschäftigung von Tieren der Pferdegattung sowie für Pferdesportveranstaltungen, flexibel innerhalb des Baubereichs. Zulässig sind zudem Lager- und Abstellräume für betriebseigene Zwecke sowie Abstellplätze gemäss Art. 10 hiervor. Insgesamt darf nicht mehr als die Hälfte der Gesamtfläche des Baubereichs permanent überbaut werden, wobei die Abstellplätze nicht als permanent überbaut gelten.</p> <p><sup>2</sup> Fassadenhöhen gemäss Masse Dorfzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- FhGi max. 12 m</li> <li>- FhTr max. 8.5 m</li> </ul> <p><sup>3</sup> Dachgestaltung/-neigung: Satteldach, Neigung 20 bis 30° (Grad). Pultdach, Neigung 5 bis 15° (Grad).</p> <p><sup>4</sup> Dachaufbauten: Gemäss Art. 2.4 Baureglement Fraubrunnen.</p> <p><sup>5</sup> Geschossezahl: 2 Vollgeschosse (vgl. Art. 3.8 Baureglement Fraubrunnen).</p>	<p><u>Abs. 1 - 3:</u> Um den erhöhten Anforderungen an die Pferdehaltung gerecht zu werden, sollen im Baubereich 2c neu eine unbeschränkte Anzahl an Beschäftigungsanlagen sowie an Anlagen für Pferdesportveranstaltungen zugelassen werden. Um bspw. das Material der Führanlagen etc. sachgerecht verstauen zu können, sollen im Baubereich 2c weiter Lager- und Abstellräume für betriebseigene Zwecke errichtet werden können. Weiter sollen gegenüber dem Baubereich 2b Abstellplätze gemäss Art. 10 hiervor zugelassen werden. Insgesamt darf nicht mehr als die Hälfte der Gesamtfläche des Baubereichs permanent überbaut werden, wobei die Abstellplätze nicht als permanent überbaut gelten. Bezüglich der geforderten Gesamthöhe von 12.00 m wird weiter auf die Erläuterungen zu Art. 13 Abs. 2 hiervor verwiesen. In Anbetracht der heutigen Vorgaben der Tierschutzgesetzgebung ist eine Fassadenhöhe von 3.0 m nicht mehr zeitgemäss. Die Pferde werden immer grösser und benötigen deshalb immer höhere Führanlagen etc. Daraus wiederum resultiert ein erhöhter Platzbedarf für Beschäftigungsmaterial etc., welcher bspw. mit einem weiteren (Voll-)Geschoss gedeckt werden kann. Damit genügend Platz für die Bewegung von Tieren der Pferdegattung verbleibt, darf insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Grundfläche des Baubereichs permanent überbaut werden. Ebenfalls um den erhöhten Anforderungen an die Pferdehaltung gerecht zu werden sowie aus Praktikabilitätsgründen soll auf eine Vorgabe bezüglich des Durchmessers der Führanlagen etc. verzichtet werden.</p> <p><u>Abs. 4:</u> Vgl. die Erläuterungen zu Art. 13 Abs. 7 hiervor.</p>
17	Baubereich 7	<p>Einstell-/Reithalle</p> <p>a) Nutzung: Einstellhalle für Landwirtschaftsbetrieb oder Reithalle</p> <p>b) Fassadenhöhe: 7.0 m</p> <p>c) Dachgestaltung/-neigung: Sattel- oder Pultdach, Neigung 20 bis 30° (Grad)</p> <p>d) Dachaufbauten: gemäss Art. 24 Abs. 4 Baureglement</p> <p>e) Geschossezahl: 2</p>	18	Baubereich 2e	<p><sup>1</sup> Nutzung: Ausbildungs- und Reithalle resp. -räume für Menschen und für Tiere der Pferdegattung sowie Räume für die ganzheitliche Pferdetherapie und damit zusammenhängende Veranstaltungen. Haltung von Nutztieren und von nicht für die Nutzung bestimmten Tieren der Pferdegattung. Einstell- und Maschinenhalle für betriebseigene Zwecke.</p> <p><sup>2</sup> Fassadenhöhen gemäss Masse Dorfzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- FhGi max. 12 m</li> <li>- FhTr max. 8.5 m</li> </ul>	<p><u>Abs. 1:</u> Vgl. die Erläuterungen zu Art. 2 Abs. 1 hiervor. Neben einer Ausbildungs- und Reithalle sollen in diesem Baubereich auch weitere Räume (wie bspw. ein Voltigierraum) für die Ausbildung von Menschen sowie von Tieren der Pferdegattung erstellt werden dürfen. Daneben sollen auch Räume für die ganzheitliche Pferdetherapie gestattet werden, wozu bspw. ein Schwimmbad und eine Sauna für Tiere der Pferdegattung zählen.</p> <p><u>Abs. 2:</u> Vgl. die Erläuterungen zu Art. 13 Abs. 2 hiervor.</p> <p><u>Abs. 4:</u> Dieser Bst. ist an das (künftige) Baureglement der Einwohnergemeinde Fraubrunnen anzupassen.</p> <p><u>Abs. 5:</u> Vgl. die Erläuterungen zu Art. 13 Abs. 7 hiervor.</p>

					<p><sup>3</sup> Dachgestaltung/-neigung: Satteldach, Neigung 20 bis 30° (Grad). Pultdach, Neigung 5 bis 15° (Grad).</p> <p><sup>4</sup> Dachaufbauten: Gemäss Art. 2.4 Baureglement Fraubrunnen.</p> <p><sup>5</sup> Geschosszahl: 2 Vollgeschosse (vgl. Art. 3.8 Baureglement Fraubrunnen).</p>	
18	Baubereich 8	<p>Parkplätze</p> <p>a) Nutzung: Abstell- und Parkplätze für Landwirtschafts- und Motorfahrzeuge</p> <p>b) Bauweise: Überdachung und Versiegelung sind unzulässig</p>	20	Baubereich 4	<p><sup>1</sup> Nutzung: Ungedeckter Abstellplatz für Fahrzeuge und Anhänger sowie für Maschinen und Siloballen etc.</p> <p><sup>2</sup> Bauweise: Eine Befestigung des Untergrunds ist zulässig.</p>	<u>Abs. 1 und 2:</u> Vgl. die Erläuterungen zu Art. 10 hiavor.
-	-	- <i>Dieses Baubereich resp. die entsprechende Fläche gehört derzeit zum Baubereich 1/1a und soll zukünftig als eigenes Baubereich 2d geführt werden.</i>	17	Baubereich 2d	<p><sup>1</sup> Nutzung: Haltung von Nutztieren und von nicht für die Nutzung bestimmten Tieren der Pferdegattung. Zulässig sind zudem Lager- und Abstellräume sowie ein Waschplatz für betriebseigene Zwecke (kein Fremdgewerbe).</p> <p><sup>2</sup> Fassadenhöhen gemäss Masse Dorfzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- FhGi max. 12 m</li> <li>- FhTr max. 8.5 m</li> </ul> <p><sup>3</sup> Dachausbau: Der Ausbau des Dachraums zum Zwecke der zugelassenen Nutzungen ist gestattet.</p> <p><sup>4</sup> Dachgestaltung/-neigung: Satteldach, Neigung 20 bis 30° (Grad). Pultdach, Neigung 5 bis 15° (Grad).</p> <p><sup>5</sup> Dachaufbauten: Gemäss Art. 2.4 Baureglement Fraubrunnen.</p> <p><sup>6</sup> Geschosszahl: 2 Vollgeschosse (vgl. Art. 3.8 Baureglement Fraubrunnen).</p>	<p><u>Abs. 1:</u> Siehe Erläuterungen zu Art. 2 Abs. 1. Zusätzlich sollen im Baubereich 2d Lager- und Abstellräume erstellt und ein Waschplatz für betriebseigene Zwecke betrieben werden dürfen.</p> <p><u>Abs. 2:</u> Vgl. die Erläuterungen zu Art. 13 Abs. 2 hiavor.</p> <p><u>Abs. 3:</u> Um die vorhandene Fläche besser resp. verdichteter nutzen zu können, sollen die Dachräume im Baubereich 2d zum Zwecke der zugelassenen Nutzungen ausgebaut werden dürfen.</p> <p><u>Abs. 7:</u> Vgl. die Erläuterungen zu Art. 13 Abs. 7 hiavor.</p>
19	Gebäudestellung	Die Firstrichtung von Neubauten sind längs zum Baubereich zu erstellen.	21	Gebäudestellung	Die Firstrichtung von Neubauten ist längs zum Baubereich zu erstellen.	Keine Änderungen.
20	Vorspringende Bauteile	<p><sup>1</sup> Vordächer dürfen das Baubereich bis 4.0 m (BF 4, 5 und 7) und für das Baubereich 2 nur 1.5 m überragen.</p> <p><sup>2</sup> Vorspringende Bauteile wie Balkone und Treppen dürfen von der Umfassungswand aus gemessen höchstens 2.0 m überragen.</p>	-	-	Dieser Art. ist zu streichen. Durch die geplante Vergrösserung der Baubereich besteht kein Bedarf mehr für die Regelung vorspringender Gebäudeteile.	
21	An- und Nebenbauten	<p><sup>1</sup> An- und Nebenbauten (BF 2, 4, 5 und 7) haben sich gestalterisch dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie müssen mit diesem zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.</p> <p><sup>2</sup> Über Dachformen entscheidet die Baupolizeibehörde.</p> <p><sup>3</sup> An- und Nebenbauten dürfen die Baubereich nicht überragen.</p>	22	An- und Kleinbauten	<p><sup>1</sup> An- und Kleinbauten haben sich gestalterisch dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie müssen mit diesem zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.</p> <p><sup>2</sup> Über Dachformen von An- und Kleinbauten entscheidet die Baubewilligungsbehörde.</p> <p><sup>3</sup> An- und Kleinbauten sowie vorspringende Gebäudeteile dürfen die Baubereich nicht überragen.</p>	Der Ausdruck «An- und Nebenbauten» ist an die BMBV anzupassen («An- und Kleinbauten»).
-	-	-	23	Hochsilos	<sup>1</sup> Hochsilos sind nur in den Baubereichen gestattet. Maximal zwei innerhalb der Überbauungsordnung.	Um eine möglichst geringe Flächen für die Lagerung von Futter zu beanspruchen, sollen nur in allen Baubereichen Hochsilos zugelassen werden. Bezüglich der

					<sup>2</sup> Silobauten dürfen eine Gesamthöhe von 19.0 m nicht überschreiten. Das Mass darf durch technisch bedingte Aufbauten (Geländer Silofräse etc.) im technisch notwendigen Ausmass überschritten werden. Die Silos sind möglichst an nicht exponierten Standorten und nicht am Siedlungsrand zu erstellen und sind farblich zurückhaltend zu gestalten (vgl. Art. 4.11 Abs. 2 Baureglement Fraubrunnen).	Höhe der Silos soll auf Art. 4.11 Abs. 2 des künftigen Baureglements der Einwohnergemeinde Fraubrunnen abgestellt werden.
IV. Ortsbilderhaltung und Gebäudeschutz						
22	Gestaltung	<sup>1</sup> Alle Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Lage und Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, sowie Material und Farbwahl so auszubilden, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Beurteilung von Form und Gestaltung der Neubauten sind die bestehenden Gebäude massgebend. <sup>2</sup> Neubauten haben sich optimal ins Ortsbild einzufügen.	24	Gestaltung	<sup>1</sup> Alle Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Lage und Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung sowie Material- und Farbwahl so auszubilden, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Beurteilung von Form und Gestaltung der Neubauten sind die bestehenden Gebäude massgebend.  <sup>2</sup> Neubauten haben sich optimal ins Ortsbild einzufügen.	Keine Änderungen.
V. Weitere Bestimmungen						
		Veranstaltungen wurden bisher nicht geregelt.	25	Veranstaltungen	Pro Jahr sind im Perimeter maximal 15 Veranstaltungen erlaubt, welche eine gastgewerbliche Einzelbewilligung nach Gastgewerbegesetz und Gastgewerbeverordnung erfordern.	Pro Jahr dürfen maximal 15 Veranstaltungen durchgeführt werden, welche eine gastgewerbliche Einzelbewilligung erfordern. Details wie Parkierung, Musik, etc. werden bei der Prüfung des Gesuchs um eine gastgewerbliche Einzelbewilligung geprüft.
VI. Schlussbestimmungen						
23	Änderungen	Für geringfügige Änderungen der Überbauungsvorschriften kommt das in Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.			Dieser Art. ist zu streichen da übergeordnetes Recht nicht erwähnt werden muss.	
-	-	Bisher nicht erfasst.	26	Wiederherstellungsmassnahmen	Die Wiederherstellungsmassnahmen entlang des Baubereiches 4 (Begrünung) sowie die Aufhebung der Parkplätze entlang der Aefligenstrasse sind innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten der Überbauungsordnung Aefligenstrasse umzusetzen.	Die Wiederherstellungsmassnahmen sind innert fünf Jahren ab Inkrafttreten der Überbauungsordnung Aefligenstrasse umzusetzen
24	Inkrafttreten	<sup>1</sup> Die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan treten mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft. <sup>2</sup> Baugesuche, die beim Inkrafttreten der Überbauungsordnung hängig sind, werden gemäss Art. 36 BauG behandelt.	27	Inkrafttreten	<sup>1</sup> Die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.  <sup>2</sup> Baugesuche, die beim Inkrafttreten der Überbauungsordnung hängig sind, werden gemäss Art. 36 BauG behandelt.	Keine Änderungen.