

Gemeinde Lohnstorf

Ortsplanung

Baureglement

Februar 2000

Gemeinde Lohnstorf

Baureglement

Inhalt

	Seite
A. Allgemeine Bestimmungen	3
B. Allgemeine Voraussetzungen der Ueberbauung	4
- Baubewilligungspflicht	
- Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung	
- Ausnahmen	
- Erschliessung, Lärmschutz	
- Umgebungsgestaltung	
C. Baupolizeiliche Vorschriften	6
- Baugestaltung	
- Mass der Nutzung/Bauabstände	
- Gebäudedimensionen/Geschosse	
- Dachausbau/Dachgestaltung	
- Energieanlagen	
D. Zonen- und Gebietsvorschriften	12
- Bedeutung/Energie	
- Bauzonen/Baupolizeiliche Masse	
- Landwirtschaftszone, Schutzgebiete, Schutzobjekte, Beiträge, Campingplatz, Abbau- und Ablagerungsstellen	
E. Verfahrensvorschriften	20
F. Straf- und Uebergangsbestimmungen	22
Anhang	
0 Richtskizze zur ZPP Nr. 1 Käserei	
1 Grafische Darstellungen der Messvorschriften, Erläuterungen zu den Dachvorschriften	
2 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen	

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Geltungsbereich	<p>Artikel 1</p> <p>¹ Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.</p> <p>² Das Baureglement ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen oder erlassen werden.</p>
Vorbehalt anderer Vorschriften allgemein	<p>Artikel 2</p> <p>¹ Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes (RPG), des Baugesetzes (BauG) und der Bauverordnung (BauV) bleiben vorbehalten. Die wichtigsten Erlasse sind im Anhang 2 zusammengestellt.</p> <p>² Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB), insbesondere Art. 667 bis 712 ZGB und Art. 79 ff EGzZGB zu beachten.</p> <p>³ Die Vorschriften des Baureglementes sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.</p>
Besitzesstandsgarantie	<p>Artikel 3</p> <p>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.</p>
Planungsvorteile	<p>Artikel 4</p> <p>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).</p>

B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER UEBERBAUUNG

Artikel 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.

Artikel 6

Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung

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

² Insbesondere müssen sie

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde eingehalten;
- b) den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und Umweltschutzgesetzgebung genügen (USG und Vo) entsprechen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, Art. 12 ff BauV);
- d) 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
- e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen;
- f) die Anforderungen an behindertengerechtes Bauen gemäss Art. 22 und 23 BauG und Art. 85 ñ 88 BauV erfüllen.

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

Artikel 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.

Artikel 8

Hinreichende Erschliessung Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung

¹ Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserentsorgung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein.

² Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gilt Art. 106 f BauG.

Artikel 9

**Flächen für die
Parkierung**

Für die Erstellung von Abstellflächen für Autos und Zweiräder gelten die Vorschriften der Bauverordnung (Art 49 BauV). Die Gemeinde kann die gemeinsame Realisierung von Parkplätzen vorschreiben, wenn Gründe der Ortsplanung oder der Verkehrssicherheit es erfordern (Art. 18 b BauG).

Dies gilt insbesondere für den Bereich der Parzellen Nr. 119 und Nr. 155, wo die notwendigen Garagen am Hangfuss zusammenzufassen sind.

**Gestaltung von
Verkehrswegen**

Artikel 10

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).

**Umgebungsge-
staltung/Terrain-
veränderungen**

Artikel 11

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.

Lärmschutz

Artikel 12

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).

C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Baugestaltung Grundsatz	<p>Artikel 13</p> <p>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.</p> <p>² Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Aspekte einzugehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinne von Abs. 1 Rechnung trägt.</p> <p>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).</p>
Voranfrage	<p>⁴ Der Gesuchsteller ist berechtigt, im Rahmen einer Voranfrage Projektabsichten durch die Behörden oder eine unabhängige Fachinstanz* beurteilen zu lassen.</p>
Bauweise	<p>Artikel 14</p> <p>¹ Es gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 18 ñ 29, Art. 45), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art 18) einzuhalten.</p> <p>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.</p>
Abweichungen	<p>³ Bei bestehenden Hauptgebäuden im Grenz- oder Gebäudeabstand sind Erweiterungen und Wiederaufbauten unter Beibehaltung der bisherigen Abstände gestattet, sofern die zulässigen Gebäudemasse (Gebäudehöhe, -länge etc.) eingehalten werden und keine wesentlichen öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen (Art. 3 BauG).</p>
Gestaltungsfreiheit	<p>Artikel 15</p> <p>Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals Können unter Berücksichtigung von Art. 75 BauG die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände frei bestimmt werden.</p>

* z.B. - Kantonale Denkmalpflege
 - Bauberater des Berner Heimatschutzes
 - Unabhängige, in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachperson

Artikel 16**Ausnutzungsziffer**

¹ Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 45 dieses Reglementes.

² Für den Begriff der Ausnutzungsziffer gelten die Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 93 BauV).

Artikel 17**Gebäudeabstände, Allgemeines, Verhältnis zu Baulinien**

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.

Artikel 18**Bauabstand von öffentlichen 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).

Artikel 19**Bauabstand von Öffentlichen Fuss- und Radwegen**

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.

Artikel 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.

Artikel 21**Bauabstand vom Wald**

¹ Der Waldabstand richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung und beträgt mind. 30.00 m.

² Über begründete Abweichungen entscheidet die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern.

Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

a) Allgemeines

Artikel 22

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).

b) Bauabstände für An- und Nebenbauten

Artikel 23

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

c) Bauabstände für unterirdische Bauten

Artikel 24

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 Erdreich überdeckt sind. die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen.

d) Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen

Artikel 25

¹ Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze haben einen Grenzabstand von 0.50 m, Schwimmbäder und Ähnliches einen solchen von mind. 2.00 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benutzung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

² Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

- Artikel 26**
- e) **Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile**
- ¹ Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmebewilligung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EGzZGB) 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.

- Artikel 27**
- f) **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 Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde (Art. 79 ff EGzZGB).

- Artikel 28**
- Gebäudeabstand**
- 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.

- Artikel 29**
- Gebäuelänge**
- 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)

- Gebäudehöhe**
- Artikel 30**
- 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 Giebelfelder 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 Fallinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.
- ³ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.
- 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.
- Geschosse**
- Artikel 31**
- 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 Garagezufahrten, 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.
- Dachausbau**
- Artikel 32**
- ¹ Das Erstellen von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum über dem obersten zulässigen Vollgeschoss ist auf der gesamten Fläche des darunterliegenden Normalgeschosses gestattet. Darüber sind offene Galerien zugelassen. Bei Schutzobjekten darf über dem Kehlgebälk kein weiterer Boden mehr erstellt werden.
- ² Die hauptsächlichen Tagesaufenthaltsräume (Art. 64 BauV) dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern belichtet werden.
- Dachgestaltung
Allgemeines**
- Artikel 33**
- 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

Steildach**Artikel 34**

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 Anhaben oder Senken des Daches bei Umbauten ist untersagt.

Dachaufbauten auf Steildächern**Artikel 35**

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.

Dachflächenfenster**Artikel 36**

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.

Energie- und Empfangsanlagen**Artikel 37**

¹ Nach aussen sichtbare Anlagen der Energieerzeugung oder für drahtlosen Empfang auf der Dachfläche oder in der Fassade sind zulässig. Solche Anlagen sind unter Beachtung einer guten ästhetischen Einpassung zu installieren.
Die Bestimmungen für Dachaufbauten und Dachflächenfenster gelten sinngemäss.

² Hauszuleitungen für Energie und Telekommunikation sind im Boden zu verlegen.

D. ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

- Artikel 38**
- 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.
- Artikel 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 Kosten,berwälzung richtet sich nach dem Gebührentarif der Gemeinde (Art. 51 BewD).
- Artikel 40**
- Immissionen** Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen (Art. 24 BauG). Die von der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ausgehenden Immissionen gelten als standortgebunden. Sie sind unter der Voraussetzung der gegenseitigen Rücksichtnahme auch in den angrenzenden Bauzonen zu tolerieren.
- Artikel 41**
- Dorfzone D**
- 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.
- Artikel 42**
- Wohn- und Gewerbezone WG2**
- 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.
- Artikel 43**

Wohnzone W2

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.

Artikel 44**Zonen 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).

Artikel 44 a**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, Parkieranlagen und Aussenräume sind nach einem detaillierten Gesamtkonzept zu gestalten. Die Richtskizzen im Anhang gelten als wegleitend. 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.

**Baupolizeiliche
Masse****Artikel 45**

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	Geschosszahl
GL	Gebäuelänge
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.

Artikel 46**Landwirtschafts-
zone (LWZ)**

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 Ausnutzungsziffer 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, Hundezwinger 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.

Artikel 47**Schutzgebiete/
Schutzobjekte
Allgemeines,
Zweck**

¹ Die im Schutzzonenplan Landschaft und Ortsbild bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne von Art. 9, 10, 11 und 86 BauG. Das Baureglement legt den Schutzzweck und die Bau- und Nutzungsform fest.

² Die nachfolgenden Bestimmungen bezwecken die Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen Lebensräume und deren ökologische Ausgleichsfunktion.

³ Zur Beurteilung wesentlicher Eingriffe im Bereich der Schutzgebiete/Schutzobjekte kann der Gemeinderat eine Fachinstanz* beziehen. Wenn der Eingriff Objekte eines Inventars von Bund oder Kanton betrifft, ist die entsprechende Fachstelle in jedem Fall anzuhören.

⁴ Es bestehen folgende Schutzkategorien und Konzeptbereiche:

- Landschaftsschutzgebiete
- Vogelbiotop
- Gewässer und Ufer
- Waldränder, Hecken und Feldgehölze
- Hochstammobstgärten, Einzelbäume, Baumgruppen
- Konzept Neuanpflanzung Feldgehölze
- Gewässerschutzgebiete
- Historische Verkehrswege / Archäologisches Schutzgebiet
- Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten gemäss Bauinventar der kant. Denkmalpflege, Ortsbildschutzgebiet.

⁵ Die Gemeinde kann mit den Eigentümern/Bewirtschaftern von wertvollen Schutzgebieten und Schutzobjekten einen Vertrag abschliessen, der die Nutzung und die Pflege der Schutzgebiete und -objekte regelt und eine Entschädigung für den Mehraufwand/Minderertrag festlegt.

Artikel 48**Landschafts-
schutzgebiete /
Schutzobjekte**

¹ Das im Schutzzonenplan bezeichnete Landschaftsschutzgebiet ist eine weitgehend geschlossene Landschaftskammer mit wertvollen ökologischen Elementen wie Waldränder, Hecken, Einzelbäume, Hochstammobstgärten und angrenzende Bachläufe.

Das Gebiet ist optisch sehr exponiert und weist attraktive Aussichtspunkte auf.

* z.B. - Naturschutzinspektorat
 - Fachstelle für Naturschutz- und Umweltfragen
 - Kant. Denkmalpflege
 - Jagdinspektorat
 - Bauberater des Berner Heimatschutzes
 - unabhängige, in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachpersonen

² Soweit nicht andere Vorschriften dagegen sprechen, sind diese Gebiete der Bodenbeschaffenheit entsprechend landwirtschaftlich zu nutzen. Landschaftsverändernde Massnahmen wie Bachsanierungen und Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig. Nicht gestattet sind Deponien und Ablagerungen von Fremdstoffen aller Art.

³ Standortgebundene Bauvorhaben, welche direkt der Bewirtschaftung dienen, sind auch ausserhalb der bestehenden Hofgruppen gestattet, wenn sie sorgfältig ins Landschaftsbild eingepasst sind.
Anlagen der technischen Infrastruktur oder Freizeitanlagen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen, sind untersagt.

⁴ Das Vogelbiotop ist ein Schutzobjekt gemäss Art. 10 BauG. Der ornithologische Verein als Ersteller ist zuständig für Pflege und Unterhalt (siehe auch Situations- und Bepflanzungsplan vom 8.2.1982 des ornithologischen Vereins Thurmen und Umgebung).
Die Sicherheitsinteressen der Bahn bleiben vorbehalten.

Artikel 49

Gewässer und Ufer

¹ Die Gewässer und ihre Uferbereiche bilden eine wichtige Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. In der ganzen Gemeinde stehen die natürlichen und künstlich angelegten Gewässer unter Schutz. Bei allfällig nötigen Gewässerkorrekturen sind die offenen Bachläufe zu erhalten. Verbauungen müssen, soweit möglich, naturnah erfolgen (Lebendverbau).

² Die Ufervegetation (Schilf, Auenwald, Ufergehölz sowie andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich) ist durch übergeordnetes Recht geschützt (vgl. Naturschutzgesetz vom 15.9.1992) und darf weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.
Ufergehölze und -böschungen sollen sachgemäss gepflegt werden und dürfen insbesondere nur abschnittsweise zurückgeschnitten oder gemäht werden.
Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot von Ufervegetation entscheidet das Naturschutzinspektorat (Art. 13 Naturschutzverordnung vom 10.11.1993).

³ In einem Abstand von 3.00 m zu Gewässern, gemessen ab oberer Böschungskante, ist die Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Insektenvernichtungsmitteln sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt (StoV, Anhang 4, 3/4, 5). Diese Flächen gelten als ökologische Ausgleichsflächen gemäss LWG Art. 76.
Im Weiteren gelten die Weisungen des Gewässerschutzamtes.

⁴ Der Unterhalt und die Pflege der Gewässer und ihrer Uferbereiche ist Sache der Gemeinde und des Wasserbauverbandes. Sie können die Pflege der Uferböschungen mit Anstössern vertraglich vereinbaren. Die Pflegearbeiten sind gemäss dem Merkblatt der Kantonsverwaltung „Unterhalt von Uferböschungen“ auszuführen.

Artikel 50

Waldränder, Hecken und Feldgehölze

¹ Waldränder, Hecken und Feldgehölze sind wichtige Lebensräume für Kleintiere, Insekten und Vögel. Sie sind in ihrer Artenvielfalt in der gesamten Gemeinde zu schützen, zu pflegen und zu vermehren. Die nach-

folgenden Bestimmungen gelten ergänzend zur Forstgesetzgebung, dem JSG, NHG, BauG und der StoV, sowie NSchG und NSchV.

² In einem Abstand von 3.00 m zu Waldrändern Hecken und Feldgehölzen ist die Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Insektenvernichtungsmitteln sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt (StoV, Anhang 4, 3/4, 5). Diese Flächen gelten als ökologische Ausgleichsflächen gemäss LWG Art. 76.

³ Für die Pflege von Hecken und Feldgehölzen gilt Art. 16 der Naturschutzverordnung (NSchV).

⁴ Das Neuanpflanzen von Hecken und Feldgehölzen gemäss Schutzzonenplan ist anzustreben.

Neuanpflanzungen geschehen unter der Regie der Gemeinde, welche auch die Materialkosten übernimmt. Das jeweilige Bepflanzungskonzept ist mit den GrundeigentümerInnen vorgängig abzusprechen.

Es sind standorteinheimische Sträucher gemäss Merkblatt LBL (Lindau) zu verwenden.

Artikel 51

Hochstammobstgärten, Einzelbäume, Baumgruppen

¹ Markante Einzelbäume und Baumgruppen sowie hochstämmige Obstbaumbestände sind ökologisch wertvolle Lebensräume insbes. für Vögel. Es sind schutzwürdige Lebensräume gemäss Art. 20 des Naturschutzgesetzes. Sie sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen und periodisch zu erneuern.

Artikel 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.

Archäologische Bodenfunde	<p>Artikel 53</p> <p>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.</p> <p>² Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereiche der im Schutzzonenplan aufgeführten archäologischen Fundstellen ist im Baubewilligungsverfahren der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.</p>
Historische Ver- kehrswege	<p>Artikel 54</p> <p>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.</p> <p>² Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Sie sind der Fachstelle IVS* zum Mitbericht zu unterbreiten.</p>
Gewässerschutz- gebiete	<p>Artikel 55</p> <p>¹ Für die Schutzmassnahmen in den Gewässerschutzzonen gelten die Vorschriften des kant. Wasser- und Energiewirtschaftsamtes (vgl. Gewässerschutzkarten des Kantons Bern 1 : 25'000 Blatt Nr. 1187 Münsingen).</p>
Ortsbildschutz- gebiet	<p>Artikel 56</p> <p>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.</p>
Bauliche Schutzobjekte	<p>² Die als "schützenswert", oder "erhaltenswert" bezeichneten Objekte sind im Schutzzonenplan planungsrechtlich verbindlich eingetragen. Sie gelten als schutzwürdige Objekte gemäss BauG Art. 9, 10, 86 sowie BauV Art. 12.</p>
Schützenswerte Objekte	<p>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.</p>

* Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz, angegliedert dem Bundesamt für Forstwesen und Landschaftsschutz (BUWAL = Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft)

**Erhaltenswerte
Objekte**

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.

Beizug Fachstelle

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.

Artikel 57**Campingplätze,
Abbau- und Ablagerungsstellen**

¹ Campingplätze, Abbau- und Ablagerungsstellen dürfen nur ausserhalb des Baugebietes und der Landschaftsschutzgebiete angelegt oder erweitert werden, sie sind bewilligungspflichtig.

² Für Campingplätze und Materialentnahme (Art. 30 BauV) sind die Rahmenbedingungen in der Form einer Ueberbauungsordnung gemäss Art. 88 BauG festzulegen.

E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Artikel 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.

Umgebungsgestaltungsplan

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

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

Energietechnische Massnahmen

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

Lärmgutachten

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).

Artikel 59

Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde

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

Artikel 60

Zuständigkeiten

¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hierfür in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.

² Bei Baugesuchen, die gemäss Art. 9 des Baubewilligungsdekretes (BewD) nicht mehr in der Kompetenz der Gemeinde liegen, stellt der Gemeinderat Antrag zh. des Regierungstatthalters.

³ Der Gemeinderat beschliesst insbesondere:

- a) über die Erteilung von Ausnahmen bei Baugesuchen, die in der Bewilligungskompetenz der Gemeinde liegen;
- b) über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren gem. Art. 35;
- c) über den Erlass von Planungszonen nach Art. 62 BauG;
- d) 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

- a) 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);
- b) 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.

Artikel 61

Die Stimmbürger und Stimmbürgerinnen

Den StimmbürgerInnen obliegt die Beschlussfassung:

- a) über den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung;
- b) über Ueberbauungsordnungen, soweit dafür nicht der Gemeinderat zuständig ist.

Artikel 62

Information und Mitwirkung

¹ Für Information und Mitwirkung in Planungsfragen (Erlass oder Abänderung der baurechtlichen Grundordnung, von Richtplänen und von Ueberbauungsordnungen) sind die Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend (Art. 58 und 59 BauG).

² Das Mitwirkungsverfahren ist öffentlich und ist entsprechend zu publizieren. Es können Einwendungen erhoben und Anregungen unterbreitet werden. Diese sind in einem Mitwirkungsbericht festzuhalten.

Artikel 63

Baupolizei

¹ Soweit nicht anderes bestimmt ist, ist der Gemeinderat für die Baupolizei zuständig.

² Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

- ³ Dem Gemeinderat obliegt insbesondere:
- a) Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften oder von Bedingungen und Auflagen;
 - b) die Beseitigung von Störungen der Öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

F. STRAF- UND UEBERGANGSBESTIMMUNGEN

Artikel 64

Widerhandlungen

¹ Widerhandlungen 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.

Artikel 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.

Artikel 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).

GEHNEHMIGUNGSVERMERKE

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: Sekretär/in
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt	Der/die Gemeindeschreiber/in
Genehmigt durch das Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung	Am 17.03.2000

EINWOHNERGEMEINDE LOHNSTORF

Änderung Gemeindebaureglement

Artikel 60 Abs. 5

Bisher

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.

Neufassung gültig ab 01. Januar 2013

⁵ Der Gemeinderat kann zu seiner fachlichen Unterstützung aussenstehende Fachinstanzen beiziehen. Die Fachinstanz berät die Gemeinde nach Bedarf in allen mit dem Baubewilligungsverfahren zusammenhängenden Fragen.

Genehmigungsvermerke:

Publikation Amtsanzeiger:	08. + 29. November 2012	
Öffentliche Auflage:	08. November bis 08. Dezember 2012	
Einsprachen:	Keine	
Beschlossen durch:		
Gemeinderat:	31. Oktober 2012	
Gemeindeversammlung	08. Dezember 2012 mit 16 Ja 0 Nein	
Namens der Einwohnergemeinde:	Der Präsident:	Der Sekretär:
		
	Fritz Harri	Hans Vollenwyder

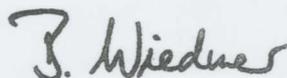
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber



Hans Vollenwyder

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:



15. Feb. 2013