

# ZUSAMMENFÜHRUNG DER ORTSPLANUNGEN BAUREGLEMENT THURNEN

Gemeinde Thurnen | Kanton Bern

Auflageexemplar vom 23. Februar 2023

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

*Änderungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung sind farblich markiert.*



## **LESEHILFE**

### **Baurechtliche Grundordnung**

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

### **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.

### **Zonenpläne Landschaft, Naturgefahren, Gewässerräume**

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

### **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.

## 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.

z. B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG

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

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

## Baubewilligung 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.

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

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

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

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

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

### **Besitzstandsgarantie**

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

### **Schreibweise**

Für eine bessere Leserlichkeit wird die männliche Schreibweise verwendet. Die Formulierungen gelten für alle Personen.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>9</b>
Art.1	Geltungsbereich sachlich	9
Art.2	Geltungsbereich räumlich	9
<b>B</b>	<b>NUTZUNGSZONEN</b>	<b>11</b>
	<b>Wohn-, Misch- und Arbeitszonen</b>	<b>11</b>
Art.3	Art der Nutzung	11
Art.4	Mass der Nutzung	13
Art.5	Grenz- und Abstandsbestimmungen	17
	Zonen für öffentliche Nutzungen	19
Art.6	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	19
Art.7	Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB)	21
Art.8	Grünzonen (GrZ)	21
Art.9	Landwirtschaftszone (LWZ)	21
Art.10	Zonen mit Planungspflicht	23
	<b>Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen</b>	<b>27</b>
Art.11	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	27
<b>C</b>	<b>QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS</b>	<b>29</b>
	<b>Bau- und Aussenraumgestaltung</b>	<b>29</b>
Art.12	Gestaltungsgrundsatz	29
Art.13	Bauweise, Stellung der Bauten	29
Art.14	Dachgestaltung in den Wohn- und Mischzonen	31
Art.15	Dachgestaltung in den Arbeitszonen	33
Art.16	Attika	33
Art.17	Aussenraumgestaltung	33
Art.18	Antennen	35
Art.19	Gestaltungsspielraum	35
	<b>Qualitätssicherung</b>	<b>37</b>
Art.20	Fachberatung	37
	<b>Energie und Ökologie</b>	<b>37</b>
Art.21	Erneuerbare Energieträger	37

<b>D</b>	<b>BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b>	<b>39</b>
	<b>Strassenabstand</b>	<b>39</b>
	Art.22 Abstand von öffentlichen Strassen	39
	<b>Ortspflege</b>	<b>39</b>
	Art.23 Ortsbildschutzgebiete	39
	<b>Pflege der Kulturlandschaft</b>	<b>39</b>
	Art.24 Baudenkmäler	39
	Art.25 Historische Verkehrswege	41
	Art.26 Archäologische Bodenfunde	41
	Art.27 Markante Einzelbäume, Baumgruppen und Obstgärten	41
	Art.28 Gewässerraum	41
	<b>Schutz der naturnahen Landschaft</b>	<b>43</b>
	Art.29 Landschaftsschongebiet	43
	Art.30 Einzelbäume	43
	Art.31 Lokales Vogelbiotop	45
	Art.32 Ersatzmassnahmen	45
	<b>Gefahrengebiete</b>	<b>45</b>
	Art.33 Bauen in Gefahrengebieten	45
	<b>Langsamverkehr</b>	<b>47</b>
	Art.34 Fuss- und Wanderwege	47
<b>E</b>	<b>STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>49</b>
	Art.35 Widerhandlungen	49
	Art.36 Inkrafttreten	49
	Art.37 Aufhebung von Vorschriften	49
	<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>	<b>51</b>
	<b>ANHANG</b>	<b>53</b>

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



# A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

## **Art.1 Geltungsbereich sachlich**

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

## **Art.2 Geltungsbereich räumlich**

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.



## B NUTZUNGSZONEN

### Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

#### Art.3 Art der Nutzung

<sup>1</sup> 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. 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
Arbeitszone	A2	Gewerbe-, Industrie- und Büronutzungen, Verkaufsgeschäfte bis 1'000 m <sup>2</sup> Geschossfläche. Betriebe der Tierproduktion sind ausgeschlossen. Betriebe müssen insbesondere Art. 2 Abs. 5 der Luftreinhalteverordnung genügen. Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.	III
Übrige Zone		- Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) - Grünzone (GrZ) - Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB) - Landwirtschaftszone (LWZ) - Zone mit Planungspflicht (ZPP) - Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen (UeO)	

<sup>2</sup> Sexgewerbe ist in Wohnzonen ausgeschlossen.

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

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)

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 Kehrträume). 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

## Art.4 Mass der Nutzung

<sup>1</sup> 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) - Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB) - Landwirtschaftszone (LWZ) - Zone mit Planungspflicht (ZPP) - Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen (UeO)						
							
							
							
							
							

\*Die Gebäudelänge wird ohne Anbauten und eingeschossige Gebäudeteile gemessen.

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

<sup>3</sup> Zudem gelten die folgenden Masse für:

a. Kleinbauten:

- > Grenzabstand min. 2.0 m
- > Gebäudeabstand min. 2.0 m
- > anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60.0 m<sup>2</sup>
- > 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.

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).

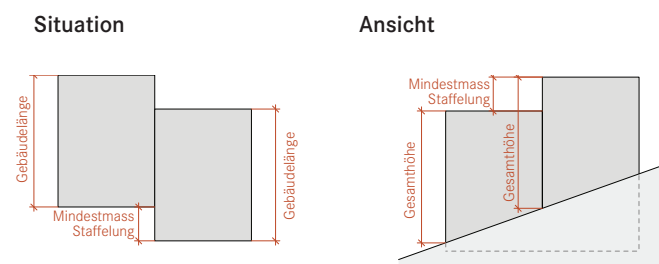
Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen. Vgl. Art. 6 BMBV

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, Ausstertreppen 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 Anbauteile (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



c. Eingeschossige Gebäudeteile und kleinere Gebäude:

- > Grenzabstand min. 4.0 m
- > Gebäudeabstand min. 4.0 m
- > anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60.0 m<sup>2</sup>
- > Gesamthöhe (GH) max. 3.5 m

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 %
- > 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

Die Ortsteile sind im Zonenplan Siedlung gemäss den ehemaligen Gemeindegrenzen verbindlich festgesetzt.

Vgl. Art. 17 BauR

Nicht anwendbar für die Bestimmung der Geschosszahl. Kellertreppen gelten nicht als Abgrabungen.

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



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: Ortsteil Mühlethurnen zulässige Kniestockhöhe max. 1.8 m  
Ortsteil Kirchenthurnen zulässige Kniestockhöhe max. 1.5 m  
Ortsteil Lohnstorf zulässige Kniestockhöhe max. 1.5 m

> Attikageschoss: Zulässige Geschosshöhe max. 3.5 m

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 Hauszufahrten und Eingänge, auf max. einer Gebäudeseite, welche eine Breite von 5 m nicht überschreiten, werden nicht an die Höhenberechnung angerechnet.

<sup>4</sup> 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

- <sup>1</sup> Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken. Gegenüber der Bauzonengrenze (Grenze zur Nichtbauzone) ist der kleine Grenzabstand einzuhalten.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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. Bauver-

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

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV  
Mü = Mühlethurnen  
Ki = Kirchenturnen

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).

ordnung (BauV) überschritten würden.

- <sup>5</sup> 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).
- <sup>6</sup> Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

## Zonen für öffentliche Nutzungen

### Art.6 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> In allen Zonen für öffentliche Nutzungen kann Art. 75 BauG sinngemäss angewendet werden.
- <sup>3</sup> In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Nr.	Ort	Zweckbestimmungen	Grundzüge der Überbauung	Grundzüge der Gestaltung	ES
A	Mü	Schulräume, Turnhalle und Turnplatz, <b>Wohnen als Nebennutzung</b>	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, <b>Wohnen als Nebennutzung</b>	Es gelten die Masse der MB2	Die Gestaltung richtet sich nach den bestehenden Bauten	III
G	Ki	Schulräume, <b>Wohnen als Nebennutzung</b> , Turnplatz	Es gelten die Masse der MB2	Neubauten nur im Sinne von Ergänzungen des Bestehenden	II

### Art.7 Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB)

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

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

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

#### **Art.8 Grünzonen (GrZ)**

- <sup>1</sup> Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

#### **Art.9 Landwirtschaftszone (LWZ)**

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



## Art.10 Zonen mit Planungspflicht

- <sup>1</sup> Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.
- <sup>2</sup> Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung oder der Überbauung ist der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung Rechnung zu tragen.
- <sup>3</sup> 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.





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.
Gestaltung	Bauten, Parkieranlagen und Aussenräume sind nach einem detaillierten Gesamtkonzept zu gestalten. Die Richtskizzen im Anhang gelten als wegleitend. Die Bauten sind als Gruppe anzuordnen, welche zusammen mit den bestehenden Bauten und mit der Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume den neuen Siedlungsrand definiert. Im Konzept der Gebäudegruppe muss eine sinnvolle zeitliche Etapierung nachgewiesen sein. Die notwendigen Vorleistungen (z.B. Autounterstände) übernimmt die Bauherrschaft als Teil der Mehrwertabgeltung.
Erschliessung	Erschliessung: die notwendigen Autoabstellplätze sind zusammenzufassen. Ein stufenloser Zugang zu den Häusern sowie die Zugänglichkeit für die Landwirtschaft sind zu gewährleisten.
Lärm	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.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV  
Mü = Mühlethurnen  
Ki = Kirchenturnen  
Lo = Lohnstorf

6 ZPP D "Stockere Süd" - Kirchenthurnen:

Art der Nutzung	Die ZPP Stockere Süd bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung, welche der speziellen Hangsituation Rechnung trägt.
Mass der Nutzung	Es sind freistehende oder zusammengebaute Einfamilienhäuser mit max. 2 Vollgeschossen gestattet. Stille Gewerbe nach Art. 90 BauV sind zugelassen.
Gestaltung	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.
Erschliessung	Die strassenmässige Erschliessung erfolgt ab der Mühledorf- und der Bernstrasse. Die notwendigen Autoabstellplätze sind vorwiegend in Unterständen und Garagen anzuordnen. Zwischen der Bernstrasse und der Mühledorfstrasse ist eine öffentliche Fusswegverbindung sicherzustellen.
Lärm	Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

## Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

### Art.11 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	"Löfli" (Eggmatt)	16.05.1994	II

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.

vgl. Art. 5 BauR

# C QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

## Bau- und Aussenraumgestaltung

### Art.12 Gestaltungsgrundsatz

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass bezüglich der Wirkung des Objekts als Einzelbau und im Bezug zur Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
  
- <sup>2</sup> 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
- <sup>3</sup> 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).
- <sup>4</sup> Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.
- <sup>5</sup> 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.13 Bauweise, Stellung der Bauten

- <sup>1</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- <sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

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.

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.

- <sup>3</sup> Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

#### **Art.14 Dachgestaltung in den Wohn- und Mischzonen**

- <sup>1</sup> Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Auf dreigeschossigen Hauptgebäuden in der Mischzone MC3 sind Flachdächer gestattet.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> 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.
- <sup>6</sup> 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.
- <sup>7</sup> 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.

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

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

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



- <sup>8</sup> 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 hergebaut werden.
  - b. Einzelne Dachflächenfenster dürfen eine Lichtmassfläche von max. 1.4 m<sup>2</sup> aufweisen. Sie sind je Gebäude einheitlich entweder hochrechteckig oder quer anzuordnen. Zulässigerweise übereinanderliegende Dachflächenfenster dürfen zusammengefasst werden (Lichtmass max. 2.8 m<sup>2</sup>).
  - c. Mehrere neben- oder übereinander liegende Dachflächenfenster, horizontal und vertikal aufeinander ausgerichtet, sind zulässig.
- <sup>9</sup> 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.
- <sup>10</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.5 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

#### **Art.15 Dachgestaltung in den Arbeitszonen**

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

#### **Art.16 Attika**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> In die vorgeschriebene Rückversetzung darf auf höchstens einer Seite ein Dachvorsprung um max. 1.5 m hineinragen.
- <sup>3</sup> Auf dem Attikageschoss sind nur technisch notwendige Aufbauten wie Rauch- und Lüftungskamine, Oblichter oder Liftaufbauten und andere technische Räume gestattet.

#### **Art.17 Aussenraumgestaltung**

- <sup>1</sup> Verkehrsflächen und Abstellplätze auf privatem Grund sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.
- <sup>2</sup> 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.

Neorganismen 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.

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

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.

- <sup>3</sup> Es sind einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen. Es sind **sickerfähige** Steingärten bis max. 10 m<sup>2</sup> pro Parzelle zulässig.
- <sup>4</sup> Die Bedürfnisse von Wildtieren sind bei der Umgebungsgestaltung angemessen zu berücksichtigen.

#### **Art.18 Antennen**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Antennen für den Amateurfunk sind in den Bauzonen dann zulässig, wenn mit dem Baugesuch eine gültige BAKOM Konzession beigebracht wird.

#### **Art.19 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.

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

Der Beizug der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) richtet sich nach Art. 10 BauG.

Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörde 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 Strukturierungsgebieten (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.

## **Qualitätssicherung**

### **Art.20 Fachberatung**

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 aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.

## **Energie und Ökologie**

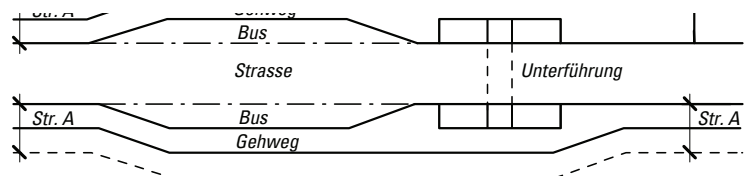
### **Art.21 Erneuerbare Energieträger**

Es sind die Minimalanforderungen gemäss kantonalem Energiegesetz (KEng) einzuhalten.

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. 10b BauG

Art. 10c BauG

Siehe Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar des Kantons Bern.

Siehe Art. 10a - 10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG

## D BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

### Strassenabstand

#### Art.22 Abstand von öffentlichen Strassen

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Für baubewilligungsfreie Bauten kann der Abstand von Gemeindestrassen auf 1.0 m reduziert werden, sofern die Verkehrssicherheit gewahrt ist.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetz (SG).

### Ortspflege

#### Art.23 Ortsbildschutzgebiete

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

### Pflege der Kulturlandschaft

#### Art.24 Baudenkmäler

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

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.

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

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



### **Art.25 Historische Verkehrswege**

- <sup>1</sup> 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 wegbegleitenden Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.
- <sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

### **Art.26 Archäologische Bodenfunde**

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

### **Art.27 Markante Einzelbäume, Baumgruppen und Obstgärten**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft eingezeichneten und im Landschaftsinventar der Gemeinde Thurnen beschriebenen markanten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige, standortheimische Arten zu ersetzen.

### **Art.28 Gewässerraum**

- <sup>1</sup> Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
  - a. die natürliche Funktion der Gewässer
  - b. Schutz vor Hochwasser
  - c. Gewässernutzung
- <sup>2</sup> Der Gewässerraum ist im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

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

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

Für Gewässerräume, die insbesondere von einer Grundwasserschutzzone S1 und S2 überlagert sind, gelten zusätzlich die Nutzungseinschränkungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV).

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.

- <sup>3</sup> Der Gewässerraum für stehendes Gewässer wird ab der Uferlinie gemessen.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

## **Schutz der naturnahen Landschaft**

### **Art.29 Landschaftsschongebiet**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Bedeutende Landschaftsräume wie Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe sowie intakte Ortsansichten, siedlungstrennende Grünräume und Aussichtslagen sind in ihrer Wirkung zu erhalten.

### **Art.30 Einzelbäume**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Einzelbäume sind aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt.
- <sup>2</sup> Sind die Bäume aus ökologischen Gründen geschützt, bewilligt das Regierungsstatthalteramt deren Fällung, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder

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

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.

wenn die Bäume für Mensch, Tier oder Eigentum eine Gefährdung darstellen. Sind die Bäume aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt, so obliegt der Entscheid über die Fällung dem Gemeinderat. Sind die Bäume sowohl aus landschaftsästhetischen als auch aus ökologischen Gründen geschützt, so braucht es für die Fällung die Zustimmung des Gemeinderats und des Regierungsstatthalteramts.

- <sup>3</sup> Obliegt der Entscheid über die Fällung dem Gemeinderat, so können auf der Grundlage eines Fachberichts (qualifizierte Interessensabwägung) Fällungen und Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.
- <sup>4</sup> Gefällte Einzelbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichartige Arten zu ersetzen.
- <sup>5</sup> Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und für den Ersatz von Einzelbäumen mit Beiträgen. Der Gemeinderat regelt die Grundsätze, Voraussetzungen und Entschädigungsansätze.

#### **Art.31 Lokales Vogelbiotop**

- <sup>1</sup> Das Vogelbiotop ist ein Schutzobjekt gemäss Art. 10 BauG.
- <sup>2</sup> Die Sicherheitsinteressen der Bahn bleiben vorbehalten.

#### **Art.32 Ersatzmassnahmen**

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

### **Gefahrengebiete**

#### **Art.33 Bauen in Gefahrengebieten**

- <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
- <sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- <sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht

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).

bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

- <sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) wird der Bau-  
suchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

## **Langsamverkehr**

### **Art.34 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.

vgl. Art. 50 BauG

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.



## E STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art.35 Widerhandlungen

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

### Art.36 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.

### Art.37 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 |



# GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung 7. Juni bis 15. Juli 2021  
Vorprüfung 31. August 2022

Publikation im amtlichen Anzeiger ...  
Publikation im Amtsblatt ...  
Öffentliche Auflage ...

Einspracheverhandlungen ...  
Erledigte Einsprachen ...  
Unerledigte Einsprachen ...  
Rechtsverwahrungen ...

**Beschlossen durch den Gemeinderat ...**

**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung ...**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Thurnen, den Die Gemeindeschreiberin

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR**



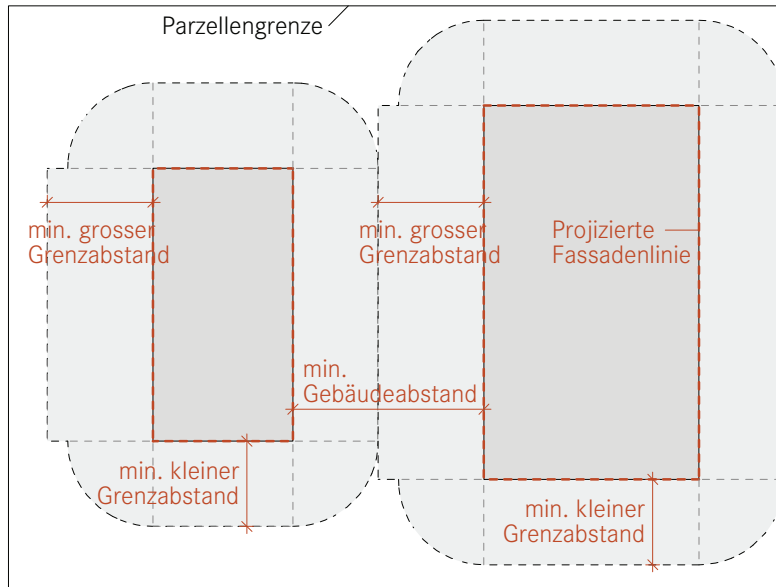
## ANHANG

- a. Gesetze
- b. Auswahl von Massen und Messweisen nach BMBV
- c. Nachbarrecht / Bauten und Pflanzungen
- d. Bauliche Lärmschutzmassnahmen am Gebäude
- e. Landschaftsinventar - Botanische Objekte

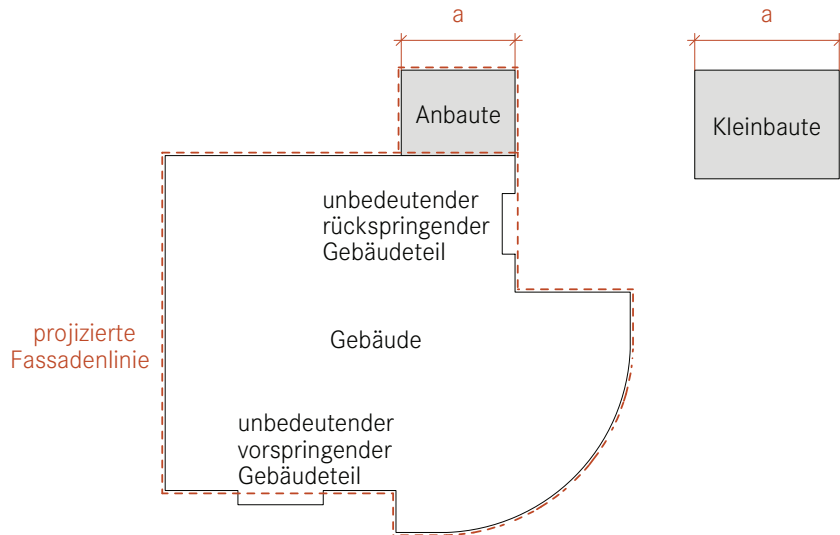


## Anhang 1

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011
KLSV	Kant. Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991
NSchG	Naturschutzgesetz vom 15. September 1992
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29. Oktober 2008
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
WBV	Wasserbauverordnung vom 15. November 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907



Skizze zum Grenz- und Gebäudeabstand



Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt

a

Gebäuelänge der Anbaute bzw. Kleinbaute

Skizze zur projizierten Fassadenlinie



## Anhang 2

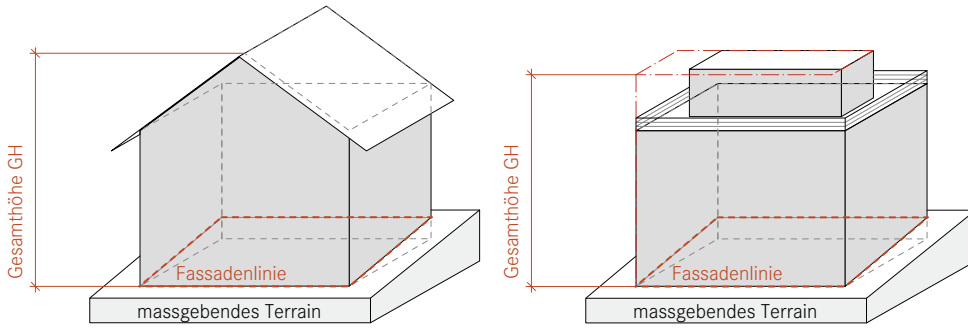
### Masse und Messweisen

#### **Baubstände gegenüber nachbarlichem Grund**

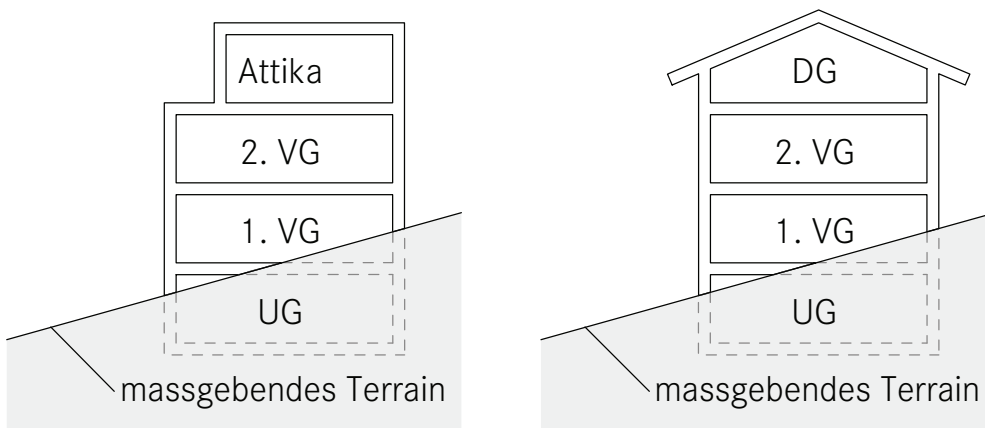
- <sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 festgesetzten Grenzabstände zu wahren. Bestehende Bauten haben nach Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie.
- <sup>2</sup> Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.
- <sup>3</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.
- <sup>4</sup> Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand (gGA) einzuhalten. In der Regel liegt er auf der besonnten Längsseite.
- <sup>5</sup> Der grosse Grenzabstand ist gemäss nebenstehender Skizze auszumitteln; der kleine Grenzabstand ist in jedem Fall einzuhalten.

#### **Gebäudeabstand**

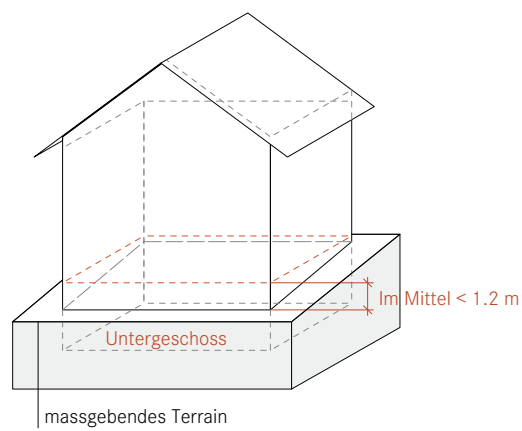
- <sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
- <sup>2</sup> Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.
- <sup>3</sup> Gegenüber Bauten, die auf Grund 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 BauV (Art. 22) überschritten würden.



Skizzen zur Definition Gesamthöhe gemäss Art. 14 BMBV vom 1. August 2011



Skizzen zur Definition Vollgeschoss gemäss Art. 18 BMBV vom 1. August 2011



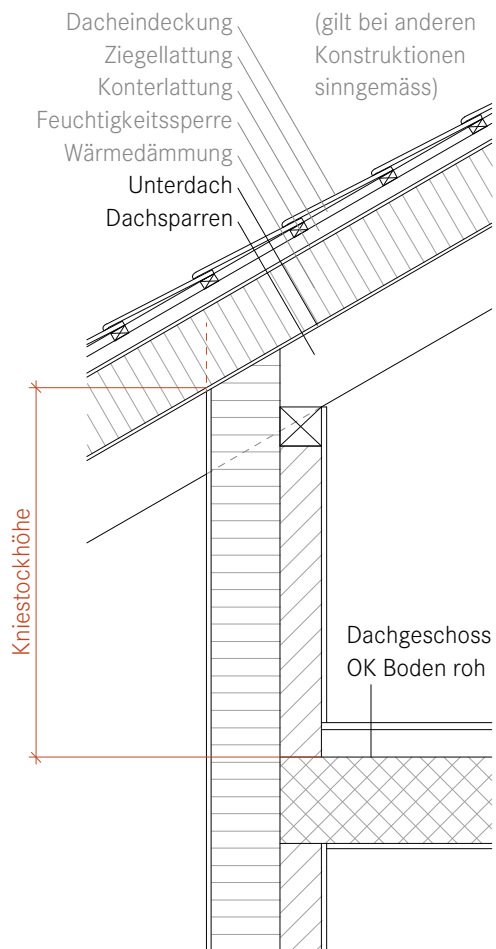
Skizzen zur Definition Untergeschoss gemäss Art. 19 BMBV vom 1. August 2011

## **Gesamthöhe**

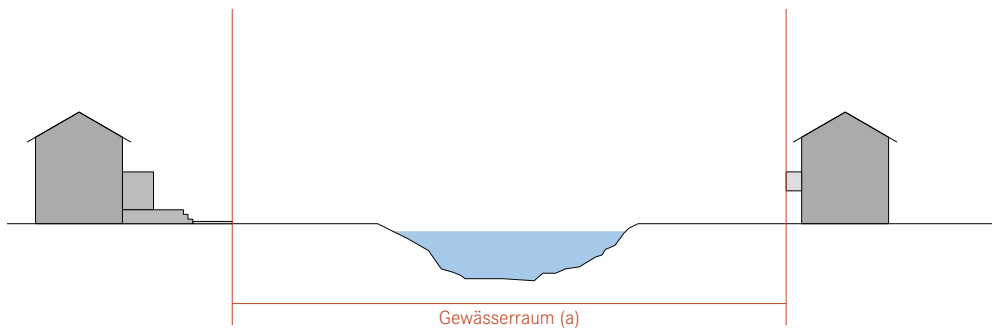
- <sup>1</sup> Die zulässige Gesamthöhe richtet sich nach Art. 4.
- <sup>2</sup> Gesamthöhe: Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

## **Geschosse**

- <sup>1</sup> Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.
- <sup>2</sup> Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.
- <sup>3</sup> Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.



Skizze zur Definition Kniestockhöhe gemäss Art. 16 BMBV vom 1. August 2011



<sup>4</sup> Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn der Kniestock, mehr als das zulässige Mass misst (vgl. Art.4 Abs. 3 Ziff. i).

### **Gewässerraum**

Der Gewässerraum wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen. Bei eingedolten Gewässern wird er ab der Rohrachse gemessen.

## **Anhang 3**

### **Nachbarrecht / Bauten und Pflanzungen**

Auszug aus dem Bernischen Einführungsgesetz zum ZGB

#### **Art. 79 Grenzabstände**

- <sup>1</sup> Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
- <sup>2</sup> Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungswand nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6.0 m einzuhalten.
- <sup>3</sup> Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungswand an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

#### **Art. 79a An- und Nebenbauten**

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

#### **Art. 79b Vorspringende Bauteile**

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungswand aus gemessen höchstens 1,2 m in den Grenzabstand hineinragen.

#### **Art. 79c     Abort- und Düngergruben**

- <sup>1</sup> Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.0 m von der Grenze zu erstellen.
- <sup>2</sup> Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,2 m überragen.

#### **Art. 79d     Hofstattrecht**

- <sup>1</sup> Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.
- <sup>2</sup> Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

#### **Art. 79e     Brandmauern**

##### a Pflicht

Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

#### **Art. 79f**

##### b Mitbenützung

- <sup>1</sup> Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenenützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.
- <sup>2</sup> Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
- <sup>3</sup> Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

## Art. 79g

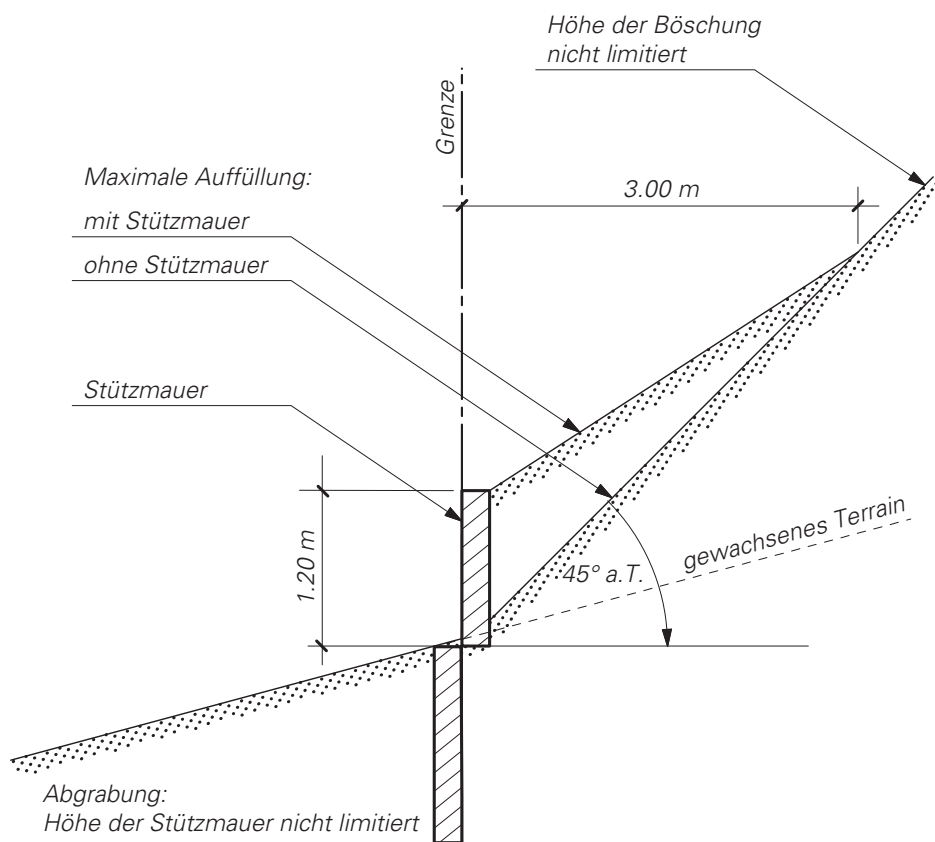
c Erhöhung

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.

## Art. 79h Stützmauern und Böschungen

a Pflicht zur Errichtung; Ausführung

- <sup>1</sup> Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
- <sup>2</sup> Böschungsneigungen dürfen höchstens  $45^\circ$  (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
- <sup>3</sup> Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,2 m überragen.





## Art. 79i

### b Eigentum

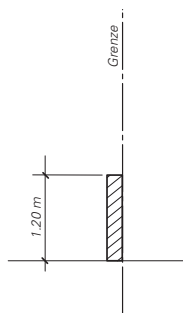
- <sup>1</sup> Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
- <sup>2</sup> Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

## Art. 79k Einfriedungen

- <sup>1</sup> Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,2 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
- <sup>2</sup> Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.0 m.
- <sup>3</sup> Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

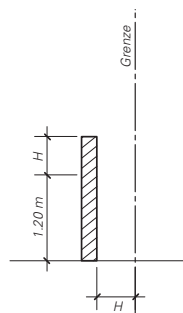
Feste Einfriedungen

bis 1.20 m Höhe

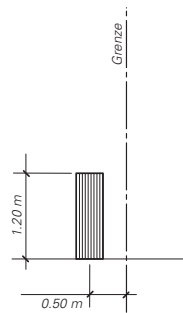


Grünhecken

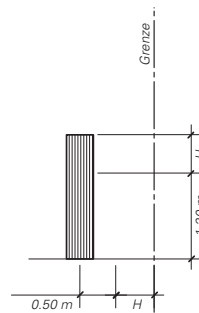
über 1.20 m Höhe



bis 1.20 m Höhe



über 1.20 m Höhe



## Art. 79I Bäume und Sträucher

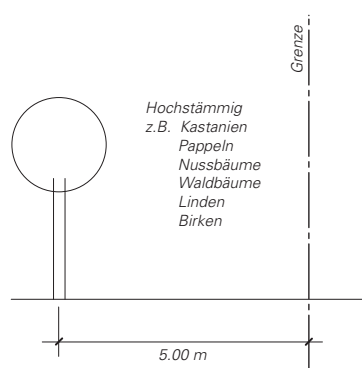
<sup>1</sup> Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

- > 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- > 3 m für hochstämmige Obstbäume;
- > 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.0 m zurückgeschnitten werden;
- > 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.0 m sowie für Beerensträucher und Reben.

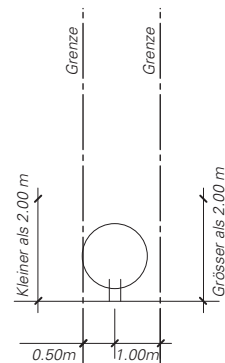
<sup>2</sup> Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

<sup>3</sup> Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Bäume

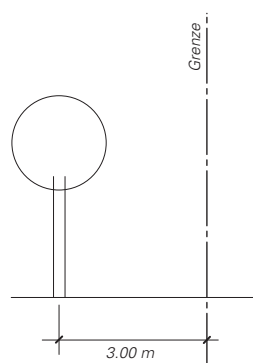


Ziersträucher

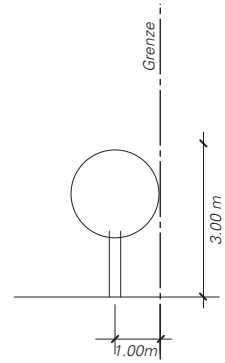


Obstbäume

Hochstämmig



Niederstämmig



#### **Art. 79m Entzug von Licht und Sonne**

<sup>1</sup> Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

#### **Art. 79n Benützung von Mauern an der Grenze**

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.

#### **Art. 79o Betreten des nachbarlichen Grundes**

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

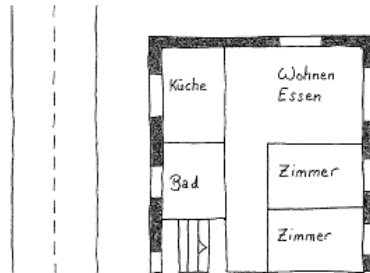
## Anhang 4

### Bauliche Lärmschutzmassnahmen am Gebäude

Alle Lärmschutzmassnahmen an Gebäuden müssen frühzeitig (vor Baueingabe) mit der entsprechenden Lärmfachstelle abgesprachen werden.

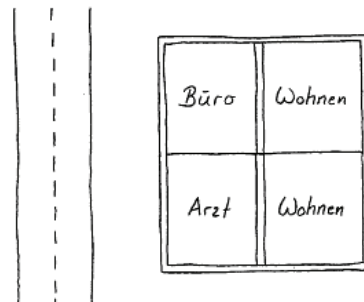
#### 1. Anordnung der Lärmempfindlichen Räume auf die ruhige Seite

Die Grundrisse sollen so gestaltet werden, dass die lärmempfindlichen Wohnräume auf der ruhigen Seite des Gebäudes angeordnet werden. Die lärmunempfindlichen Räume sind dabei auf die lärmige Seite hin orientiert. Lärmunempfindliche Räume sind: Treppenhaus, Korridor, Bad, WC, Abstellraum, Küchen mit einer Bruttobodenfläche ohne feste Einbauten von weniger als 10 m<sup>2</sup> etc.



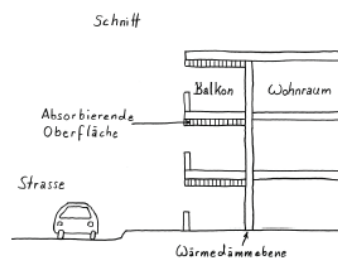
#### 2. Anordnung von Räumen in Betrieben auf die lärmige Seite

Bei Räumen in Betrieben gelten um 5 dBA höhere Planungswerte und Immissionsgrenzwerte. Räume in Betrieben sind Büros, Arztpraxen, Coiffeur, Verkaufsladen etc. Sind die Grenzwerte um weniger als 5 dBA überschritten, können die Grundrisse so gestaltet werden, dass diese Räume auf der lärmigen Seite liegen. Keine Räume in Betrieben sind Schulen, Anstalten, Heime, Spitalzimmer, Hotelzimmer und private Büros in Wohnungen.



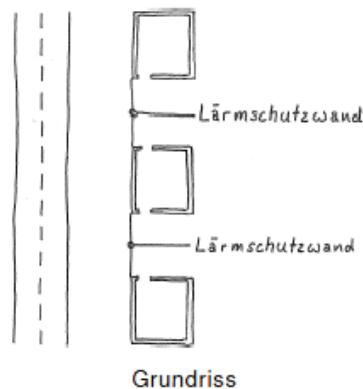
#### 3. Offene Balkone mit absorbierenden Oberflächen

Balkone mit massiven Brüstungen und schallabsorbierenden Oberflächen vermindern die Lärmbelastungen in den dahinterliegenden Wohnräumen. Eine besonders gute Wirkung wird erzielt, wenn nicht nur die Decke, sondern ebenfalls die Seitenwände, die Brüstung und allenfalls auch der Boden des Balkons absorbierend gestaltet werden.



#### 4. Lärmschutzwand zwischen den Gebäuden

Eine Lärmschutzwand zwischen den Gebäuden ist vor allem im städtischen Raum sinnvoll, wo es für eine „normale“ Lärmschutzwand zwischen Gebäude und Lärmquelle zu wenig Platz hat. Zwar wird damit die Frontfassade des Gebäudes zur Lärmquelle nicht geschützt, jedoch können mit Lüftungsfenstern gute Lösungen gefunden werden. Zudem wird mit einer solchen Lärmschutzwand auch der Aussenraum zwischen den Gebäuden vor Lärm geschützt.

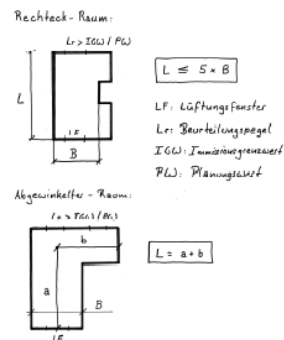
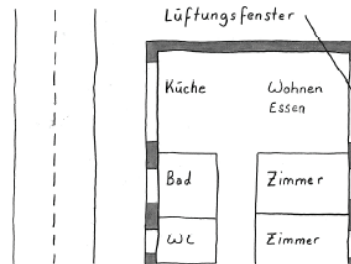


## 5. Lüftungsfenster mit Anordnung der Räume

Zusätzlichen Spielraum zur Grundrissgestaltung gegenüber der Massnahme unter (1.) kann mit den 'Lüftungsfenstern' erzielt werden. Beim Lüftungsfenster gilt das am wenigsten lärmbelastete und zur Lüftung ausreichende Fenster eines Raumes als massgebender Ermittlungsort.

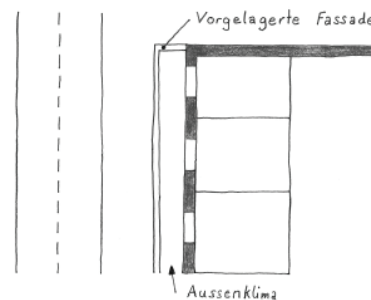
Für eine wirksame Raumlüftung gelten folgende Richtlinien:

- Die öffenbare Fensterfläche des Lüftungsfensters muss mindestens 5% der Raumfläche betragen
- Die Länge L des Raumes darf nicht grösser als 5x die schmalste Stelle B sein (s. Skizze). Die Distanz B ist so zu messen, dass sie nicht von Wandteilen oder Einbauten unterbrochen wird.
- Bei abgewinkelten Räumen ist für L die Summe von a + b einzusetzen (s. Skizze).
- Die schmalste Stelle des Raumes B muss grösser als 1.5 m sein.



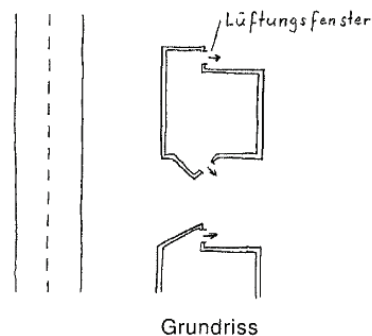
## 6. Vorgelagerte Fassade

Mit einer vorgelagerten Fassade als Lärmpuffer können die dahinterliegenden Räume vor Lärm geschützt werden. Die Fenster zur Lärmpufferzone dürfen als Ort der Lärmmittlung verwendet werden. In diesem Lärmpuffer muss Aussenklima herrschen. Damit in diesem Lärmpuffer Aussenklima herrscht, muss der Abstand zwischen der vorgelagerten Fassade und der Hauptfassade genügend gross gewählt werden. Zudem muss der Vorbau hinterlüftet werden. Die Konstruktion ist von einem Bauphysiker zu dimensionieren. Eine solche Lösung hat insbesondere bei Wohnnutzungen den folgenden Nachteil: Bei offenen Fenstern können Schall- und Geruchsemissionen von Raum zu Raum weitergeleitet werden.



## 7. Gestaltung der Seitenfassade

Wenn nicht alle lärmempfindlichen Räume auf der ruhigen Seite des Gebäudes angeordnet werden können, kann die seitliche Fassade so gestaltet werden, dass die Lüftungsfenster der ruhigeren Seite zugewandt sind.



## Anhang 5

### Landschaftsinventar - Botanische Objekte

Nr.	Anzahl	Typ	Art	Ort	Ortsteil	Bemerkung	Begründung
1	2	BG	Tannen	Moos	Mü	Neben Hütte	Ästhetik
2	1	E	Linde	Moos	Mü	Baum geschnitten	Ästhetik
3	1	E	Linde	Moos	Mü	Baum geschnitten	Ästhetik
4	1	E	Birke	Moos	Mü	Neben Hütte und Moosstrasse	Ästhetik
5	1	E	Birke	Moos	Mü	Neben Hütte bei Weg	Ästhetik
6	1	E	Linde	Moos	Mü	Baum geschnitten	Ästhetik
7	1	E	Nussbaum	Allmid	Mü	Schönes Exemplar	Ästhetik
8	1	E	Linde	Allmid	Mü	An Strasse	Ästhetik
9	5	BR	Linden	Bahnhof	Mü	Bäume geschnitten	Ästhetik
10	1	E	Nussbaum	Mühlebach, Dorf	Mü	Torsituation mit Birke	Ästhetik
11	1	E	Eiche	Hecke Dorf	Mü	Alter Baum, zerfällt	Ästhetik
12	1	E	Nussbaum	Restaurant Adler	Mü	Baum angeschlagen	Ästhetik
13	2	BG	Linden	Räbhubel	Mü	Hangkante	Ästhetik
14	1	E	Esche	Mösliweg	Mü	Entlang Böschung	Ästhetik
15	1	E	Eiche	Freudegg-Hubel	Ki	Auf Hubel prägend	Ästhetik
16	1	E	Linde	Mossstrasse / Neumattstrasse	Mü	Prägt Ortsbild	Ästhetik
17	1	E	Linde	Dorfplatz Mühlethurnen	Mü	Neupflanzung 2020	Ästhetik
18	1	E	Linde	Dorfplatz Mühlethurnen	Mü	Neupflanzung 2020	Ästhetik
19	1	E	Linde	Dorfplatz Mühlethurnen	Mü	Neupflanzung 2020	Ästhetik
20	1	E	Linde	Husmatte	Mü		Ästhetik
21	1	E		Hauptstr. 38	Mü	Schöner Baumbestand im Garten der Villa	Ästhetik
22	1	E		Hauptstr. 38	Mü		Ästhetik
23	1	E		Hauptstr. 38	Mü		Ästhetik
24	1	E		Hauptstr. 38	Mü		Ästhetik
25	1	E	Linde	Kreuzung Lohnstorf	Lo	Situationsprägend	Ästhetik
26	1	E	Eiche	Leimacher	Mü		Ästhetik
27	1	E	Eiche	Leimacher	Mü		Ästhetik
28	1	E	Eiche	Leimacher	Mü		Ästhetik
29	1	E	Eiche	Hauptstrasse	Lo	Alter, schöner Baum	Ästhetik

30	1	E	Eiche	Hauptstrasse	Lo	Alter, schöner Baum	Ästhetik
31	1	E	Eiche	Moos	Lo	Bei Mooschüür	Ästhetik
32	1	E	Linde	Moos	Lo	Gross, prägend	Ästhetik
33	1	E	Linde	Burgacher	Lo		Ästhetik
34	1	E	Linde	Pfarrhaus	Ki		Ästhetik
35	1	E	Linde	Pfarrhaus	Ki		Ästhetik
36	1	E	Linde	Pfarrhaus	Ki		Ästhetik
37	1	E	Linde	Pfarrhaus	Ki		Ästhetik
38	1	E	Eiche	Weide Stockere	Ki		Ästhetik
39	1	E	Weide	Moos	Ki	Mehrstämmig	Ästhetik
40	1	E	Eiche	Pfarrhaus	Ki		Ästhetik
41	1	E	Linde	Dorfstrasse 12	Mü		Ästhetik
42	1	E	Eiche	hinter Gebäude des Strasseninspektors	Ki		Ästhetik

Mü      Mühlenthurnen  
Ki      Kirchenthurnen  
Lo      Lohnstorf

E      Einzelbaum  
BG      Baumgruppe  
BR      Baumreihe

