

ZUSAMMENFÜHRUNG DER ORTSPLANUNGEN

Einwohnergemeinde Thurnen | Kanton Bern

Mitwirkungssexemplar vom 5. Mai 2021

Baureglement | Zonenplan Siedlung | Zonenplan Landschaft | Zonenplan Gewässerraum |
Zonenplan Naturgefahren | Erläuterungsbericht

Formelle Präzisierungen/Ergänzungen/Formulierung gemäss Musterbaureglement

Materielle Präzisierungen/Ergänzungen/Formulierung aufgrund Planungspraxis

ABGEHENDE ARTIKEL

Übersicht der Artikel, die aufgrund des Musterbaureglements und/oder neuer Bestimmungen wegfallen oder die übergeordnet geregelt sind und nicht mehr ins neue Baureglement Thurnen aufgenommen werden:

Mühlethurnen

Art. 4 Bauernhofzone

Kirchenthurnen

Art. 20 Dachausbau
Art. 26 Detailplanpflicht
Art. 37 Naturobjekte

Lohnstorf

Art. 8 Hinreichende Erschliessung
Art. 9 Flächen für die Parkierung
Art. 16 Ausnützungsziffer
Art. 21 Bauabstand von Wald
Art. 25 Bauabstände für Tiefbauten
Art. 32 Dachausbau
Art. 37 Energie- und Empfangsanlagen
Art. 40 Immissionen
Art. 47 Schutzgebiete/Schutzobjekte
Art. 48 Landschaftsschutzgebiet
Art. 49 Gewässer und Ufer
Art. 50 Waldränder, Hecken
Art. 51 Hochstammobstgärten
Art. 55 Gewässerschutzgebiete
Art. 57 Campingplätze, Abbau- und Ablagerung
Art. 59 Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde
Art. 61 Die Stimmbürger und Stimmbürgerinnen
Art. 62 Information und Mitwirkung
Art. 63 Baupolizei

LESEHILFE

(1) Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Thurnen bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

(2) Zonenplan Siedlung

Im Zonenplan Siedlung sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP) das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

(3) Zonenpläne Landschaft, Naturgefahren, Gewässerräume

Zur besseren Leserlichkeit der unterschiedlichen planungsrechtlichen Inhalten wurden die drei Zonenpläne Landschaft, Naturgefahren und Gewässerraum erstellt.

(4) Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglements dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u. a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.

Mühlethurnen bisher

Kirchenthurnen bisher

Lohnstorf bisher

Lesehilfe

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

b. Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement mit dem Zonenplan Siedlung sowie dem Zonenplan Landschaft und Naturgefahren bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

(1) Formulierung gemäss Musterbaureglement

Zonenplan gemäss Musterbaureglement (2) mit
Ergänzung (3)

(4) Ergänzung gemäss Musterbaureglement

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalenschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z. B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Baubewilligung und Bauvoranfrage

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt. Zur Vereinfachung des Verfahrens wird den Gesuchstellern eine Voranfrage empfohlen.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmebewilligung, wenn z. B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

z. B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;

Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand;

Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff.

BauG

vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3

BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung „Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG“ (BSIG Nr. 7/725.1/1.1)

vgl. Art. 7 BewD

vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

Mühlethurnen bisher

c. Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung.

d. Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht, insbesondere im Baubewilligungsdekret, abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Formulierung gemäss Musterbaureglement

Kirchenthurnen bisher

Art. 2 Vorbehalt andere Vorschriften

¹Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften von Bund und Kanton gehen vor.¹

²Die nachbarrechtlichen Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum ZGB über Stützmauern und Einfriedigungen sowie über die Ausführung der Brandmauern gelten als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

Art. 3 Ausnahmen

Für die Erteilung von Ausnahmbewilligungen ist das eidgenössische, respektive das kantonale Recht massgebend (Art. 24 RPG, Art. 26 ff und Art. 81 ff BauG, Art. 66 SBG).

Art. 4 Baubewilligung

¹Das Baugesetz und das Baubewilligungsdekret bestimmen, für welche Bauvorhaben eine Baubewilligung erforderlich ist.

²Ausser der Baubewilligung sind für die Ausführung von Bauvorhaben die in der Gesetzgebung verlangten weiteren Bewilligungen notwendig (Art. 42 BewD).

³Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes vom 22. März 1994 (BewD) und die erforderlichen besonderen Bewilligungen vorliegen.

⁴Vorbehalten bleibt ein von den zuständigen Behörden gestatteter vorzeitiger Baubeginn.

Art. 5 Voraussetzungen, Befugnisse

¹Bauvorhaben werden bewilligt, wenn

- das Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften entspricht
- das Baugrundstück genügend erschlossen ist;
- die öffentliche Ordnung nicht gefährdet wird und
- ihm keine Hindernisse der Planung nach Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen.

²Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche

- die baupolizeilichen Bestimmungen (B) und die Zonenvorschriften (C) dieses Reglementes einhalten;
- eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 BauG, Art. 3 ff BauV), die erforderliche Abstellfläche für Motorfahrzeuge (Art. 16 ff BauG, Art. 49 ff BauV) und wo vorgeschrieben, einen genügenden Kinderspielplatz (Art. 15 BauG, Art. 42 BauV) sicherstellen;
- den Anforderungen des Landschaftsschutzes und des Umweltschutzes entsprechen.

³Ausnahmbewilligungen gemäss Art. 26 ff. und 81 ff. des Baugesetzes bleiben vorbehalten.

Formulierung gemäss Musterbaureglement

Lohnstorf bisher

Art. 2 Vorbehalt andere Vorschriften

Die Besitzesstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 und 83 BauG, Art. 63 Abs. 4 SBG, Art. 90 BauV). Vorbehalten bleiben die in den baupolizeilichen Vorschriften (Kapitel C) und in den Zonenvorschriften (Kapitel D) abweichend geregelten Sachverhalte.

Art. 5 Baubewilligungspflicht, Baubeginn

¹ Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Baubewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 BewD). Bauten und Anlagen, die keiner Baubewilligung bedürfen, sind in Art. 5 und 6 BewD abschliessend aufgeführt.

Art. 6 Baubewilligungspflicht, Voraussetzungen

¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn diese den Voraussetzungen des Baugesetzes (Art. 2 BauG) entsprechen.

² Insbesondere müssen sie

- die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde eingehalten;
- den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und Umweltschutzgesetzgebung genügen (USG und Vo) entsprechen;
- den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, Art. 12 ff BauV);
- über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff BauG, Art. 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42 BauV) verfügen
- allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen;
- die Anforderungen an behindertengerechtes Bauen gemäss Art. 22 und 23 BauG und Art. 85 ff 88 BauV erfüllen.

³ Für Gewerbe- und Industriebauten sind mit dem Baubewilligungsgesuch Emissionspläne einzureichen. Diese Pläne müssen sämtliche Emissionsquellen (Lärm, Geruch, Erschütterungen, Abgase) mit Angaben über die Stärke der störenden Auswirkungen und die vorgesehenen Schutzmassnahmen enthalten.

Art. 7 Ausnahmen

Für die Erteilung von Ausnahmbewilligungen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26 ff, Art. 81 ff BauG), der Bauverordnung (Art. 55), des Strassenbaugesetzes (Art. 66 SBG), und des Raumplanungsgesetzes (Art. 23 und 24 RPG) massgebend.

Formulierung gemäss Musterbaureglement

Besitzstandsgarantie

Aufgrund des bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

vgl. Art. 3 und 11 BauG

Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z. B. in der Bau- und Außenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden.

vgl. Art. 21 BauR

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht und im Organisationsreglement der Gemeinde Thurnen geregelt.

vgl. Art. 66 BauG

Mühlethurnen bisher

a. Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonische Qualität gewährleistet sind.

e. Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisheriger Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und - soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird - auch umgebaut oder erweitert werden.

Formulierung gemäss Musterbaureglement

Kirchenthurnen bisher

Art. 6 Verfahren, Zuständigkeit

¹Zur Vereinfachung des Verfahrens wird den Gesuchsstellern eine Voranfrage empfohlen. Sie soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten bei den zuständigen Gemeindebehörden eingereicht werden und die Art sowie die Nutzung des Gebäudes und die Gestaltungsidee umschreiben.

²Die Baupolizeibehörde ist befugt:

- vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD);
- die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD);
- den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihm obliegenden Vorkehren anzuhalten.
- zur Beurteilung von Bauvorhaben kann auf Kosten des Gesuchsstellers eine neutrale Fachinstanz beigezogen werden.

Art. 40 Zuständigkeit

Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hiefür in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.

Formulierung gemäss Musterbaureglement

Lohnstorf bisher

Art. 3 Besitzstandsgarantie

Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 und 83 BauG, Art. 63 Abs. 4 SBG, Art. 90 BauV). Vorbehalten bleiben die in den baupolizeilichen Vorschriften (Kapitel C) und in den Zonenvorschriften (Kapitel D) abweichend geregelten Sachverhalte.

Art. 60 Zuständigkeiten

Die Erstellung oder Aenderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde (Art 59 und 71 SBG).

³ Der Gemeinderat beschliesst insbesondere:

- über die Erteilung von Ausnahmen bei Baugesuchen, die in der Bewilligungskompetenz der Gemeinde liegen;
- über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren gem. Art. 35;
- über den Erlass von Planungszonen nach Art. 62 BauG;
- über geringfügige Abänderungen von Plänen oder Vorschriften im Sinne von Art. 122 BauV unter Vorbehalt der Genehmigung durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Er ist ferner zuständig für die Durchführung von Einspracheverhandlungen.

⁴ Der Gemeinderat ist zuständig für

- die Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige Mängel. Er ist verantwortlich für die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17, 18 und 28 BewD);
- die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD), sowie die Kontrolle über das Einhalten von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nach abgeschlossener Bauausführung.

⁵ Die Gemeinde Lohnstorf kann aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung die Dienste des Bauinspektorates von Wattenwil in Anspruch nehmen. Der Bauinspektor berät die Gemeinde nach Bedarf in allen mit dem Baubewilligungsverfahren zusammenhängenden Fragen.

⁶ Der Gemeinderat kann in Planungsangelegenheiten (z.B. Abänderungen Zonenplan/Baureglement, Ueberbauungsordnungen, Mitwirkungsverfahren) eine unabhängige Planungsfachstelle beiziehen.

Formulierung gemäss Musterbaureglement

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	12	C QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	42
Art.1 Geltungsbereich sachlich	12	Bau- und Aussenraumgestaltung	42
Art.2 Geltungsbereich räumlich	12	Art.13 Gestaltungsgrundsatz	42
B NUTZUNGSZONEN	14	Art.14 Bauweise, Stellung der Bauten	44
Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	14	Art.15 Dachgestaltung in den Wohn- und Mischzonen	46
Art.3 Art der Nutzung	14	Art.16 Dachgestaltung in den Arbeitszonen	50
Art.4 Mass der Nutzung	18	Art.17 Attika	50
Art.5 Grenz- und Abstandsbestimmungen	24	Art.18 Aussenraumgestaltung	52
Art.6 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	28	Art.19 Antennen	54
Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	30	Art.20 Gestaltungsspielraum	54
Art.7 Verkehrszone (VZ)	30	Qualitätssicherung	56
Art.8 Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB)	30	Art.21 Fachberatung	56
Art.9 Grünzonen (GrZ)	30	Energie und Ökologie	58
Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	32	Art.22 Erneuerbare Energieträger	58
Art.10 Landwirtschaftszone (LWZ)	32	D BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	60
Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	34	Strassenabstand	60
Art.11 Zonen mit Planungspflicht	34	Art.23 Abstand von öffentlichen Strassen	60
Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	40	Ortspflege	60
Art.12 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	40	Art.24 Ortsbildschutzgebiete	60

Pflege der Kulturlandschaft	62
Art.25 Baudenkmäler	62
Art.26 Historische Verkehrswege	62
Art.27 Archäologische Bodenfunde	62
Art.28 Markante Einzelbäume, Baumgruppen und Obstgärten	64
Art.29 Gewässerraum	64
Schutz der naturnahen Landschaft	66
Art.30 Landschaftsschongebiet	66
Art.31 Einzelbäume	66
Art.32 Lokales Vogelbiotop	68
Art.33 Ersatzmassnahmen	70
Gefahrengebiete	72
Art.34 Bauen in Gefahrengebieten	72
Langsamverkehr	72
Art.35 Fuss- und Wanderwege	72
E STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	74
Art.36 Widerhandlungen	74
Art.37 Inkrafttreten	74
Art.38 Aufhebung von Vorschriften	74
GENEHMIGUNGSVERMERKE	76

Anhang	78
1 Zusammenstellung der zentralen Gesetze des Bauens	
2 Auswahl von Massen und Messweisen nach BMBV	
3 Nachbarrecht / Bauten und Pflanzungen	
4 Bauliche Lärmschutzmassnahmen am Gebäude	

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art.1 Geltungsbereich sachlich

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

(1) Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich in Überbauungsordnungen.

Art.2 Geltungsbereich räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Mühlethurnen bisher

Keine Entsprechung im bisherigen BauR.

Kirchenthurnen bisher

Art. 1 Geltungsbereich, Bedeutung

¹Das Baureglement - einschliesslich der graphischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang - gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

²Soweit die Gemeinde mit Überbauungsplänen, Gestaltungsplänen, Sonderbauvorschriften oder Zonen mit Planungspflicht (ZPP) eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen hat, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.

³Beim Erlass von Sonderbauvorschriften und Zonen mit Planungspflicht für höhere Häuser oder andere Sonderbauformen im Sinne von Art. 19 des Baugesetzes sind die in der baurechtlichen Grundordnung, im technischen Bericht der Ortsplanung und in den Richtplänen der Gemeinde enthaltenen Grundsätze der Ortsplanung zu wahren.

Formulierung gemäss Musterbaureglement

(1) Ergänzung gemäss Musterbaureglement

Lohnstorf bisher

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

² Das Baureglement ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen oder erlassen werden.

Art. 4 Planungsvorteile

~~Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern sind für neu einzuzonendes Land Verhandlungen über die teilweise Abschöpfung von Planungsvorteilen zu führen. Die Verhandlungsergebnisse sind in einem Vertrag festzuhalten und vor Genehmigung einer Einzonung gegenseitig zu unterzeichnen (Art. 142 BauG).~~

Der Ausgleich von Planungsmehrwerten richtet sich nach kantonalem Recht.

B NUTZUNGSZONEN

Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Art.3 Art der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abkürzung	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W1 W2	Wohnen, stilles Gewerbe (baulich und betrieblich nicht störendes Kleingewerbe, Büros, Praxen).	II
Mischzone A	MA2	Gemischte Nutzung von Wohnen, Geschäften, Büros, Läden sowie für Dienstleistung und mässig störendes Gewerbe. (2) Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht und Mastbetriebe.	III
Mischzone B	MB2	Gemischte Nutzung von Wohnen, Geschäften, Büros, Läden sowie für Dienstleistung und mässig störendes Gewerbe.	III
Mischzone C	MC3	Gemischte Nutzung von Wohnen, Geschäften, Büros, Läden sowie für Dienstleistung und mässig störendes Gewerbe.	III

(1) ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).

(1) Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

Mässig störende Gewerbe wie z. B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

(2) Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV.

Mühlethurnen bisher

A Nutzungszonen

Art.1 Art der Nutzung

¹Es gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W1 und W2	Wohnen, stilles Gewerbe (baulich und betrieblich nicht störendes Kleingewerbe, Büros, Praxen).	II
Wohn- und Arbeitszone	WA2 und WA3	Gemischte Nutzung von Wohnen, Geschäften, Büros, Läden sowie für Dienstleistungen und mässig störendes Gewerbe.	III

Die Marginalien werden gemäss
Musterbaureglement aktualisiert

(1) Ergänzung gemäss Musterbaureglement

Kirchenturnen bisher

Art. 25 Zonenvorschriften, Bedeutung

Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Bauzonen des Zonenplans vorgesehenen baulichen Nutzung.

Formulierung gemäss Mühlethurnen.

Art. 27 Wohnzone (W2)

Die Wohnzone (W2) ist der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind zudem gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).

Integration in W2 gemäss Mühlethurnen

Art. 28 Kernzone (K)

¹Die Kernzone (K) umfasst das Gebiet der ursprünglichen Siedlung, die im Charakter erhalten bleiben soll. Sie ist für herkömmliche Dienstleistungsbetriebe, Wohn- und Landwirtschaftsbauten bestimmt. Gewerbebetriebe sind zugelassen, sofern keine störenden Immissionen auftreten, insbesondere die in Art. 39 festgelegten Lärmgrenzwerte nicht überschritten werden.

²Für die Gestaltung von Bauten innerhalb des Ortsbildschutzperimeters bleibt Art. 32 vorbehalten.

Wird in Mischzone M2B überführt.

Lohnstorf bisher

Art. 38 Zonenvorschriften, Bedeutung

Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung, resp. Nutzungsbeschränkungen. Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung fest. Die baupolizeilichen Masse sind in Art. 45 zusammengefasst.

Formulierung gemäss Mühlethurnen.

Art. 43 Wohnzone

¹ Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten.

² Zugelassen sind daneben Dienstleistungen sowie kleinere gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV). Untersagt ist die Neuanlage und Erweiterung von bodenunabhängigen Tierhaltungsbetrieben, sowie reine Lagerbauten.

³ Für die baupolizeilichen Masse gilt Art. 45 GBR.

Integration in W2 gemäss Mühlethurnen

Art. 41 Dorfzone

¹ Die Dorfzone (2-geschossig) umfasst die engeren Bereiche der ursprünglichen Besiedlung von Lohnstorf (siehe auch Art. 56 GBR, Ortsbildschutz).

² Zugelassen ist eine gemischte Nutzung von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Landwirtschaft. Untersagt ist die Neuanlage und Erweiterung von bodenunabhängigen Tierhaltungsbetrieben, sowie reine Lagerbauten.

³ Für die baupolizeilichen Masse gilt die Masstabelle in Art. 45 GBR. Im Rahmen der bestehenden Volumen ist ein Umbau oder Wiederaufbau zugelassen.

Wird in Mischzone M2B überführt.

(2) Ergänzung der Nutzungsbestimmung

Art. 42 Wohn- und Gewerbezone

¹ Die 2-geschossige Wohn- und Gewerbezone dient einer gemischten Nutzung für Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten, sowie kleine landwirtschaftliche Nutzungen.

² Zugelassen sind neben Wohnbauten massig störende Gewerbebetriebe oder Büros mit einer zusammenhängenden Gebäudegrundfläche von höchstens 500 m².

³ Für die baupolizeilichen Masse gilt Art. 45 GBR.

Wird in Mischzone M2A überführt.

Arbeitszone	A	<p>Gewerbe-, Industrie- und Büronutzungen, Verkaufsgeschäfte bis 1'000 m² Geschossfläche. Betriebe der Tierproduktion sind ausgeschlossen. Betriebe müssen insbesondere Art. 2 Abs. 5 der Luftreinhalteverordnung genügen.</p> <p>Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.</p>	III
Übrige Zone		<ul style="list-style-type: none"> > Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) > Grünzone (GrZ) > (4) Verkehrszone (VZ) > (2) Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB) > Landwirtschaftszone (LWZ) > Zone mit Planungspflicht (ZPP) > Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen (UeO) 	

(3) Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m² ist (Art. 20 Abs. 3 BauG).

(3) Dazu gehören z.B. Hauswarte-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohngygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62-69 BauV).

Vgl. Art. 7 bis 12 BauR

(1)

² Sexgewerbe ist in Wohn- und Mischzonen ausgeschlossen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann ab den Grundstücken in der Arbeitszone im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Verkehrslenkungsmassnahmen, namentlich für Lastwagen, erlassen.

Mühlethurnen bisher

Arbeitszone	A2	Gewerbe-, Industrie- und Büronutzungen, Verkaufsgeschäfte bis 500 m ² Verkaufsfläche. Betriebe der Tierproduktion sind ausgeschlossen. Betriebe müssen insbesondere Art. 2 Abs. 5 der Luftreinhalteverordnung genügen. Wohnen für die Betriebsleitung sowie für die an den Standort gebundenen Mitarbeiter ist gestattet.	III
Übrige Zonen:		Zone für öffentliche Nutzung (ZöN), Zone für Freizeit und Sport (ZFS), Bauernhofzone (BH), Grünzone (GrZ), Bahnareal, Landwirtschaftszone (LWZ), Zone mit Planungspflicht (ZPP), Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen (UeO). Gemäss Art. 3 bis Art. 9	

² Die Baubewilligungsbehörde kann ab den Grundstücken in der Arbeitszone im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Verkehrslenkungsmaßnahmen, namentlich für Lastwagen, erlassen.

(1) Die Verkaufsflächen sind von 500 m² auf 1'000 m² gemäss Art. 20 Abs. 3 BauG zu erhöhen

(2) Formulierung gemäss Musterbaureglement

(3) Ergänzungen gemäss Musterbaureglement

(4) siehe Art. 7 Verkehrszone

(1) Materielle Ergänzung der geltenden Bestimmungen

Kirchenthurnen bisher

Lohnstorf bisher

Art. 12 Lärm

¹ Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.

² Für das gesamte Gemeindegebiet (inkl. Landwirtschaftszone) gilt die Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV.
Die Wohnzone W2 ist auf Grund der örtlichen Situation von ES II in ES III aufgestuft (Art. 43, Abs. 2 LSV).

In Art. 3 je Bauzone geregelt.

Art.4 Mass der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:



Zone	Abk.	kGA in m	gGA in m	GL* in m	GB in m	GH in m	VG
Wohnzone	W1	4.0	10.0	18.0	12.0	9.0	1
Wohnzone	W2	4.0	10.0	25.0	15.0	13.0	2
Mischzone A	MA2	5.0	10.0	35.0	18.0	14.0	2
Mischzone B	MB2	5.0	10.0	30.0	18.0	14.0	2
Mischzone C	MC3	5.0	10.0	-	-	16.0	3
Arbeitszone	A2	5.0	5.0	40.0	30.0	14.0	-
Übrige Zonen	In den folgenden Zonen gelten Art. 7 bis Art. 12 BauR : > Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) > Grünzone (GrZ) > (2) Verkehrszone (VZ) > Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB) > Landwirtschaftszone (LWZ) > Zone mit Planungspflicht (ZPP) > Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen (UeO)						

- Abk. Abkürzung Zonenname
- kGA kleiner Grenzabstand
- gGA grosser Grenzabstand
- GL Gebäudelänge (siehe Art. 12 BMBV)
- GB Gebäudebreite (siehe Art. 13 BMBV)
- GH Gesamthöhe (siehe Art. 14 BMBV)
- VG Vollgeschosse (siehe Art. 18 BMBV)

**(1) Die Gebäudelänge wird ohne Anbauten und eingeschossige Gebäudeteile gemessen.*

² Für Bauten über 14 m Gebäudelänge gilt in den Zonen W1 und W2 ein kleiner Grenzabstand von 5 m.

Mühlethurnen bisher

Art. 2 Mass der Nutzung

¹ Für die Bauzonen gelten - unter Vorbehalt von Abs. 2 bis 7 - die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kGA in m	gGA in m	GH in m	GL in m	GB in m	GZ
Wohnzone, 1 Geschoss	W1	4.00 ²	10.00	9.00	18.00 ²	12.00	1
Wohnzone, 2 Geschosse	W2	4.00 ²	10.00	13.00	25.00 ²	15.00	2
Wohn- und Arbeitszone, 2 Geschosse	WA2	5.00	10.00	14.00	30.00	18.00	2
Wohn- und Arbeitszone 3 Geschosse	WA3	5.00	10.00	16.00			3
Arbeitszone	A2	5.00	5.00	SD: 14.00 FD: 10.00	40.00	30.00	-
Übrige Zonen	In den Folgenden Zonen gelten Art. 3 bis Art. 9. : - Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) - Zone für Freizeit und Sport (ZFS) - Bauernhofzone (BH) - Grünzone (GrZ) - Bahnareal - Landwirtschaftszone (LWZ) - Zone mit Planungspflicht (ZPP) - Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen (Ue0)						

² Für Bauten über 14 m Gebäudelänge gilt in den Zonen W1 und W2 ein kleiner Grenzabstand von 5 m.

BMBV: Geschosse > Vollgeschosse

Harmonisierung BauR: WG2 und WG3 neu Mischzone

(1) Die Messweise mit oder ohne Anbauten ist klar zu definieren

(2) siehe Art. 7 Verkehrszone

Kirchenthurnen bisher

Art. 24 Mass der Nutzung

Das Mass der zulässigen Nutzung ergibt sich aus den Vorschriften über die zulässigen Gebäudedimensionen und die Grenz- und Gebäudeabstände.

Formulierung gemäss Mühlethurnen.

Art. 39 Masse, ES

¹ Für die Bauzonen gelten, unter Vorbehalt von Absatz 2, folgende kleinen Grenzabstände (kGA), grossen Grenzabstände (gGA), Gebäudehöhen (GH), Geschosshöhen (GZ), Gebäudelängen (GL) und Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	kGA	gGA	GH	ABS. 1	GL	ES
W 2	5.00 m	10.00 m	7.00 m	2	25.00 m	II
K	Gemäss bestehender Überbauung oder:					
	4.00 m	10.00 m	7.00 m	2	25.00 m	III

² In den Wohnzonen erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 15.00 m lang oder über 12.00 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

³ Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäuden richtet sich nach den graphischen Darstellungen im Anhang.

Integration in die Bestimmungen Mühlethurnen

$$W2 = W2 / K = M2A$$

Lohnstorf bisher

Art. 45 Baupolizeiliche Masse

¹ Die für die Bauzonen geltenden baupolizeilichen Masse sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

	kGA	gGA	GH	G	GL*	AZ
D	4.00 m	8.00 m	8.00 m	2	35.00 m	0.6
WG2	4.00 m	8.00 m	8.00 m	2	35.00 m	0.5
W2	4.00 m	8.00 m	7.50 m	2	30.00 m	0.5

kGA kleiner Grenzabstand
gGA grosser Grenzabstand
GH Gebäudehöhe
G Geschosshöhe
GL Gebäudelänge
AZ Ausnutzungsziffer gemäss Art. 93 BauV
* ohne An- und Nebenbauten

² Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäuden richtet sich nach der grafischen Darstellung im Anhang 1.

Integration in die Bestimmungen Mühlethurnen

$$D = M2A / WG2 = M2B / W2 = W2$$

Art. 29 Gebäudelänge

¹ Die Gesamtlänge von Hauptgebäuden ohne An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 23 ist auf die in Art. 45 genannten Masse beschränkt.

² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Skizze im Anhang 1)

In Art. 5 Abs. 1

³ Zudem gelten die folgenden Masse für:

a. Kleinbauten:

- > Grenzabstand min. 2.0 m
- > Gebäudeabstand min. 2.0 m
- > anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60.0 m²
- > Gesamthöhe (GH) max. 3.5 m

b. Anbauten:

- > Grenzabstand min. 2.0 m
- > Gebäudeabstand min. 2.0 m
- > Gesamthöhe (GH) max. 3.5 m
- > max. 50% der Gebäudelänge gemäss den definierten Gebäudelängen in Art. 4 Abs. 1.

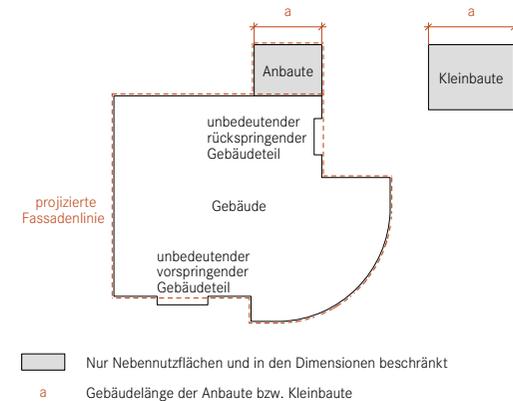
(1)

c. Eingeschossige Gebäudeteile und kleinere Gebäude:

- > Grenzabstand min. 2.0 m
- > Gebäudeabstand min. 2.0 m
- > anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60.0 m²
- > Gesamthöhe (GH) max. 3.5 m

Kleinbauten sind unbewohnt, d.h. es handelt sich insbesondere um Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, zweiseitig offene Pavillons und dergleichen. [Vgl. Art. 3 und 30 Abs. 2 BMBV](#)

Anbauten sind unbewohnt und enthalten nur Nebennutzflächen (beispielsweise Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume und Kehrchräume). Sie grenzen sich gegenüber den vorspringenden Gebäudeteilen dadurch ab, dass sie mindestens ein zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile überschreiten. [Vgl. Art. 4 und 30 Abs. 2 BMBV](#)



Eingeschossige Gebäudeteile sind an das Hauptgebäude angebaut und können im Gegensatz zu Anbauten bewohnt sein (Hauptnutzflächen zugelassen, z. B. angebaute Wintergärten).

Kleinere Gebäude sind freistehende Gebäude und können im Gegensatz zu Kleinbauten bewohnt sein (Hauptnutzflächen zugelassen, z. B. Kleinstwohnformen „tiny houses“, freistehende Wintergärten und dergleichen).

Mühlethurnen bisher

³ Zudem gelten die folgenden Masse für

a) Kleinbauten:

- privilegierter Grenzabstand GA min. 2.00 m
- Gesamthöhe GH max. 3.50 m
- Gebäudefläche GF max. in 60.00 m²

b) Anbauten

- privilegierter Grenzabstand GA min. 2.00 m
- Gesamthöhe GH max. 3.50 m
- max. 50% der Gebäudelänge gemäss den definierten Gebäudelängen in Art. 2 Abs. 1.

(1) An- und Kleinbauten sind per Definition unbewohnt. Damit weiterhin auch bewohnte Gebäudeteile geregelt werden können, wird der Artikel um die Ziff. b. ergänzt

Ergänzungen gemäss Musterbaureglement

Kirchenthurnen bisher

Art. 12 Grenzabstand nachbarlicher Grund

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 39 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge zu wahren.³

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

³ Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen, auf den restlichen einen kleinen Grenzabstand einzuhalten.

Der grosse Grenzabstand darf nicht auf der Nordseite des Gebäudes liegen und ist nötigenfalls durch die Baupolizeibehörde festzulegen. Es ist darauf zu achten, dass er vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen aufweist.

⁴ Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkonen, Wintergärten und dergleichen ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50 Prozent einer Fassade bedecken.

In Art. 5 integriert.

Art. 13 Unbewohnte An- und Nebenbauten

¹ Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 3.00 m und ihre Grundfläche 60.00 m² nicht übersteigen. Die der Grenze zugekehrte Fassade darf nicht länger als 7.00 m sein.

² Der Grenzabstand ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 7.

Formulierung und Masse gemäss Mühlethurnen/
Musterbaureglement

Lohnstorf bisher

Art. 22 Bauabstände von nachbarlichem Grund

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund und gegenüber Zonengrenzen die in Art. 45 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

² Gebäude mit Wohn- oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser ist auf Antrag des Gesuchstellers festzulegen, darf aber nicht auf der Nordseite liegen. Auf allen andern Seiten gilt der kleine Grenzabstand. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt für alle Gebäudeseiten der kleine Grenzabstand.

³ Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Der kleine Grenzabstand (kGA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

Werden mehr als 50% der Fassadenfläche durch Balkone oder ähnliche Vorbauten beansprucht, wird der Grenzabstand von deren vorderster Flucht aus gemessen (Vergleiche grafische Darstellung im Anhang 1).

Formulierung gemäss Mühlethurnen/

Musterbaureglement - siehe auch vor- und rückspringende Gebäudeteile S. 22

Art. 23 Bauabstände von An- und Nebenbauten

¹ Für bewohnte An- und Nebenbauten wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen, unbeheizte Wintergärten (Art. 93 BauV) und dergleichen, deren mittlere Gebäudehöhe 3.00 m und deren Grundfläche 30.00 m² nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3.00 m.

² Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 3.00 m und ihre Grundfläche in den Bauzonen 40.00 m² und in der Landwirtschaftszone 60.00 m² nicht übersteigt.

³ Der Grenzabstand ist gestattet, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

Formulierung und Masse gemäss Mühlethurnen/
Musterbaureglement

d. Unterniveaubauten:

- > über massgebendem Terrain zulässig; im Mittel max. 1.2 m
- > Grenzabstand min. 2.0 m

e. Unterirdische Bauten:

- > Grenzabstand min. 1.0 m

f. Vorspringende Gebäudeteile:

- > Zulässige Tiefe max. 2.0 m
- > Zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnittes max. 50 %
- > (1) Dachvorsprünge: zulässige Ausladung 2.5 m
- > Vordächer, Vortreppen Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen max. 1.2 m in den Grenzabstand hineinreichen.

g. Rückspringende Gebäudeteile:

- > zulässige Tiefe max. 2.0 m
- > zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnittes max. 50 %

h. Gestaffelte Gebäude:

- > in der Höhe min. 2.5 m
- > in der Situation min. 5.0 m

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen. [Vgl. Art. 6 BMBV](#)

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. [Vgl. Art. 5 BMBV](#)

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen oder Balkone. Überschreiten Vor- oder Rücksprünge die zulässige Masse, dann gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf) und müssen bei der Berechnung der Gebäude und Grenzabstände berücksichtigt werden.

Mehrere vorspringende Gebäudeteile im gleichen Fassadenabschnitt dürfen gesamthaft das zulässige Mass für die maximale Breite solcher Bauteile nicht überschreiten.

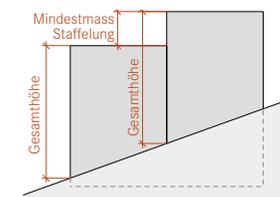
[vgl. Art. 79 b EG ZGB](#)

[vgl. Art. 11 BMBV](#)

Situation



Ansicht



Mühlethurnen bisher

- c) Nachträgliche Gebäudeerweiterung / Erweiterung für Wohnen
 - _ normale Grenzabstände
- d) Unterniveaubauten:
 - _ privilegierter Grenzabstand GA min. 2.00 m
 - _ zulässiges Mass OK EG Boden im Mittel max. 1.20 m über Fassadenlinie
- e) Unterirdische Bauten:
 - _ privilegierter Grenzabstand GA min. 1.00 m
- f) Vorspringende Gebäudeteile:
 - _ zulässige Tiefe max. 2.00 m
 - _ zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%
 - _ Vordächer: zulässige Ausladung max. 2.50 m
- g) Rückspringende Gebäudeteile
 - _ zulässige Tiefe max. 2.00 m
 - _ zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%
- h) Gestaffelte Gebäude; Staffelung:
 - _ in der Höhe: min. 2,50 m
 - _ in der Situation: min. 5,00 m

(1) Vordächer: Bei der zulässigen Ausladung handelt es sich um ein Mass für Hauptdächer. Daher ist der Begriff Dachvorsprünge zu verwenden

Ergänzungen gemäss Musterbaureglement

Kirchenthurnen bisher

Art. 14 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

¹Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen, von der Umfassungsmauer aus gemessen, höchstens 2.00 m in den Grenzabstand hineinragen.

²Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

³Für Einfriedigungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

Art. 18 Gebäudehöhe

¹Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten (Art. 17, 2b) werden nicht gerechnet⁶.

²Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 39) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

³Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Art. 19 Gestaffelte Gebäude

Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkant der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

Formulierung gemäss Musterbaureglement

Lohnstorf bisher

Art. 24 Bauabstände unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

² Unterirdische Bauten sind solche, die vollständig vom Erdbreich überdeckt sind, die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen.

Art. 27 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art sowie Erker dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen, wenn die von ihnen bedeckte Fassadenfläche weniger als 50 % pro Fassade ausmacht.

² Für Einfriedigungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde (Art. 79 ff EGzZGB).

Art. 30 Gebäudehöhe

⁴ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

⁵ Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw., ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 1.50 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

Formulierung gemäss Musterbaureglement

(Art. 30 Abs. 1 - 3 s.S. 25)

i. Geschosse:

- > Untergeschoss: Die Oberkante des darüber liegenden fertigen Bodens des 1. Vollgeschosses darf im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragen.
- > Dachgeschoss: Zulässige Kniestockhöhe max. 1.8 m
- > Attikageschoss: Zulässige Geschosshöhe max. 3.5 m

Vgl. Art. 17 BauR

j. Hangzuschlag:

Die zulässige Gesamthöhe nach Art. 4 darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie wenigstens 10 % beträgt.

k. Abgrabungen:

Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten auf max. einer Fassadenseite werden nicht angerechnet, sofern ihre Breite weniger als 5.0 m beträgt. Die zulässige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Abgrabungen können nur bei der Messweise der Gesamthöhe vernachlässigt werden, für die Messweise der Geschossigkeit sind sie zu berücksichtigen. Kellertreppen gelten nicht als Abgrabungen.

- ⁴ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 75 BauG) sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen **und über die Ortsbildschutzgebiete**.

Art.5 Grenz- und Abstandsbestimmungen

- ¹ Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken.
- ² Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt und die Gesamtheit der zulässigen Gebäudelänge eingehalten wird. Die Zustimmung und die Einhaltung der Gesamtlänge ist ebenfalls erforderlich, wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende Baute angebaut werden soll.
- ³ Für An- und **Kleinbauten** im Sinne von Art. 5 und 6 BMBV kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, mit der Zustimmung des Nachbarn auch gegenüber Nachbarbauten bis auf 2.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten ist ein Näherbau nur mit Ausnahmebewilligung (Art. 26 ff BauG) gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EG ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

Mühlethurnen bisher

i) Geschosse:

- Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1,20 m über ~~massgebendem Terrain~~ der Fassadenlinie
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1,80 m
- Attikageschoss: zulässige Geschosshöhe max. 3,50 m

⁴ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 75 BauG) sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen.

⁵ Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken.

⁶ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1,00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie wenigstens 10 % beträgt.

Ergänzungen und Formulierung gemäss Musterbaureglement

Kirchenthurnen bisher

Art. 15 Näherbau

¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 7.

² Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 13, Abs. 2) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmebewilligung gemäss Art. 26 des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EG zum ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden⁴.

Art. 17 Geschosse

¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn

- a) die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume (die Wandquerschnitte nicht eingerechnet) mehr als 50% der Bruttofläche eines Normalgeschosses ausmacht;
- b) es bei offener Bauweise im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden (Art. 97 BauV) um mehr als 1,20 m überragt; Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht eingerechnet, sofern sie eine Breite von 5,00 m, bei Fassaden von mehr als 15,00 m Länge 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreitet⁵.

³ Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 66 der BauV) vorbehalten.

⁴ Das Dachgeschoss zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe ein Mass von 1,20 m überschreitet. Die Kniewandhöhe wird in der Fassadenflucht von oberkant fertig Dachgeschossboden bis zum Schnittpunkt mit oberkant Dachsparren gemessen. Vorbehalten bleibt Art. 67 BauV.

Formulierung gemäss Musterbaureglement

Lohnstorf bisher

Art. 15 Gestaltungsfreiheit

Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals können unter Berücksichtigung von Art. 75 BauG die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände frei bestimmt werden.

Wird in Art. 5 Abs. 4 abgehandelt.

Art. 26 Unterschreiten Bauabstände

¹ Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmebewilligung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EGZGB) in der Regel nicht unterschritten werden.

² Keine Ausnahmebewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaubewilligung).

³ Die minimalen Gebäudeabstände gemäss GBR sind einzuhalten.

Art. 30 Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom ~~gewachsenen Boden~~ oder dem neuen, tieferliegenden Terrain, (~~Art. 97 BauV~~) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des ~~Dachsparrens~~. Abgrabungen für Hauseingänge oder Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5,00 m pro ~~Fassadenseite~~ beträgt und Giebfelder werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

² Die zulässige Gebäudehöhe nach Art. 45 darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1,00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

Abs. 1 in BMBV geregelt / Abs. 2 neue Ziff. i

Abs. 3 neu in Ziff. j / Abs. 4 und 5 siehe S. 23

Art. 31 Geschosse

¹ Als Geschoss zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1,20 m, bei Bauten am Hang 1,50 m (Art. 30 Abs. 2), überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5,00 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

³ Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn beim Steildach die fertige Kniewandhöhe, innen gemessen, 1,20 m überschreitet.

Art. 26 und 31: Formulierung und Masse gemäss Mühlethurnen/Musterbaureglement

- ⁴ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstands. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der kant. Bauverordnung (BauV) überschritten würden.
- ⁵ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 20 dieses Reglements (Gestaltungsspielraum).
- ⁶ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

Mühlethurnen bisher

Kirchenthurnen bisher

Art. 16 Gebäudeabstand

¹Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

²Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 13 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

³Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 der Bauverordnung überschritten würden.

⁴Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 7 und 13.

Formulierung gemäss Lohnstorf

Lohnstorf bisher

Art. 28 Gebäudeabstände

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 15 dieses Reglementes (Gestaltungsfreiheit).

² Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 23 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, mit der Zustimmung des Nachbarn auch gegenüber Nachbarbauten bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

³ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der kant. Bauverordnung (BauV) überschritten würden.

⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

Abs. 1 wird übernommen (Neu in Art. 5 Abs. 5)

Abs. 2 wird übernommen (Neu in Art. 5 Abs. 3)

Abs. 3 wird übernommen (Neu in Art. 5 Abs. 4)

Abs. 4 wird übernommen (Neu in Art. 5 Abs. 6)

Zonen für öffentliche Nutzungen

Art.6 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

- ¹ Zonen für öffentliche Nutzungen sind für im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen bestimmt. Bestehende Bauten und Anlagen anderer Nutzung dürfen **in Stand gesetzt** werden.
- ² In allen Zonen für öffentliche Nutzungen kann Art. 75 BauG sinngemäss angewendet werden.
- ³ In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 13 ff BauR.

Nr.	(1) Ort	Zweckbestimmungen	Grundzüge der Überbauung	Grundzüge der Gestaltung	ES
A	Mü	Schulräume, Turnhalle und Turnplatz, Wohnen	Es gelten die Masse der MC3	Ausbauten haben das Erscheinungsbild zu wahren. Neubauten nur im Sinne von Ergänzungen des Bestehenden	II
B	Mü	Mehrzweckgebäude	Es gelten die Masse der MC3	Die Gestaltung richtet sich nach den best. Bauten der Umgebung	III
C	Mü	Bad- und Sportanlage	Es gelten die Masse der MB2	Der Bezug zur Gürbe ist sicherzustellen.	III
D	Ki	Zivilschutz, Werkhof	Es gelten die Masse der MB2	Neubauten nur im Sinne von Ergänzungen des Bestehenden	III
E	Ki	Kirche, Pfarrhaus, Friedhof	Erhalt der Gesamtanlage	Erhalt der Gesamtanlage	II
F	Ki	Kirchgemeindehaus, Aufbahrungshalle, Wohnen	Es gelten die Masse der MB2	Die Gestaltung richtet sich nach den bestehenden Bauten	III
G	Ki	Schulräume, Wohnen, Turnplatz	Es gelten die Masse der MB2	Neubauten nur im Sinne von Ergänzungen des Bestehenden	II
H	Ki	Wasserreservoir	Unterhalt, Sanierung und Ersatz der Anlage	Unterhalt, Sanierung und Ersatz der Anlage	III

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

Mü = Mühlethurnen

Ki = Kirchenturnen

Mühlethurnen bisher

Kirchenthurnen bisher

Lohnstorf bisher

Art. 3 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

¹ Zonen für öffentliche Nutzungen sind für im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen bestimmt. Bestehende Bauten und Anlagen anderer Nutzung dürfen nur zeitgemäss unterhalten werden.

² In allen Zonen für öffentliche Nutzungen kann Art. 75 BauG sinngemäss angewendet werden.

³ In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Nr.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Grundzüge der Gestaltung	ES
A	Schulräume, Turnhalle und Turnplatz, Lehrer- und Abwartswohnung	Es gelten die Masse der Wohn- und Arbeitszone, 3-geschossig (WA3).	- Ausbauten haben das Erscheinungsbild zu wahren. - Neubauten nur im Sinne von Ergänzungen des Bestehenden	II
B	Mehrzweckgebäude	Es gelten die Masse der Wohn- und Arbeitszone, 3-geschossig (WA3).	Die Gestaltung richtet sich nach den best. Bauten der Umgebung	III
C	Bad- und Sportanlage	Es gelten die Masse der Wohn- und Arbeitszone, 2 Geschossig (WA2)	Der Bezug zur Gürbe ist sicherzustellen.	III

Ergänzungen und Formulierung gemäss Musterbaureglement.

(1) Zur besseren Orientierung wird der Ortsteil aufgeführt.

Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) des Ortsteils Kirchenthurnen waren vormals der Freihaltezone zugewiesen. In der vorliegenden Teil-OP sollen die Bauten ihrer Nutzung entsprechend der ZöN zugewiesen werden, wodurch der Artikel entsprechend ergänzt wird.

Ergänzung der ZöN H in Kirchenthurnen im Zuge der Zonenplanarrondierung

Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art.7 (1) Verkehrszone (VZ)

- ¹ Die Verkehrszone umfasst die Flächen von öffentlichen Strassen und der Bahn innerhalb und ausserhalb der Bauzone.
- ² Die Nutzung und das Bauen richten sich nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

Insbesondere Bundesgesetz vom 8. März 1960 über die Nationalstrassen (NSG, SR 725.11), eidgenössische Nationalstrassenverordnung vom 7. November 2007 (NSV, SR 725.111), kantonales Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11), kantonale Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1).

Art.8 Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB)

- ¹ Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.
- ² Für bahnbetriebsfremde Bauten auf dem Bahnareal gelten die Vorschriften der Mischzone, 2 Vollgeschosse (M2) gem. Art. 4 und Art. 5 BauR.

Dazu gehören die Infrastrukturanlagen, d.h. im Wesentlichen die Geleiseanlagen, Stationen und Umschlagsflächen. Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Bahn dienen (Art. 18 ff. EBG).

Nicht bahnbetriebsbedingte Bauten und Anlagen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

Art.9 Grünzonen (GrZ)

- ¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

Grünzonen gliedern die Siedlung. Sie halten im Ortsinnern Grünräume frei und dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslogen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

Mühlethurnen bisher

Art.5 Grünzone (GrZ)

¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

² Die Grünzonen bezwecken den Schutz von wichtigen Ansichten ortsbildprägender Bauten und den Schutz des Mühlebaches.

Art.6 Bahnareal

¹ Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.

² Für bahnbetriebsfremde Bauten auf dem Bahnareal gelten die Vorschriften der Wohn- und Arbeitszone, 2 Geschosse (WA2) gem. Art. 1 und Art. 2.

Formulierung und Ergänzungen gemäss Musterbaureglement

(1) In der digitalisierten Zonenordnung sind alle
Flächen im Zonenplan einer Nutzung zuzuweisen:
Daher wird neu die Verkehrszone ausgewiesen

Kirchenthurnen bisher

Art. 38 Freiflächen (FF)

¹In Freiflächen (FF) (Art. 77 BauG) dürfen nur die vom Baugesetz zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden. Bereits bestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

Art. 11 Abstandsvorschriften Freiflächen

¹Gegenüber Freiflächen sind die für die Zone des Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände (Art. 12 ff, Art. 39) einzuhalten.

²Bei der Überbauung der Freifläche ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken für eingeschossige Bauten ein Grenzabstand von 5.00 m, für mehrgeschossige Bauten ein solcher von 6.00 m einzuhalten. Ist die grenzseitige Fassade eines Gebäudes länger als 15.00 m, so ist der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 39, Abs. 2 zu berechnen.

³Die Gebäudeabstände innerhalb der Freifläche richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.

⁴Die Beschattungstoleranzen gemäss Art 22 BauV dürfen weder innerhalb der Überbauung noch gegenüber den angrenzenden Liegenschaften überschritten werden.

Integration in Grünzone gemäss Mühlethurnen

Lohnstorf bisher

Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art.10 Landwirtschaftszone (LWZ)

- ¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.
- ² Es ist auf eine sorgfältige Setzung der Baukörper ins Landschaftsbild mit entsprechend guter architektonischer Gestaltung von Gebäude und Umgebung zu achten.
- ³ Bezüglich baupolizeiliche Masse gelten für landwirtschaftliche Wohnbauten die Bestimmungen der Wohnzone, 2 Vollgeschosse (W2).
- ⁴ Naturwege sind grundsätzlich natürlich zu belassen.
- ⁵ Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG

Darüber hinaus gelten für die Landwirtschaftszone keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Vgl. Art. 43 LSV

Mühlethurnen bisher

Art.7 Landwirtschaftszone (LWZ)

¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

² Es ist auf eine sorgfältige Setzung der Baukörper ins Landschaftsbild mit entsprechend guter architektonischer Gestaltung von Gebäude und Umgebung zu achten.

³ Bezüglich baupolizeilichen Masse gelten für landwirtschaftliche Wohnbauten die Bestimmungen der Wohnzone, 2 Geschosse (W2).

⁴ Naturwege sind grundsätzlich natürlich zu belassen.

⁵ Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Ergänzungen gemäss Musterbaureglement

Kirchenthurnen bisher

Art. 31 Landwirtschaftszone

¹Das Bauen in der Landwirtschaftszone (LWZ) richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzes (Art. 80 BauG).

²In der Landwirtschaftszone gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- a) für landwirtschaftliche Wohnbauten und nichtlandwirtschaftliche Bauten, wie Zone W 2;
- b) für übrige landwirtschaftliche Bauten:
 - ein Grenzabstand von 3.00 m und ein Gebäudeabstand von 6.00 m;
 - für landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten, eine Grundfläche von höchstens 30.00 m² und eine Höhe von 13.00 m, gemessen vom gewachsenen Boden bis zu höchsten Dachpunkt.

³Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärm-schutzverordnung.

Formulierung gemäss Mühlethurnen.

Lohnstorf bisher

Art. 46 Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone (LWZ) umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), des kant. Baugesetzes (BauG) sowie dieses Reglementes.

³ Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend folgende Bestimmungen:

- Die baupolizeilichen Masse der Dorfzone (Art. 45) ohne Ausnützungsziffer AZ. Die internen Gebäude- und Grenzabstände können unterschritten werden, wenn dies ein zweckmässiger Betriebsablauf erfordert und dabei weder öffentliche noch nachbarliche Interessen tangiert werden.
- Die Neuanlage oder Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben, Hundezwingern und dergleichen, sowie kleinere, der Landwirtschaft nahestehende Gewerbe, sind nur zugelassen, wenn diese das gesunde Wohnen in benachbarten Zonen (Art. 90 BauV) nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Silos und andere betriebsnotwendige technische Einrichtungen sind sorgfältig in bestehende Gebäudegruppen zu integrieren. Ihre Höhe ohne Kranbahn darf 12.00 m nicht übersteigen.

Der Charakter der ausgeprägten Landschaftstypen

- Gürbeebene

- baumbestandene Osthänge

soll durch die Bewirtschaftung erhalten und gefördert werden.

Eine ökologische Aufwertung ist anzustreben.

Formulierung gemäss Mühlethurnen.

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Art.11 Zonen mit Planungspflicht

- ¹ Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.
- ² Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung oder der Überbauung ist der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung Rechnung zu tragen.
- ³ ZPP A «Dorf/Hof» - (1) Mühlethurnen:

Art der Nutzung	In dieser Zone ist eine der ländlichen Dorfsituation angepasste Ueberbauung zu realisieren. Die Nutzung soll gemischt sein. Gebäudevolumen, Dach und Umgebungsgestaltung (bestockte Grünbereiche) und minimale Erschliessungs- und Hartplätze sind die Elemente, die in der Detailplanung besonderer Aufmerksamkeit bedürfen.
Mass der Nutzung	Es ist eine Wohnüberbauung, mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben im Dorfstrassenbereich, zugelassen. Bis in eine Tiefe von 20.0 m ab Fahrbahnrand der Dorfstrasse sind drei Geschosse zugelassen, wenn ein Geschoss dem Gewerbe oder einer Dienstleistung vorbehalten bleibt. Im übrigen sind zweigeschossige Bauten vorzusehen. Die Gesamthöhe beträgt 14.0 m für Gebäude mit 2 Vollgeschossen und 16.0 m für Gebäude mit 3 Vollgeschossen. Es sind Satteldächer mit gleichgeneigten Dachflächen vorgeschrieben. Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) beträgt max. 0.5 und minimal 0.4 für die ganze Zone. Der Bauabstand von der Zonengrenze beträgt mindestens 5,0 m.
Gestaltung	Die Ueberbauung orientiert sich an der bestehenden Umgebung (Topografie, Bauten und Bäume). Das Gebäude Nr. 9 ist in die Planung einzubeziehen.
Erschliessung	Die Parkplätze sind zusammenzufassen mit Zufahrt ab bestehender Einmündung in die Quartierstrasse Hof.
Lärm	Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II, entlang der Quartierstrasse Hof auf einer Tiefe von 20.0 m die Empfindlichkeitsstufe III.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

- vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,
- das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder
- mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.

Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amts für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.

Zur oberirdischen Geschossfläche zählen sämtliche Geschossflächen, die über dem massgebenden Terrain liegen (vgl. Art. 28 BMBV).

Mühlethurnen bisher

Art. 8 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

¹ Die Zonen mit Planungspflicht müssen jeweils nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen überbaut werden, wobei die häusliche Bodennutzung und die gute Integration in Siedlung und Landschaft im Vordergrund stehen. Für die Zonen mit Planungspflicht (ZPP) gelten die folgenden Bestimmungen:

² ZPP Nr. A «Dorf/Hof» (von Beschluss und Genehmigung sistiert)

a) In dieser Zone ist eine der ländlichen Dorfsituation angepasste Ueberbauung zu realisieren. Die Nutzung soll gemischt sein. Gebäudevolumen, Dach- und Umgebungsgestaltung (bestockte Grünbereiche) und minimale Erschliessungs- und Hartplätze sind die Elemente, die in der Detailplanung besonderer Aufmerksamkeit bedürfen.

b) Es ist eine Wohnüberbauung, mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben im Dorfstrassenbereich, zugelassen. Bis in eine Tiefe von 20.00 m ab

Fahrbahnrand der Dorfstrasse sind drei Geschosse zugelassen, wenn ein Geschoss dem Gewerbe oder einer Dienstleistung vorbehalten bleibt. Im übrigen sind zweigeschossige Bauten vorzusehen. Die Gesamthöhe beträgt 14.00 m für zweigeschossige und 16.00 m für dreigeschossige Bauten. Es sind Satteldächer mit gleichgeneigten Dachflächen vorgeschrieben. Die Ausnutzungsziffer beträgt maximal 0.5 und minimal 0.4 für die ganze Zone (Variante NEU: GFZo, GFZu). Der Bauabstand von der Zonengrenze beträgt mindestens 5,00 m.

c) Die Ueberbauung orientiert sich an der bestehenden Umgebung (Topografie, Bauten und Bäume). Das Gebäude Nr. 9 ist in die Planung einzubeziehen. Die Parkplätze sind zusammenzufassen mit Zufahrt ab bestehender Einmündung in die Quartierstrasse Hof.

d) Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II, entlang der Quartierstrasse Hof auf einer Tiefe von 20m die Empfindlichkeitsstufe III.

(1) Hinweis auf Ortsteil zur besseren Orientierung

Formulierung und Ergänzungen gemäss
Musterbaureglement

Ergänzung der Bestimmungen gemäss
Musterbaureglement. Die sparsame und umweltschonende Energienutzung ist ein wichtiges Anliegen, dass in der Planung berücksichtigt werden soll.

Kirchenthurnen bisher

Art. 29 Zone mit Planungspflicht

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (ÜO) gemäss Art. 88 BauG voraus. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Art. 93 Abs. 1, Bst. a bis c BauG.

² Die Erarbeitung einer Überbauungsordnung hat in enger Zusammenarbeit zwischen Grundeigentümern und Gemeinde zu geschehen (Art. 93 Abs. 4 BauG).

Formulierung gemäss Mühlethurnen

Lohnstorf bisher

Art. 44 Zone mit Planungspflicht

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) gemäss Art 88 BauG voraus. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Art. 93 Abs. 1, Bst. a bis c BauG.

² Die Erarbeitung einer Überbauungsordnung hat in enger Zusammenarbeit zwischen GrundeigentümerIn, Gemeinde und RaumplanerIn zu geschehen (Art. 93 BauG).

Formulierung gemäss Mühlethurnen

4 ZPP B "Zihlmatte" - Mühlethurnen:

Art der Nutzung	In dieser Zone ist eine Überbauung zugelassen, die die bestehende Überbauung im Osten ergänzt, sich von den Immissionen der Staatsstrasse durch entsprechende Nutzungszuweisung, Gebäudeorientierung und -gestaltung schützt und den Dorfeingang durch eine grosszügige Bepflanzung markiert.
Mass der Nutzung	Es ist eine Wohnüberbauung mit 2 Vollgeschossen zugelassen, die sich an der bestehenden Überbauung orientiert. Auf der Parzelle 220 ist eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen zugelassen. Die Gesamthöhe beträgt max. 14.0 m, die GFZo max. 0.6 und min. 0.3.
Gestaltung	Entlang der Staatsstrasse sind hochstämmige Bäume zu pflanzen und Lärmschutzmassnahmen vorzusehen.
Erschliessung	Die Zufahrt ist ab der Erschliessungsstrasse im Norden festzulegen.
Lärm	Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gem. Art. 43 Eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

5 ZPP C «Käserei (Bächelmatt)» - Lohnstorf:

Art der Nutzung	Die Zone mit Planungspflicht Nr. 1 Käserei (Bächelmatt) ist eine Zone nach Art. 92 ff BauG. Der Gemeinderat beschliesst innert drei Monaten nach Ablauf der Einsprachefrist über die Überbauungsordnung.
Mass der Nutzung	Innerhalb der ZPP Nr. 1 Käserei (Bächelmatt) gelten die Bestimmungen der Mischzone B2 (MB2). Die min. GFZo über das ganze Gebiet beträgt 0,5, die max. GFZo 0,6.

Mühlethurnen bisher

² ZPP Nr. 1 «Zihlmatte»:

- a) In dieser Zone ist eine Überbauung zugelassen, die die bestehende Überbauung im Osten ergänzt, sich von den Immissionen der Staatsstrasse durch entsprechende Nutzungszuweisung, Gebäudeorientierung und -gestaltung schützt und den Dorfeingang durch eine grosszügige Bepflanzung markiert.
- b) Es ist eine zweigeschossige Wohnüberbauung zugelassen, die sich an der bestehenden Überbauung orientiert. Auf der Parzelle 220 ist eine dreigeschossige Bebauung zugelassen. Die Gesamthöhe beträgt max. 14.00 m, die Geschossflächenziffer max. 0.6 und min. 0.3. Entlang der Staatsstrasse sind hochstämmige Bäume zu pflanzen und Lärmschutzmassnahmen vorzusehen.
- c) Die Zufahrt ist ab der Erschliessungsstrasse im Norden festzulegen.
- d) Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gem. Art. 43 Eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

Kirchenthurnen bisher

Lohnstorf bisher

Art. 44a ZPP Nr. 1 "Käserei"

¹ Die Zone mit Planungspflicht Nr. 1 Käserei ist eine Zone nach Art. 92 ff BauG. Der Gemeinderat beschliesst innert drei Monaten nach Ablauf der Einsprachefrist über die Überbauungsordnung.

² Die ZPP Nr. 1 Käserei ist eine gemischte Zone für Wohnen und Gewerbe WG2 gemäss Art. 42. Die minimale AZ über das ganze Gebiet beträgt 0,3, die max. AZ 0,5.

³ Bauten, Parkierungsanlagen und Aussenräume sind nach einem detaillierten Gesamtkonzept zu gestalten. Die Richtskizzen im Anhang gelten als begleitend. Es sind weiter folgende Grundsätze zu beachten:

- a) Die Bauten sind als Gruppe anzuordnen, welche zusammen mit den bestehenden Bauten und mit der Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume den neuen Siedlungsrand definiert.
- b) Erschliessung: die notwendigen Autoabstellplätze sind zusammenzufassen. Ein stufenloser Zugang zu den Häusern sowie die Zugänglichkeit für die Landwirtschaft sind zu gewährleisten.
- c) Im Konzept der Gebäudegruppe muss eine sinnvolle zeitliche Etappierung nachgewiesen sein. Die notwendigen Vorleistungen (z.B. Autounterstände) übernimmt die Bauherrschaft als Teil der Mehrwertabgeltung.
- d) Mit dem Bebauungskonzept muss ein ausreichender Lärmschutz gegenüber dem Käsereibetrieb gewährleistet sein. Gemäss Fachbericht Lärmschutz (KIGA, 2.7.1998) sind die Planungswerte gemäss LSV, Empfindlichkeitsstufe III eingehalten. Für Detailinformationen bezüglich Lärmschutz ist dieser Bericht zu konsultieren.

ZPP Nr. 1 ist an die BMBV anzupassen

Hinweis auf Ortsteil zur besseren Orientierung und Präzisierungen

Gestaltung	<p>Bauten, Parkieranlagen und Aussenräume sind nach einem detaillierten Gesamtkonzept zu gestalten. Die Richtskizzen im Anhang gelten als wegleitend.</p> <p>Die Bauten sind als Gruppe anzuordnen, welche zusammen mit den bestehenden Bauten und mit der Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume den neuen Siedlungsrand definiert.</p> <p>Im Konzept der Gebäudegruppe muss eine sinnvolle zeitliche Etappierung nachgewiesen sein. Die notwendigen Vorleistungen (z.B. Autounterstände) übernimmt die Bauherrschaft als Teil der Mehrwertabgeltung.</p>
Erschliessung	<p>Erschliessung: die notwendigen Autoabstellplätze sind zusammenzufassen. Ein stufenloser Zugang zu den Häusern sowie die Zugänglichkeit für die Landwirtschaft sind zu gewährleisten.</p>
Lärm	<p>Mit dem Bebauungskonzept muss ein ausreichender Lärmschutz gegenüber dem Käsereibetrieb gewährleistet sein. Gemäss Fachbericht Lärmschutz (KIGA, 2.7.1998) sind die Planungswerte gemäss LSV, Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten. Für Detailinformationen bezüglich Lärmschutz ist dieser Bericht zu konsultieren.</p>

⁶ ZPP D "Stockere Süd" - **Kirchenthurnen**:

Art der Nutzung	<p>Die ZPP Stockere Süd bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung, welche der speziellen Hangsituation Rechnung trägt.</p>
Mass der Nutzung	<p>Es sind freistehende oder zusammengebaute Einfamilienhäuser mit max. 2 Vollgeschossen gestattet. Stille Gewerbe nach Art. 90 BauV sind zugelassen.</p>
Gestaltung	<p>Die Überbauung ist nach einem Gesamtkonzept zu erstellen. Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit Firstrichtung parallel zur Hangneigung gestattet. Für die Gestaltung der Aussenräume ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.</p>
Erschliessung	<p>Die strassenmässige Erschliessung erfolgt ab der Mühledorf- und der Bernstrasse. Die notwendigen Autoabstellplätze sind vorwiegend in Unterständen und Garagen anzuordnen.</p> <p>Zwischen der Bernstrasse und der Mühledorfstrasse ist eine öffentliche Fusswegverbindung sicherzustellen.</p>
Lärm	<p>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.</p>

Mühlethurnen bisher

Kirchenthurnen bisher

Lohnstorf bisher

Art. 30 ZPP "Stockere Süd"

¹Die ZPP Stockere Süd bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung, welche der speziellen Hangsituation Rechnung trägt.

²Es sind zweigeschossige, freistehende oder zusammengebaute Einfamilienhäuser gestattet. Stille Gewerbe nach Art. 90 BauV sind zugelassen.

³Die strassenmässige Erschliessung erfolgt ab der Mühledorf- und der Bernstrasse. Die notwendigen Autoabstellplätze sind vorwiegend in Unterständen und Garagen anzuordnen.

⁴Zwischen der Bernstrasse und der Mühledorfstrasse ist eine öffentliche Fusswegverbindung sicherzustellen.

⁵Die Überbauung ist nach einem Gesamtkonzept zu erstellen. Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit Firstrichtung parallel zur Hangneigung gestattet. Für die Gestaltung der Aussenräume ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

⁶Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

1:1 übernehmen mit Anpassungen an BMBV

Hinweis auf Ortsteil zur besseren Orientierung

Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Art.12 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

Ort	Überbauungsordnung (UeO)	Erlass	ES
Mü	"Dorfplatz"	12.04.2018	
Mü	"Moosstrasse-Allmendstrasse"	28.09.2011	
Mü	"Zihlmatte" UeO mit Strassenplan	13.04.2007	III
Lo	"Bächelmatt"	12.06.2002	
Ki	"Stockere Süd"	13.06.2001	
Mü	"Dorf/Hof"	25.11.1999	III/II
Mü	"Löhli" (Eggmatt)	16.05.1994	II

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

Mü = Mühlethurnen

Ki = Kirchenthurnen

Lo = Lohnstorf

Mühlethurnen bisher

Kirchenthurnen bisher

Lohnstorf bisher

Art. 9 Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen (UeO)

Die nachfolgenden Überbauungsordnungen bleiben rechtskräftig:

Überbauungsordnung und Erlass	ES
«Moosstrasse-Allmendstrasse», 28.09.2011	
«Zihlmatte» UeO mit Strassenplan, 13.04.2007	III
«Löhl» (Eggmatt), 16.05.1994	II
«Dorf/Hof», 25.11.1999	III / II
«Bächelmatt» Detailerschliessungsplan (11.04.1985)	

Detailerschliessungsplan "Bächelmatt" wurde aufgehoben.

Hinweis auf Ortsteile zur besseren Orientierung

C QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

Bau- und Aussenraumgestaltung

Art.13 Gestaltungsgrundsatz

- ¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass bezüglich der Wirkung des Objekts als Einzelbau und im Bezug zur Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
- > die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbilds,
 - > die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - > Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - > die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
 - > die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - > die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

Aussenräume: Diese sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Es sind standortheimische Pflanzen zu berücksichtigen.

Mühlethurnen bisher

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 10 Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass bezüglich der Wirkung des Objekts als Einzelbau und im Bezug zur Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

³ Zur Beurteilung der Gesamtwirkung können mit der Baueingabe folgende Unterlagen verlangt werden:

- Situationsplan mit Darstellung allseitiger Nachbarbauten, wobei deren Hauptdachformen erkennbar sein müssen.
- Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente wie Bäumen, Sträuchern, Rasen oder Grasflächen.

⁴ Bauten und Anlagen, welche die Anforderungen gemäss Abs. 2 nicht erfüllen, sind nicht baubewilligungsfähig. Dies auch in dem Falle, dass sie den restlichen Bauvorschriften entsprechen.

Formulierung gemäss Musterbaureglement (s.S. 44)

Kirchenthurnen bisher

Art. 22 Gesamtwirkung

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Neu-, Um- und Anbauten haben sich bezüglich Gebäudeform und -stellung, Dachform und Materialwahl dem Charakter des Landschafts-, Orts- und Strassenbilds anzupassen. Bestehende Gliederungen von Häusern und Plätzen sind zu übernehmen. Die Farbgebung ist Teil des Baubewilligungsverfahrens.

Formulierung gemäss Mühlethurnen/
Musterbaureglement

Lohnstorf bisher

Art. 13 Baugestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung.

² Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Aspekte einzugehen:

- a) Standort und Stellung, Grösse und Proportionen eines Gebäudes;
- b) Gestaltung inkl. Farbgebung und Materialwahl von Fassade und Dach. Die Verwendung natürlicher Materialien in zeitgemässer Formensprache ist zu fördern;
- c) Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend sind;
- d) Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder, Ein- und Ausfahrten;
- e) Terrainveränderungen.

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinne von Abs. 1 Rechnung trägt.

³ Zur ästhetischen Beurteilung wichtiger Bauvorhaben kann der Gemeinderat eine Fachinstanz* beiziehen. Die Kostenüberwälzung richtet sich nach dem Gebührentarif der Gemeinde (Art. 51 ff BewD).

⁴ Der Gesuchsteller ist berechtigt, im Rahmen einer Voranfrage Projektabsichten durch die Behörden oder eine unabhängige Fachinstanz* beurteilen zu lassen.

Formulierung gemäss Mühlethurnen/
Musterbaureglement

- ³ Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).
- ⁴ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.
- ⁵ Bauten und Anlagen, welche die Anforderungen gemäss Abs. 2 nicht erfüllen, sind nicht baubewilligungsfähig. Dies auch in dem Falle, wenn sie den restlichen Bauvorschriften entsprechen.

Art.14 Bauweise, Stellung der Bauten

- ¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- ² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.
- ³ Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

vgl. Art. 5 BauR

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

- In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal
- In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 21 BauR.

Mühlethurnen bisher

Art. 11 Bauweise, Stellung der Bauten

¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Formulierung und Ergänzung gemäss Musterbaureglement

Kirchenthurnen bisher

Art. 7 Offene Bauweise

¹ Es gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 10 ff, Art. 39), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 9) einzuhalten.

² Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 39 genannten Masse beschränkt.

³ Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbarer Folge erstellt wird. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist, ausgenommen bei eingeschossigen Bauten, nicht erlaubt.

Art. 8 Gebäudestellung, Firstrichtung

¹ Neubauten sind längs von Strassen in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu erstellen.

² An Hängen sind die Gebäude in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

³ Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung nach Möglichkeit der überlieferten Bauweise anzupassen.

⁴ Wo es architektonisch oder vom Ortsbild her begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten.

Formulierung gemäss Mühlethurnen/ Musterbaureglement

Lohnstorf bisher

Art. 14 Bauweise

¹ Es gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 18 ff 29, Art. 45), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art 18) einzuhalten.

² Im Interesse eines haushälterischen Umgangs mit dem Bauland ist der Zusammenbau einzelner Gebäude anzustreben. Wenn eine Häusergruppe in einzelnen Bauetappen erstellt wird, sind Brandmauern vorübergehend ästhetisch befriedigend fertigzustellen.

³ Bei bestehenden Hauptgebäuden im Grenz- oder Gebäudeabstand sind Erweiterungen und Wiederaufbauten unter Beibehaltung der bisherigen Abstände gestattet, sofern die zulässige Gebäudemasse (Gebäudehöhe, -länge etc.) eingehalten werden und keine wesentlichen öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen (Art. 3 BauG).

Art. 17 Gebäudeabstände, Allgemeines

¹ Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Ueberbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder durch Baulinien bestimmt sind.

² Baulinien gehen den reglementarischen Bauabständen vor.

Art. 58 Baueingabe

¹ Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Bewilligungsdekretes massgebend (Art. 10 ff BewD).

² Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

³ Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über

- die Lage des gewachsenen und fertigen Terrains;
- die Lage und Gestaltung der evtl. vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grösseren Spielflächen;
- die Lage und Gestaltung der Abstellplätze (Autos und Fahrräder) und Hauszufahrten
- die Lage und Gestaltung der vorgesehenen Aufschüttungen, Stützmauern, Einfriedungen und dgl. mit Höhenkoten.

⁴ Den Baugesuchsunterlagen ist das nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung ausgefüllte amtliche Formular "Energietechnischer Massnahmennachweis" beizulegen.

⁵ Wo Grund zur Annahme besteht, dass die massgebenden Lärmbelastungsgrenzwerte überschritten werden könnten, kann die Gemeindebehörde ein Lärmgutachten verlangen.

⁶ Die Gemeindebehörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder die Anforderungen herabsetzen oder in besonderen Fällen zusätzlich Unterlagen verlangen (Art. 15 BewD)

In Art. 13 Abs. 3 geregelt.

Art.15 Dachgestaltung in den Wohn- und Mischzonen

- ¹ Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- ² Für ein- und zweigeschossige Hauptgebäude sind ausschliesslich symmetrisch geneigte Steildächer zu verwenden. Die Dachneigung darf nicht weniger als 20° und nicht mehr als 45° betragen.
- ³ Auf dreigeschossigen Hauptgebäuden in der **Mischzone MC3** sind Flachdächer gestattet.
- ⁴ Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtbreite von der halben darunterliegenden Fassadenlänge zulässig. Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie den Gesamteindruck nicht beeinträchtigen und Abs. 8 genügen. Das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild störende Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind untersagt. Dacheinschnitte und übereinanderliegende Dachaufbauten mit Ausnahme von übereinanderliegenden Dachflächenfenstern sind nicht gestattet.
- ⁵ Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche. Firstoblichter werden nicht zu den übrigen Dachaufbauten gezählt.
- ⁶ Bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Gebäudelänge des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sowie übereinanderliegende Dachaufbauten und übereinanderliegende Dachflächenfenster sind bei Bauinventar-Objekten nicht zulässig.
- ⁷ Hauptbauten haben allseitig einen Dachvorsprung von min. 1.0 m aufzuweisen. Unter anderem sind möglicherweise besondere Funkanlagen, solche von Eisenbahn, Polizei oder Feuerwehr, unter Umständen auf Standorte ausserhalb der Arbeitszonen angewiesen.

Die Dachgestaltung hat einen entscheidenden Einfluss auf eine intakte Dachlandschaft und damit auf das Ortsbild. Im Normalfall sollten die Dachformen symmetrisch gestaltet sein. Bei der Anordnung der Dachaufbauten ist auf eine ruhige Wirkung zu achten.

Als Dachlukarne versteht man jede Öffnung im Dach, die zur Belichtung oder Belüftung dient. Diese Bezeichnung umfasst ebenfalls die Dachfenster (Klappen) und die in der Bedachung eingebauten Balkone. Die Vorschriften gelten ebenfalls für Lukarnen und Dachaufbauten, welche in Verlängerung der Fassade mit Unterbrechung des Vordachs erstellt werden.

Mühlethurnen bisher

Art.13 Dachgestaltung in den «Wohnzonen» und in den «Wohn- und Arbeitszonen»

¹ Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

² Für ein- und zweigeschossige Hauptgebäude sind ausschliesslich symmetrisch geneigte Steildächer zu verwenden. Die Dachneigung darf nicht weniger als 20° und nicht mehr als 45° betragen.

³ Auf dreigeschossigen Hauptgebäuden in der Wohn- und Arbeitszone WA3 sind Flachdächer gestattet.

⁴ Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtbreite von der halben darunterliegenden Fassadenlänge zulässig. Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie den Gesamteindruck nicht beeinträchtigen und Abs. 8 genügen. Das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild störende Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind untersagt. Dacheinschnitte und übereinanderliegende Dachaufbauten mit Ausnahme von übereinanderliegenden Dachflächenfenstern sind nicht gestattet.

⁵ Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20% der jeweiligen Dachfläche. Firstoblichter werden nicht zu den übrigen Dachaufbauten gezählt.

⁶ Bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sowie übereinanderliegende Dachaufbauten und übereinanderliegende Dachflächenfenster sind bei Bauinventar-Objekten nicht zulässig.

⁷ Hauptbauten haben allseitig einen Dachvorsprung von min. 1.00 m aufzuweisen.

Bezeichnung gemäss neuer Zonenbezeichnung.

Kirchenthurnen bisher

Art. 21 Dachgestaltung

¹ Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, reflektierender oder sonst wie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.

² Es sind nur Sattel-, Walm- und Gerschilddächer (Krüppelwalmdach) gestattet. Die Dachneigung muss in der Kernzone zwischen 30° und 50° und in der Wohnzone zwischen 20° und 25° liegen.

³ Für unbewohnte An- und Nebenbauten bis 40.00 m² Grundflächen können auch andere Dachformen gestattet werden, sofern die Grundfläche des Anbaues nicht mehr als 30 Prozent der Grundfläche des Hauptbaues beträgt. Flachdächer sind nach Möglichkeit natürlich zu begrünen.

⁴ Sofern der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen oder nachbarlichen Grund weniger als 3.00 m beträgt, sowie im Bereich von Hauszugängen sind hinreichende Schneefänge anzubringen.

⁵ Dachaufbauten und dergleichen sind gestattet, wenn sie zusammen nicht mehr als 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge des obersten Geschosses ausmachen. Zusätzlich sind Dachflächenfenster bis maximal 50 % der entsprechenden Fassadenlänge des obersten Geschosses erlaubt. Werden keine Dachaufbauten und dergleichen realisiert, sind Dachflächenfenster bis maximal 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge des obersten Geschosses zugelassen. Dachaufbauten müssen im Minimum 1.50 m von der Fristlinie weg angeordnet werden und dürfen nicht über die Fassadenflucht hinausragen. Dachaufbauten über dem Kehlgebälk sind verboten. Dachflächenfenster sind bis zur Grösse von 0.80 m² i. L. gestattet.

⁶ Für die Dachgestaltung innerhalb des Ortsbildschutzes gelten ergänzend die Vorschriften Art. 32.

⁷ Im Rahmen von Überbauungs- oder Gestaltungsplänen mit Sonderbauvorschriften oder Zonen mit Planungspflicht sind auch andere Dachformen gestattet, sofern sie auf die Umgebung angemessen Rücksicht nehmen.

Formulierung gemäss Mühlethurnen

Lohnstorf bisher

Art. 33 Dachgestaltung

¹ Bei der Gestaltung von Dächern ist auf eine gute Gesamtwirkung bezogen auf Proportionen und Materialwahl zu achten. Neben dem zur Diskussion stehenden Objekt ist dabei die Dachlandschaft der Nachbarbauten und das Strassenbild zu berücksichtigen.

² Dachformen: auf Haupt- und Nebengebäuden sind unter Berücksichtigung von Abs. 1 folgende Dachformen zulässig:
- in der Dorfzone: Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdach
- in den übrigen Zonen: zusätzlich Pultdach, Pyramidendach

Art. 34 Steildach

¹ Zwei sich gegenüberliegende Hauptdachflächen bei Hauptgebäuden müssen den gleichen Neigungswinkel aufweisen. Bei Hauptgebäuden darf die Dachneigung die folgenden Werte nicht unterschreiten bzw. nicht übersteigen:

- Minimaler Dachneigungswinkel 25° a.T.
- Maximaler Dachneigungswinkel 45° a.T.

² Ein einseitiges Anheben oder Senken des Daches bei Umbauten ist untersagt.

Art. 35 Dachaufbauten auf Steildächern

¹ Neben Kaminen, Lüftungsrohren und dergleichen sind Lukarnen, Schleppegauben, Quergiebel, Dachreiter und Dachflächenfenster zugelassen. Dacheinschnitte sind untersagt.

² Auf einem Dach ist neben Dachflächenfenstern nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Weitere Kombinationen sind untersagt. In Gehrschildern oder in einem Vollwalm dürfen keine Dachaufbauten bzw. Dachflächenfenster angebracht werden.

³ Dachaufbauten müssen im Material und in der optischen Wirkung (Farbgebung, Dachvorsprung) auf das Dach und die Umgebung abgestimmt sein;

⁴ Dachaufbauten unterliegen den folgenden Bestimmungen:

- a) Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als maximal 30% der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Das maximale Ausmass für Dachaufbauten inkl. Dachflächenfenster beträgt 50% der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses;
- b) Die Dachneigung muss der Neigung des Hauptdaches angepasst sein. Bei Dachschleppern muss die Dachneigung mind. 10° a.T. betragen;
- c) Dachaufbauten dürfen nicht näher als 1.00 m an First- oder Gratlinien herangebaut werden;
- d) Dachaufbauten, ausgenommen Dachreiter, dürfen die First- oder Gratlinien nicht überragen.

Formulierung gemäss Mühlethurnen

- ⁸ Für nach Abs. 4 und 6 zugelassene Dachflächenfenster gelten folgende Vorschriften:
- a. Sie dürfen nicht näher als 0.6 m an die Firstlinie oder Fassadenflucht herangebaut werden.
 - b. Einzelne Dachflächenfenster dürfen eine Lichtmassfläche von max. 1.4 m² aufweisen. Sie sind je Gebäude einheitlich entweder hochrechteckig oder quer anzuordnen. Zulässigerweise übereinanderliegende Dachflächenfenster dürfen zusammengefasst werden (Lichtmass max. 2.8 m²).
 - c. (2) Mehrere neben- oder übereinander liegende Dachflächenfenster, horizontal und vertikal aufeinander ausgerichtet, sind zulässig.
- ⁹ Nebst Steildächern gem. Abs. 2 sind bei An- und Kleinbauten sowie bei nachträglichen, gegenüber dem Hauptbau punkto Gebäudelänge und -tiefe um mindestens die Hälfte reduzierten und in der Erscheinung klar untergeordneten Gebäudeerweiterungen auch Pultdächer und Flachdächer zulässig.
- ¹⁰ (1) Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

Schornsteine unterliegen der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) und sind von den vorliegenden Bestimmung ausgenommen.

bisher

Mühlethurnen bisher

⁸ Für nach Abs. 4 und 6 zugelassene Dachflächenfenster gelten folgende Vorschriften:

- a) Sie dürfen nicht näher als 0.60 m an die Firstlinie oder Fassadenflucht herangebaut werden.
- b) Einzelne Dachflächenfenster dürfen eine Lichtmassfläche von max. 1.40 m² aufweisen. Sie sind je Gebäude einheitlich entweder hochrechteckig oder quer anzuordnen. Zulässigerweise übereinanderliegende Dachflächenfenster dürfen zusammengefasst werden (Lichtmass max. 2.8 m²)
- c) Mehrere nebeneinander- oder übereinander liegende Dachflächenfenster sind gestattet, sofern die Struktur der Dachsparren ablesbar bleibt.

⁹ Nebst Steildächern gem. Abs. 2 sind bei An- und Kleinbauten sowie bei nachträglichen, gegenüber dem Hauptbau punkto Gebäudelänge und -tiefe um mindestens die Hälfte reduzierten und in der Erscheinung klar untergeordneten Gebäudeerweiterungen auch Pultdächer und Flachdächer zulässig.

~~Für solche Steil- und Pultdächer gelangt Abs. 7 zur Anwendung.~~

Kirchenthurnen bisher

Lohnstorf bisher

Art. 36 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck nicht beeinträchtigen. Es gelten folgende Vorschriften:

- a) Sie dürfen nicht näher als 1.00 m an First- oder Gratlinien herangebaut werden;
- b) Einzelne Dachflächenfenster dürfen eine Lichtfläche von max. 0.80 m² aufweisen und sind hochrechteckig anzuordnen;
- c) Mehrere nebeneinanderliegende Dachflächenfenster sind gestattet, sofern die Struktur der Dachsparren ablesbar bleibt.

Formulierung gemäss Mühlethurnen

(1) Ergänzung gemäss Musterbaureglement mit präzisierender Marginalie

(2) Präzisierung der Formulierung

Art.16 Dachgestaltung in den Arbeitszonen

- ¹ In der Arbeitszone sind symmetrisch geneigte Steildächer, Flachdächer und Pultdächer gestattet.
- ² In der Arbeitszone sind Dachvorsprünge nicht zwingend.

Art.17 Attika

- ¹ Das Attikageschoss kann auf maximal 2 Seiten fassadenbündig angeordnet werden, ohne dass es als Vollgeschoss zählt. An den übrigen Stellen ist das Attikageschoss mindestens 2.0 m von der Fassadenflucht des obersten Geschosses zurückzusetzen.
- ² In die vorgeschriebene Rückversetzung darf auf höchstens einer Seite ein Dachvorsprung um max. 1.5 m hineinragen.
- ³ Auf dem Attikageschoss sind nur technisch notwendige Aufbauten wie Rauch- und Lüftungskamine, Oblichter oder Liftaufbauten und andere technische Räume gestattet.

Mühlethurnen bisher

Art. 14 Dachgestaltung in den Arbeitszonen

¹ In der Arbeitszone sind symmetrisch geneigte Steildächer, Flachdächer und Pultdächer gestattet.

² In der Arbeitszone sind Dachvorsprünge nicht zwingend.

Art. 15 Attika

¹ Das Attikageschoss kann auf maximal 2 Seiten fassadenbündig angeordnet werden, ohne dass es als Vollgeschoss zählt. An den übrigen Stellen ist das Attikageschoss mindestens 2.0 m von der Fassadenflucht des obersten Geschosses zurückzusetzen.

² In die vorgeschriebene Rückversetzung darf auf höchstens einer Seite ein Dachvorsprung um max. 1.5 m hineinragen.

³ Auf dem Attikageschoss sind nur technisch notwendige Aufbauten wie Rauch- und Lüftungskamine, Oblichter oder Liftaufbauten und andere technische Räume gestattet.

Kirchenthurnen bisher

Lohnstorf bisher

Art.18 Aussenraumgestaltung

- ¹ Verkehrsflächen und Abstellplätze auf privatem Grund sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.
- ² Bei Bauvorhaben, die eine Änderung der Umgebungsgestaltung oder eine Terrainveränderung zur Folge haben, ist mit dem Baugesuch ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Dieser Plan muss die zum Baugesuch gehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und zum Strassenraum enthalten.
- ³ Es sind einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen. Steingärten mit einer Fläche von mehr als 10 m² pro Parzelle sind untersagt.
- ⁴ Die Bedürfnisse von Wildtieren sind bei der Umgebungsgestaltung angemessen zu berücksichtigen.

Der Aussenraum kann - zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen - auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 21 BauR.

(1) Neoorganismen dürfen nicht freigesetzt werden. Informationen zu invasiven gebietsfremden Pflanzen können bspw. bei der Stiftung Info Flora bezogen werden. Es wird zudem auf die „Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt“ (Freisetzungsverordnung, FrSV) verwiesen.

Mühlethurnen bisher

Art. 12 Aussenraumgestaltung

¹ Verkehrsflächen und Abstellplätze auf privatem Grund sind möglichst waserdurchlässig zu gestalten.

² Bei Bauvorhaben, die eine Änderung der Umgebungsgestaltung oder eine Terrainveränderung zur Folge haben, ist mit dem Baugesuch ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Dieser Plan muss die zum Baugesuch gehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und zum Strassenraum enthalten.

Ergänzung gemäss Musterbaureglement

(1) Mit der Begriffsänderung werden sowohl Tiere und Pflanzen berücksichtigt

Kirchenthurnen bisher

Art. 23 Umgebungsgestaltung

¹ Bei grösseren Bauvorhaben oder bei besonders schwierigen Verhältnissen ist auf Verlangen der Baukommission ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

² Die Baugrundstücke sind unter möglichst weitgehendem Einbezug der bestehenden Bäume und Sträucher zu bepflanzen.

³ Terrainveränderungen sind so anzulegen, dass sie sich harmonisch in die überbaute Parzelle einfügen und der Übergang zu den Nachbargrundstücken diese nicht beeinträchtigen. Die Baukommission kann die Profilierung von beabsichtigten Terrainveränderungen verlangen.

Formulierung gemäss Musterbaureglement/
Mühlethurnen

Lohnstorf bisher

Art. 10 Gestaltung Verkehrsraum

¹ Bei einem Neu- oder Umbau von Strassen und Wegen ist dem ländlichen Charakter der Gemeinde Rechnung zu tragen. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten.

² Bei der Planung von Verkehrswegen ist der gesamte Verkehrsraum inkl. der angrenzenden Bauten und die Bepflanzung, insbesondere die Hausvorplätze zu behandeln.

³ Das Strassenbild ergänzende Bepflanzungen sind Bestandteil eines Strassenprojektes. Hochstämmige Bäume können innerorts bis 1.50 m an den Fahrbahnrand gepflanzt werden (für Kantonsstrassen gilt Art. 73 SBG).

Art. 11 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Mit dem Baubewilligungsgesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 BauG, Art. 59 GBR).

² Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Ueberbauungen Rücksicht zu nehmen.

³ Bei der Anpflanzung ist standortheimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken der Vorzug zu geben.

⁴ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

⁵ Bereiche von Hausvorplätzen, Spielflächen, Autoabstellplätzen und Fusswegen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Regenwasser von Dächern und Plätzen ist, wenn es die geologischen Verhältnisse erlauben, am Ort zu versickern.

Formulierung gemäss Musterbaureglement/
Mühlethurnen

Art.19 Antennen

- ¹ Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.
- ² Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.
- ³ Antennen, ausser solche gemäss Abs. 4, sind in den übrigen Bauzonen nur zulässig, wenn kein Standort in einer Arbeitszone möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.
- ⁴ Antennen für den Amateurfunk sind in den Bauzonen dann zulässig, wenn mit dem Baugesuch eine gültige BAKOM Konzession beigebracht wird.

Unter anderem sind möglicherweise besondere Funkanlagen, solche von Eisenbahn, Polizei oder Feuerwehr, unter Umständen auf Standorte ausserhalb der Arbeitszonen angewiesen.

Art.20 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung gemäss Art. 21 BauR oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 13 - 19 BauR abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Vgl. Art. 23; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 13 - 19 BauR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 13 entsprechen.

Mühlethurnen bisher

Art.16 Antennen

¹ Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.

² Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

³ Antennen, ausser solche gemäss Abs. 4, sind in den übrigen Bauzonen nur zulässig, wenn kein Standort in einer Arbeitszone möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

⁴ Antennen für den Amateurfunk sind in den Bauzonen dann zulässig, wenn mit dem Baugesuch eine gültige BAKOM Konzession beigebracht wird.

Ergänzung gemäss Musterbaureglement

Kirchenthurnen bisher

Lohnstorf bisher

Art. 15 Gestaltungsfreiheit

Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals Können unter Berücksichtigung von Art. 75 BauG die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände frei bestimmt werden.

Formulierung gemäss Musterbaureglement

Qualitätssicherung

Art.21 Fachberatung

- ¹ Die Baubewilligungsbehörde kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.

Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.

Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

- > Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung (vgl. Art. 20 BauR);
- > Bauten und Anlagen in Ortsbildschutz- und Strukturerhaltungsgebieten (vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG);
- > Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung (vgl. Art. 75 BauG);
- > Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- > Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
- > Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Mühlethurnen bisher

Art. 17 Fachberatung

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.

Ergänzung gemäss Musterbaureglement

Kirchenthurnen bisher

Art. 35 Beizug kant. Denkmalpflege

¹Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren

- Archäologische Objekte gemäss Art. 10 Abs. 1 Lit. e BauG
- schützenswerte Baudenkmäler oder
- erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteile einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,

ist die kantonale Denkmalpflege zw. Der archäologische Dienst in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

²Die Baudenkmäler nach Abs. 1 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.

³Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Art. 36 Beizug Ästhetikstelle

¹Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Art. 35 Abs. 1 fallen, ist der Beizug einer regionalen Ästhetikfachstelle oder der Bauberatung des Berner Heimatschutzes empfohlen.

²Der frühzeitige Beizug einer regionalen Ästhetikfachstelle oder der Bauberatung des Berner Heimatschutzes sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Formulierung gemäss Musterbaureglement/
Mühlethurnen

Lohnstorf bisher

Energie und Ökologie

Art.22 Erneuerbare Energieträger

- ¹ Bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.
- ² Bei Gebäuden, die neu erstellt werden, dürfen höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.
- ³ Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist soweit möglich erneuerbare Energie (Sonne, Luft, Erdreich und Holz) zu nutzen.
- ⁴ Bei der gleichzeitigen Erstellung, bzw. Erneuerung von zwei oder mehr zusammengebauten Wohneinheiten ist die Errichtung einer zentralen Wärmeversorgung anzustreben.

Hinweis zur Verhältnismässigkeit: Bei Neubauten ist die Pflicht einen bestimmten erneuerbaren Energieträger einzusetzen nicht unverhältnismässig. Bei bestehenden Bauten kann es unter Umständen vorkommen, dass insbesondere der wirtschaftliche zusätzliche Aufwand so hoch ist, dass eine Pflicht unverhältnismässig erscheint. Unter Berücksichtigung der externen Kosten erscheinen Mehrkosten von mehr als 20 % unverhältnismässig.

Mühlethurnen bisher

Nachhaltiges Bauen und Nutzen

Art. 18 Energie

¹ Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

² Bei Gebäuden, die neu erstellt werden, dürfen höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.

³ Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist soweit möglich erneuerbare Energie (Sonne, Luft, Erdreich und Holz) zu nutzen.

Formulierung und Ergänzung gemäss
Musterbaureglement

Kirchenthurnen bisher

Lohnstorf bisher

Art. 39 Energie

¹ Die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Holz, Sonne, Wind, Biogas und Umgebungswärme ist anzustreben.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens prüft der Gemeinderat die Einhaltung der energietechnischen Vorschriften gemäss Art. 34 Energieverordnung.

³ Bei der gleichzeitigen Erstellung, bzw. Erneuerung von zwei oder mehr zusammengebauten Wohneinheiten ist die Errichtung einer zentralen Wärmeversorgung anzustreben.

⁴ Der Gemeinderat kann für die energietechnische Beurteilung von Bauvorhaben eine Energiefachstelle beiziehen. Die Kostenüberwälzung richtet sich nach dem Gebührentarif der Gemeinde (Art. 51 BewD).

Formulierung gemäss Mühlethurnen.

Ausnahme Abs. 3 übernehmen.

D BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Strassenabstand

Art.23 Abstand von öffentlichen Strassen

- ¹ Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, ist von Strassen im Gemeingebrauch sowie an selbständigen Fuss- und Radwegen ein Strassenabstand von mindestens 3.6 m ab Fahrbahnrand einzuhalten. Von Kantonsstrassen ist ein Strassenabstand von 5.0 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.
- ² Für baubewilligungsfreie Bauten kann der Abstand von Gemeindestrassen auf 1.0 m reduziert werden, sofern die Verkehrssicherheit gewahrt ist.
- ³ Von selbständigen Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist für Hauptgebäude ein Abstand von 2.0 m, für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten ein Abstand von 1.0 m einzuhalten. Die Verkehrssicherheit muss gewährleistet sein.
- ⁴ Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes (SG).

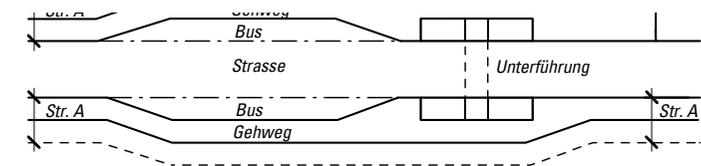
Ortspflege

Art.24 Ortsbildschutzgebiete

- ¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.
- ² Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.
- ³ Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung, Farbgebung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
- ⁴ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Abstand vom öffentlichen Verkehrsraum

Der Strassenabstand wird gemessen vom bestehenden oder dem in rechtsgültigen Plänen festgelegten äussersten Rand des Fahrbahnrandes. Die Grenze der vermachten Strassenparzellen ist ohne Bedeutung.



— Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
 - - - - - Strassenabstandslinie
 Str. A Strassenabstand 5.00 m, resp. 3.60 m

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars des Kantons Bern.

Art. 10c BauG

Mühlethurnen bisher

C BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art. 19 Abstand von öffentlichen Strassen

Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, ist von Strassen im Gemeindegebrauch sowie an selbständigen Fuss- und Radwegen ein Strassenabstand von mindestens 3.60 m ab Fahrbahnrand einzuhalten. Von Kantonsstrassen ist ein Strassenabstand von 5.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

Art. 32 Ortsbildschutzgebiete

¹Der Schutzperimeter dient dem Schutz (Art. 9 BauG) der historisch und kulturell wertvollen Dorfteile, die in ihrer Gesamtheit grundsätzlich erhalten bleiben sollten.

²Die zulässige Nutzung innerhalb des Perimeters ist im Zonenplan und im Baureglement geregelt.

³Innerhalb des Schutzperimeters sind die Elemente der traditionellen Bauweise wie Volumen, Hausstellung, Firstrichtung, Dachgestaltung, die Fassadeneinteilung und deren Gestaltung, Materialien und Farben bei Neu- und Umbauten sowie Renovationen zu übernehmen oder zu erhalten. Insbesondere darf die räumlich optische Wirkung der Kirche und ihrer Umgebung bei Veränderungen innerhalb des Perimeters nicht beeinträchtigt werden.

⁴Landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten und Anlagen, die aus betrieblichen Gründen spezielle Formen erfordern (Silos, Treibhäuser, etc.) müssen sich in Bezug auf ihre Gestaltung dem Schutzzweck unterordnen (Ausmass, Standort, Höhe, Farbgebung, etc) und bedürfen einer speziell sorgfältigen Einpassung ins Orts-, bzw. Landschaftsbild.

⁵Flachdachbauten sind für Haupt- und Nebengebäude verboten.

⁶Die Aussenraumgestaltung ist in ihrem ursprünglichen Zustand nach Möglichkeit zu erhalten (Strassen- und Platzverhältnisse, Hofstätten, Bäume, Vorgärten, etc.).

⁷Alle Bauvorhaben innerhalb des Ortsbildschutzperimeters, insbesondere Neubauten, Abbrüche, Fassadenveränderungen, Dachaufbauten, etc. sind durch eine neutrale Fachinstanz beurteilen zu lassen.

Formulierung und Ergänzungen gemäss
Musterbaureglement

Kirchenthurnen bisher

Art. 9 Bauabstand von öff. Strassen

¹Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von mindestens 5.00 m, von solchen der Detailerschliessung ein Bauabstand von 3.60 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen.²

²Für die Einteilung in Strassen der Basiserschliessung und solche der Detailerschliessung ist Art. 106ff BauG massgebend.

³Gemäss Art. 69 Strassenbaugesetz muss der Vorplatz vor Einstellgaragen bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse, von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen, Garagentiefe, jedoch mindestens 5.00 m aufweisen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine gleichwertige Lösung ermöglichen.

⁴Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes.

Art. 56 Ortsbildschutzgebiete

¹ Die bestehende Bebauung innerhalb des Ortsbildschutzgebietes ist in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten und zu pflegen. An neue Bauvorhaben, Um- und Anbauten im und im Umfeld des Ortsbildschutzgebietes werden bezüglich der Eingliederung in das Gruppenbild der Bauten (u.a. Dachlandschaft, Strassenraum- und Platzverhältnisse) hohe Anforderungen gestellt. Bei Bauvorhaben im Ortsbildschutzgebiet wird eine frühzeitige Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle empfohlen.

² Die als "schützenswert", oder "erhaltenswert" bezeichneten Objekte sind im Schutz-zonenplan planungsrechtlich verbindlich eingetragen. Sie gelten als schutzwürdige Objekte gemäss BauG Art. 9, 10, 86 sowie BauV Art. 12.

³ Als "schützenswert" eingestufte Objekte zeichnen sich durch besondere Schönheit oder kulturgeschichtliche Bedeutung aus. Für sie gilt BauG Art. 9 Abs. 2. Sie sind dem Schutzzweck entsprechend zu erhalten. Veränderungen sind möglich, sofern ihr kulturgeschichtlicher und architektonischer Wert nicht geschmälert wird. Bei Renovationen, Veränderungen im Umfeld von diesen, wird eine frühzeitige Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle dringend empfohlen.

Formulierung gemäss Musterbaureglement

Lohnstorf bisher

Art. 18 Bauabstand von öff. Strassen

¹ Von der Kantonsstrasse (Basiserschliessung) ist ein Bauabstand von mind. 5.00 m, von allen Gemeindestrassen ein solcher von mind. 3.60 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen. Bei Öffentlichen Strassen ist durchwegs ein Bankett von 0.50 m ab Fahrbahnrand freizuhalten.

² Für baubewilligungsfreie Bauten (Art. 5 Abs. 2) kann der Abstand von Gemeindestrassen auf 1.00 m reduziert werden, sofern die Verkehrssicherheit gewahrt ist.

³ im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen (SBG).

Abs. 1 gemäss Mühlethurnen

Abs. 2 und 3 übernehmen

Art. 19 Bauabstand von öff. Wegen

Von selbständigen Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist für Hauptgebäude ein Abstand von 2.00 m, für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten ein Abstand von 1.00 m einzuhalten. Die Verkehrssicherheit muss gewährleistet sein.

Überführen in Art. 23 als Abs. 4

⁴ Als "erhaltenswert" eingestufte Objekte sind für das Orts- und Landschaftsbild von wesentlicher Bedeutung. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen. Veränderungen, die sich einordnen und Erweiterungen, die auf die bestehende erhaltenswerte Baustruktur und Bausubstanz Rücksicht nehmen, sind möglich. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität mit Sorgfalt geprüft werden.

⁵ Zur Beurteilung von Bauvorhaben, welche schützenswerte Objekte sowie erhaltenswerte Objekte innerhalb des Ortsbildschutzperimeters oder einer Baugruppe (Objekte mit der Bezeichnung „K“ im Bauinventar) betreffen, zieht die Baubewilligungsbehörde die zuständige kantonale Fachstelle bei. Baugesuche, welche erhaltenswerte Objekte betreffen, Können einer qualifizierten Fachstelle zur Beurteilung vorgelegt werden.

⁶ Die zuständigen kantonalen Fachstellen Können Bauvorhaben, welche denkmal- oder ortsbildpflegerischen Mehraufwand bedingen, durch Beiträge unterstützen. Bei der Mittelbemessung wird auf die Bedeutung des Objektes, den Umfang und die Bedeutung der geplanten Massnahmen abgestellt. Ein entsprechendes Gesuch ist als Voranfrage vor dem Einreichen des Baubewilligungsgesuches zu stellen.

Pflege der Kulturlandschaft

Art.25 Baudenkmäler

Die im Zonenplan Siedlung als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung.

Siehe Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar des Kantons Bern.
Siehe Art. 10a - 10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG

Art.26 Historische Verkehrswege

- ¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mit-samt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitenden Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.
- ² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

Art.27 Archäologische Bodenfunde

- ¹ Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu be-nachrichtigen (Art. 10 f BauG).
- ² Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereich der im Zonenplan Landschaft aufgeführten archäologischen Fundstellen ist im Baubewilligungsverfahren der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

Mühlethurnen bisher

Art.20 Baudenkmäler

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

² Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren Objekte nach Art. 10c (Kantonales Baugesetz), ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

³ Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

Art.26 Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Art.24 Archäologie

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zu Tage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

Formulierung und Ergänzungen gemäss
Musterbaureglement

Kirchenthurnen bisher

Art. 34 Baudenkmäler

Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10a ff Baugesetz sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen⁷.

Formulierung gemäss Mühlethurnen/
Musterbaureglement

Art. 33 Archäologische Funde

Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren archäologische Schutzgebiete, so ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

Treten archäologische Funde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Formulierung gemäss Mühlethurnen/
Musterbaureglement

Lohnstorf bisher

Art. 54 Historische Verkehrswege

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung geschützt. Der Unterhalt im traditionellen Sinn soll eine angepasste Nutzung gewährleisten und die Substanz erhalten.

² Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Sie sind der Fachstelle IVS* zum Mitbericht zu unterbreiten.

Formulierung gemäss Mühlethurnen/
Musterbaureglement

Art. 53 Archäologische Bodenfunde

¹ Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

² Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereiche der im Schutzzonenplan aufgeführten archäologischen Fundstellen ist im Baubewilligungsverfahren der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

Formulierung gemäss Mühlethurnen/
Musterbaureglement

Art.28 Markante Einzelbäume, Baumgruppen und Obstgärten

- ¹ Die im Zonenplan Landschaft eingezeichneten und im **Landschaftsinventar der Gemeinde Thurnen** beschriebenen markanten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.
- ² Mit Zustimmung des Gemeinderats können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.
- ³ Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige, standortheimische Arten zu ersetzen.

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG

Art.29 Gewässerraum

- ¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
 - a. die natürliche Funktion der Gewässer
 - b. Schutz vor Hochwasser
 - c. Gewässernutzung
- ² Der Gewässerraum ist im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).
- ³ Der Gewässerraum für stehendes Gewässer wird ab der Uferlinie gemessen.
- ⁴ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

Vgl. Art. 11 BauG

Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut ist

– im Planerlassverfahren das AGR,

– im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde; das AGR erstellt einen Amtsbericht.

Vgl. Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Mühlethurnen bisher

Art.23 Markante Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen

¹ Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft eingezeichneten und im Anhang 5 des vorliegenden Reglements beschriebenen markanten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

² Fällungen können vom Gemeinderat bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume oder die Baumreihe für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellt.

³ Abgänge sind an derselben Stelle oder in der Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Die Einzelbäume werden nicht mehr im Anhang des BauR aufgeführt. Sie sind im neuen Landschaftsinventar aufgeführt.

Art.21 Gewässerraum

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- a. die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- b. Schutz vor Hochwasser;
- c. Gewässernutzung.

² Der Gewässerraum für Fließgewässer beträgt:

Gewässerbezeichnung und Abschnitt	Gewässerraum
Gürbe	37 m
Mülibach ab Gürbe bis Dorfstrasse	15 m
Mülibach ab Dorfstrasse bis Gemeindegrenze	15 m
Englitsmooskanal	13.5 m
Eingedolte Gewässer	11 m

Der Gewässerraum wird je hälftig von der Gewässerachse, bei eingedolten Gewässern je hälftig ab der Rohrachse gemessen.

³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

⁴ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Kirchenthurnen bisher

Art. 10 Wasserbaupolizeilicher Abstand

¹ Von Gewässern ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, ein wasserbaupolizeilicher Abstand von wenigstens 10,00 m, für die Gürbe 18,00 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

² Vorbehalten bleibt die Befugnis der kantonalen Baudirektion, in begründeten Fällen einen grösseren wasserbaupolizeilichen Abstand zu verlangen (Art. 48 WBG).

³ Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 11 ff, Art. 39) gehen dem wasserbaupolizeilichen Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.

Gemäss neuen Bestimmungen GSchG
resp. Musterbaureglement

Lohnstorf bisher

Art. 20 Bauabstand von Gewässern

¹ Von Gewässern ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, insbesondere zum Schutz des Ortsbildes, der Natur und Landschaft im Baugebiet ein Abstand von 10 m und ausserhalb des Baugebietes ein Abstand von 20 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen. Unterschreitungen bedürfen einer Wasserbaupolizeibewilligung (Art. 48 WBG).

² Die reglementarischen Grenzabstände gehen diesem Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.

⁵ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

Vgl. Art. 41 c Abs. 3 und 4 GSchV

Schutz der naturnahen Landschaft

Art.30 Landschaftsschongebiet

- ¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Erhaltung der landschaftlichen Qualitäten, der Eigenart, der Schönheit und des Erholungswerts.
- ² Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen, Terrainveränderungen wie auch landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zur Produktionsverbesserung sowie zum Schutz vor Witterungs- und Naturgefahren sind zugelassen, sofern sie sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.
- ³ Bedeutende Landschaftsräume wie Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe sowie intakte Ortsansichten, siedlungstrennende Grünräume und Aussichtslagen sind in ihrer Wirkung zu erhalten.

(1) Vgl. Art. 9, 9a und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten.

Art.31 (2) Einzelbäume

- ¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Einzelbäume sind aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt.
- ² Mit Zustimmung des Gemeinderats können auf der Grundlage eines Fachberichts (qualifizierte Interessensabwägung) Fällungen und Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.
- ³ Gefällte Einzelbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichartige Arten zu ersetzen.
- ⁴ Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und für den Ersatz von Einzelbäumen mit Beiträgen. Der Gemeinderat regelt die Grundsätze, Voraussetzungen und Entschädigungsansätze.

Mühlethurnen bisher

Kirchenthurnen bisher

Lohnstorf bisher

Art.22 Landschaftsschongebiete

¹ Die im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen

² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.

³ Für Baugesuche gilt Art. 17.

Angepasste Formulierung

(1) Ergänzung gemäss Musterbaureglement

(2) Die Einzelbäume der Gemeinde wurden neu erfasst und werden mit dem neu formulierten Artikel geschützt.

Art.32 Lokales Vogelbiotop

¹ Das Vogelbiotop ist ein Schutzobjekt gemäss Art. 10 BauG.

² Die Sicherheitsinteressen der Bahn bleiben vorbehalten.

bisher

Mühlethurnen bisher

Kirchenthurnen bisher

Lohnstorf bisher

Art.33 Ersatzmassnahmen

- ¹ Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- ² Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG.

Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

Mühlethurnen bisher

Kirchenthurnen bisher

Lohnstorf bisher

Art. 52 Beiträge

¹ **Der Bund** fördert besonders naturnahe, umwelt- und tierfreundliche Produktionsformen und deren Ausdehnung mit Oekobeiträgen (Art. 76 LWG).

² **Der Kanton** kann, unter bestimmten Voraussetzungen, ökologische Ausgleichsmassnahmen lokaler oder regionaler Trägerschaften mit Beiträgen an vertraglich vereinbarte Abgeltungen unterstützen (Kapitel 4 der Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft (LKV)).

³ **Die Gemeinde** oder eine private Trägerschaft kann die Nutzung sowie Pflege und Unterhalt von Schutzgebieten oder Schutzobjekten mit öffentlich-rechtlichen Verträgen regeln. Darin ist auch eine allfällige Entschädigung für Mehraufwand oder Minderertrag festzulegen. Für die Ausarbeitung der Verträge kann die kant. Naturschutzfachstelle beigezogen werden.

⁴ Entsprechende Gesuche mit Begründung sind an den Gemeinderat zu richten.

⁵ Die Bestimmungen über die materielle Enteignung bleiben vorbehalten.

Formulierung und Ergänzungen gemäss
Musterbaureglement

Gefahrengebiete

Art.34 Bauen in Gefahrengebieten

- ¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
- ² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- ³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- ⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Langsamverkehr

Art.35 Fuss- und Wanderwege

Die im kantonalen Sachplan Wanderroutennetz bezeichneten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu erhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belags im Fuss- und Wanderwegnetz) bedürfen einer Bewilligung.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher (rote Gefahrengebiete), mittlerer (blaue Gefahrengebiete), geringer (gelbe Gefahrengebiete) und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Teil-Zonenplan Naturgefahren verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Dies sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze).
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen).
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

Vgl. Art. 44 Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1) Die Gemeinden legen das Fuss- und Wanderwegnetz in ihrer Richt- oder Nutzungsplanung fest (Art. 27 SV, vgl. auch Art. 61 SV).

Mühlethurnen bisher

Kirchenthurnen bisher

Lohnstorf bisher

Art.27 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art.25 Fuss- und Wanderwege

¹ Die im kantonalen Sachplan Wanderroutennetz bezeichneten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu erhalten.

² Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages im Fuss- und Wanderwegnetz) bedürfen einer Bewilligung.

Ergänzung gemäss Musterbaureglement

E STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art.36 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

vgl. Art. 50 BauG

Art.37 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und den Zonenplänen Siedlung, Landschaft, Naturgefahren und Gewässerraum, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

vgl. Art. 110 BauV

Vorschriften und Pläne treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft. Die Genehmigung ist mit Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekannt zu machen, sobald sie rechtskräftig geworden ist. Die Publikation darf erst nach Rechtskraft der Planung erfolgen.

Art.38 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

Ehemalige Gemeinde Mühlethurnen:

- > Baureglement 22. Dezember 2016
- > Zonenplan Siedlung 22. Dezember 2016
- > Zonenplan Landschaft und Naturgefahren 22. Dezember 2016

Ehemalige Gemeinde Kirchenthurnen:

- > Baureglement Gemeinde Kirchenthurnen 18. Juli 2006
- > Zonenplan Gemeinde Kirchenthurnen 18. Juli 2006

Ehemalige Gemeinde Lohnstorf:

- > Baureglement 17. März 2000
- > Zonenplan 17. März 2000

Mühlethurnen bisher

D Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 28 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 29 Aufhebung bestehender Vorschriften, Übergangsbestimmungen

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

Instrumente der Grundordnung	Sonderbauvorschriften (Überbauungsordnung)	Richtpläne
- Baureglement (04.11.2002 mit Änderungen vom 13.04.2007 und 29.01.2008)	- «Schulhausareal» (27.05.1992)	- Schutzzonesplan und Richtplan (mit Reglement) (17.08.1994)
- Zonenplan Siedlung (04.11.2002 mit Änderungen vom 28.06.2006, 29.01.2008, 01.06.2012)	- «Bahnhofstrasse» Überbauungsordnung (12.10.1990, Revisionen/ Änderungen vom 03.07.1992)	- Perimeterrichtplan für die Erschliessung des Baugebiets (25.03.1982)
- Zonenplan Gefahren (29.01.2008)	- «Flöschägerten», Detailerschliessungsplan (14.03.1985)	- Strassenrichtplan (25.03.1982)
- Schutzzonesplan und Richtplan (17.08.1994)	- «Allmid» Detailerschliessungsplan (26.07.1984)	- Nutzungsrichtplan (25.03.1982).

Ergänzung gemäss Musterbaureglement

Kirchenthurnen bisher

Art. 41 Wiederhandlung

Wiederhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung (Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD, Art. 85 SBG), des Gemeindegesetzes (Art. 58 GG) oder des Strafgesetzbuches (Art. 292 StGB) vom Richter geahndet.

Art. 42 Inkrafttreten

¹Dieses Reglement tritt am Tage nach seiner Genehmigung in Kraft.

²Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden gemäss Art. 36 BauG.

Formulierung gemäss Musterbaureglement

Lohnstorf bisher

Art. 64 Wiederhandlung

¹ Wiederhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, 108 BauV, 56 BewD, 85 SBG).

² Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafdrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 58 Gemeindegesetz (GG) mit Strafen bedroht.

Art. 65 Inkrafttreten

¹ Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

² Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger zu publizieren.

Art. 66 Übergangsbestimmungen

¹ Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:
- Baureglement und Zonenplan vom 23. Mai 1985.

² Aufgrund des bisherigen Rechts rechtskräftig erteilte Baubewilligungen werden durch das neue Recht nicht berührt. Vorbehalten bleibt das Baugesetz (Art. 43 BauG).

³ Beim Inkrafttreten dieses Reglementes und des Zonenplanes hängige Verfahren, welche die Bewilligung von Bauvorhaben oder baupolizeilichen Massnahmen zum Gegenstand haben, werden nach bisherigem Recht zu Ende geführt (Art. 36 BauG).

Formulierung gemäss Musterbaureglement

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom: ...
Vorprüfung vom: ...
Publikation im Amtsblatt am: ...
Publikation im Amtsanzeiger am: ...

Öffentliche Auflage vom: ...
Einspracheverhandlung am: ...
Rechtsverwahrungen: ...
Erledigte Einsprachen: ...
Unerledigte Einsprachen: ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am: ...

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: ...

Namens der Einwohnergemeinde
Der Präsident
.....

Die Gemeindeschreiberin
.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Die Gemeindeschreiberin

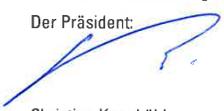
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: ...

Mühlethurnen bisher

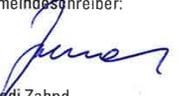
Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	06.02.2014 bis 10.03.2014
1. Vorprüfung	10.06.2014 bis 07.05.2015
2. Vorprüfung	29.01.2015 bis 05.05.2015
Publikation im Amtsblatt	29.07.2015
Publikation im Amtsanzeiger	30.06.2015, 06.08.2015 und 20.08.2015
Öffentliche Auflage	01.08.15 bis 31.08.2015
Einspracheverhandlung	09.09.2015
Rechtsverwahrungen	1
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	2
Beschlossen durch den Gemeinderat am 17.09.2015	
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom 02.11.2015	
Abschliessende öff. Auflage: 07.01.2016 bis 05.02.2016	

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:  Der Sekretär: 

Christian Kneubühl Hansruedi Zahnd

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Mühlethurnen, 22. FEB. 2016 Der Gemeindegemeinschreiber: 

Hansruedi Zahnd

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
des Kantons Bern



- 9. Nov. 2016 

Kirchenthurnen bisher

Genehmigungsvermerk

Vorprüfung	vom 23. Januar 1979
Publikation im Amtsblatt im Amtsanzeiger	vom 19. Mai 1979 und vom 18. Mai + 8. Juni 1979
Öffentliche Auflage des Baureglementes je 20 Tage vor und nach der Gemeindeversammlung vom 19. Mai 1979 bis 28. Juni 1979	
Erledigte Einsprachen:	Keine
Unerledigte Einsprachen:	Keine
Rechtsverwahrungen:	Keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 14. MAI 1979

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE KIRCHENTHURNEN

am 8. Juni 1979 mit 28 JA
0 NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Der Präsident sig. Ch. Hebeisen

Die Sekretärin sig. L. Kunkler

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

Kirchenthurnen, den 2. Juli 1979 Die Gemeindegemeinschreiberin sig. L. Kunkler

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION 5. DEZEMBER 1979

Lohnstorf bisher

GEHEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsverfahren vom	31.8. - 21.9.1998
Vorprüfung vom	10.5.1999
Publikationen im Amtsblatt vom	19.8.1999 / 18.12.1999
Publikation im Amtsanzeiger vom Öffentliche Planaufgabe	20. + 27.8.1999 / 16.12.1999
	vom 2. August 1999 bis 1. Sept. 1999
	vom 22. Dez. 1999 bis 21. Jan. 2000
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 27.10.1999

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Lohnstorf am 8.12.1999
mit 22 Ja
0 Nein

Namens der Einwohnergemeinde Präsident/in:

Secretär/in

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Der/die Gemeindegemeinschreiber/in

Genehmigt durch das Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung Am 17.03.2000

ANHANG

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1 Zusammenstellung der zentralen Gesetze des Bauens | Wird gemäss Mühlethurnen übernommen |
| 2 Auswahl von Massen und Messweisen nach BMBV | Wird gemäss Mühlethurnen übernommen |
| 3 Nachbarrecht / Bauten und Pflanzungen | Wird gemäss Mühlethurnen übernommen |
| 4 Bauliche Lärmschutzmassnahmen am Gebäude | Wird gemäss Mühlethurnen übernommen |

