

Baureglement

10. September 1990



Änderung

1. Änderung 05.02.1992
2. Änderung 21.06.1993
3. Änderung 05.07.1993 (Zonenplan)
4. Änderung 25.04.1994
5. Änderung 19.06.1995
6. Änderung 29.04.1996
7. Änderung 21.04.1997
8. Änderung 07.12.1998
9. Änderung 06.09.1999
10. Änderung 13.10.1999
11. Änderung 24.05.2000
12. Änderung 03.12.2001
13. Änderung 27.05.2002
14. Änderung 24.06.2002
15. Änderung 10.01.2003
16. Änderung 09.02.2005
17. Änderung 06.07.2005
18. Änderung 27.02.2008

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN		
Art. 1	Geltungsbereich	7
Art. 2	Vorbehalt anderer Vorschriften	7
Art. 3	Ausnahmen	7
Art. 4	Baubewilligung Erfordernis	7
Art. 5	Voraussetzungen; Befugnisse der Baupolizeibehörde	8
Art. 6	Verfahren	8
B. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN		
I. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes		
Art. 7	Orts- und Landschaftsbild	8
II. Bauweise		
Art. 8	Offene Bauweise	9
Art. 9	Gebäudestellung Firstrichtung	9
III. Bauabstände		
Art. 10	Bauabstand von öffentlichen Strassen	9
Art. 11	Abstand von Gewässern	10
Art. 12	Bauabstand vom Wald	10
Art. 13	Abstandsvorschriften gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen und Rebbaugelände	10
Art. 14	Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund	10
Art. 15	An- und Nebenbauten	11
Art. 16	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	11
Art. 17	Stützmauern	11
Art. 18	Näherbau	12
Art. 19	Gebäudeabstand	12
IV. Geschosse, Gebäudehöhen		
Art. 20	Geschosse	13
Art. 21	Gebäudehöhe im allgemeinen, Firsthöhen	13
Art. 22	Gestaffelte Gebäude	14
V. Fassadengestaltung, Dachausbau, Dachgestaltung, Dachaufbauten		
Art. 23	Fassadengestaltung	14
Art. 24	Dachausbau	14
Art. 25	Dachgestaltung	15
Art. 26	Dachaufbauten	15
Art. 27	Sonnenenergieanlagen	15
Art. 28	Antennenanlagen	16

C. ZONENVORSCHRIFTEN

I. Allgemeines

Seite

Art. 29	Bedeutung und Geltung	16
Art. 30	Planungspflicht für Detailerschliessung	16
Art. 31	Erstwohnungsanteilsplan	16

II. Wohnzonen (W), gemischte Zonen (K), Zonen mit Panungspflicht (ZPP)

Art. 32	Wohnzonen	17
Art. 33	Kernzone	17
Art. 34	Zonen mit Planungspflicht; Allgemeines	18
Art. 35	Zonen mit Planungspflicht A "Moy/Viktoria"	18
Art. 36	Zone mit Planungspflicht B "Gässli"	18
Art. 37	Zone mit Planungspflicht C "Richtstatt"	18
Art. 38	Zone mit Planungspflicht D "Schlossgasse"	19
Art. 39	Zone mit Planungspflicht E "Hotel Montana"	19
Art. 40	Zone mit Planungspflicht F "Hotel Elisabeth"	19
Art. 41	Zone mit Planungspflicht G "Wendelsee"	20
Art. 42	Zone mit Planungspflicht H "Chabis-Chopf"	21

III. Zone für öffentliche Nutzungen, Grünzonen, Landwirtschaftszone

Art. 43	Zone für öffentliche Nutzungen, Grünzonen	22
Art. 44	Rebbaugebiet	23

IV. Landschafts- und Ortsbildschutz

Art. 45	Grundsätze	24
Art. 45 a	Verfahren	24
Art. 45 b	Landschaftsschutzgebiete	24
Art. 45 c	Geschützte Objekte	25
Art. 46	Schutzgebiet "Klösterli"	25
Art. 47	Schutzgebiet "Rider"	25
Art. 48	Kernperimeter	26
Art. 49	Unter kommunalem Schutz stehende Einzelobjekte	26
Art. 50	Archäologische Funde	27

V. Baupolizeiliche Masse

Art. 51	Baupolizeiliche Masse	27
---------	-----------------------	----

VI. Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder

Art. 52	Erstellungspflicht	28
---------	--------------------	----

VII. Naturgefahren

Art. 52 a	Gefahrengebiete	28
-----------	-----------------	----

D. ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEBEHÖRDEN UND BAUPOLIZEIORGANE

Art. 53	Zuständigkeiten	29
Art. 54	Baukontrolle	30

E. WIDERHANDLUNGEN, ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN, INKRAFTTRETEN

		Seite
Art. 55	Widerhandlungen	30
Art. 56	Übergangsbestimmungen	30
Art. 57	Inkrafttreten	30

Anhang I	Graphische Darstellung der Messweisen	37
Anhang II	Verzeichnis der Überbauungsordnungen und Alignementsplänen	38 - 40
Anhang III	Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bauwesen	41 - 47
Anhang IV	Auszug aus dem Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, (siehe Anhang I, Skizzen 7 und 7.1)	48 - 51
Anhang V	Verzeichnis der unter kommunalem Schutz stehenden Einzelobjekte	52

ERGÄNZENDE PLÄNE UND REGLEMENTE:

- § Zonenplan vom 10.9.1990/Genehmigung 20.2.1992
- § Uferschutzpläne und Vorschriften
- § Schutzzonen- und Landschaftsrichtplan/Vorschriften
- § UeO Dorfkernschutzplan und Vorschriften (Anhang II)
- § Reglement über Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahräder
und Fahrräder

ABKÜRZUNGEN

KoG	Koordinationsgesetz vom 21.3.1994
BauG	Baugesetz vom 9.6.1985 mit Änderungen vom 22.3.1994
BauV	Bauverordnung vom 6.3.1985
BewD	Baubewilligungsdekret vom 10.2.1970
BMR	Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung vom 17.3.1972
BUD	Baulandumlegungsdekret vom 12.2.1985
BUD 1965	Baulandumlegungsdekret vom 13.5.1965
BV	Bundesverfassung
EGZGB	Gesetz betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28.5.1911
EnG	Energiegesetz vom 14.5.1981
EntG	Bundesgesetz über die Enteignung vom 20.6.1930
beEntG	(bernisches) Gesetz über die Enteignung vom 3.10.1965
EnV	Allgemeine Energieverordnung vom 17.2.1982
EV/RPG	Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des RPG im Kanton Bern vom 11.8.1982
FoG	Gesetz über das Forstwesen vom 1.7.1973
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret vom 12.2.1985
GBR	Gemeindebaureglement
GG	Gemeindegesezt vom 20.5.1973
GNA	Gesetz über Niederlassung und Aufenthalt der Schweizer vom 12.9.1985
GSchG	Bundesgesetz über den Gewässerschutz vom 8.10.1971
GV	Gemeindeverordnung vom 30.11.1977
IHG	Bundesgesetz über die Investitionshilfe für Berggebiete vom 28.6.1974
KGV	Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 12.1.1983
KPG	Kantonale Planungsgruppe Bern
KV	Staatsverfassung des Kantons Bern
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986
LWZ	Landwirtschaftszone
NBRD	Dekret über das Normalbaureglement vom 10.2.1970
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966
OG	Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16.12.1943
ORL	Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung der ETH Zürich
PFD	Planungsfinanzierungsdekret vom 17.11.1970
RekV	Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 29.3.1972
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.6.1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 26.3.1986
RRB	Regierungsratsbeschluss
SBG	Strassenbaugesetz vom 2.2.1964
SFG	See- und Flussufergesetz vom 6.6.1982
SFV	See- und Flussuferverordnung vom 29.6.1983
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7.10.1983
VLP	Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
VRPG	Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 22.10.1961
WBG	Wasserbaugesetz vom 14.2.1989
WNG	Wassernutzungsgesetz vom 3.12.1950

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Geltungsbereich

Art. 1

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

² Soweit die Gemeinde eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen hat, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.

³ Beim Erlass von Überbauungsordnungen für Zonen mit Planungspflicht (Art. 92 ff BauG) oder besonderen Bauten und Anlagen (Art. 19 ff BauG, Art. 19 ff BauV) sind die baurechtliche Grundordnung und die in den Richtplänen und Richtlinien der Gemeinde enthaltenen Grundsätze der Ortsplanung zu wahren.

Vorbehalt anderer Vorschriften

Art. 2

¹ Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser den in Artikel 1 genannten Gemeindevorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts eingehalten werden.

² Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweiz. Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten, (insbesondere Art. 667 bis 712 ZGB und Art. 79 bis 79i EGzZGB) in der Fassung vom 07.06.1970 (siehe Anhang IV).

Ausnahmen

Art. 3

Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26 ff, Art. 80 ff BauG), der Bauverordnung (Art. 55 BauV), des See- und Flussufergesetzes (Art. 6 SFG), des Strassenbaugesetzes (Art. 66 SBG) und des Raumplanungsgesetzes (Art. 23 und 24 RPG) massgebend.

Baubewilligung
Erfordernis

Art. 4

Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hiefür eine rechtskräftige Baubewilligung nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes vom 22.März 1994 (BewD) vorliegt.

Art. 5

¹ Bauvorhaben dürfen den massgebenden Bauvorschriften (Art. 1 und 2 GBR; Art. 36 und 37 BauG) sowie den weiteren Bestimmungen des öffentlichen Rechts nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden (Art. 2a BauG).

² Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche:

- a) die baupolizeilichen Bestimmungen und die Zonenvorschriften dieses Reglementes einhalten;
- b) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 ff BauG, Art. 3 ff BauV), die erforderlichen Abstellflächen, gemäss Reglement über Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder der Einwohnergemeinde Oberhofen und, wo vorgeschrieben, über Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG; Art. 42 ff BauV) verfügen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 9 ff BauG, Art. 12 ff BauV) und des Umweltschutzes (Art. 24 BauG) entsprechen.

³ Die Baupolizeibehörde ist befugt:

- a) alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (gemäss BewD);
- b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD);
- c) bei Bedarf auf Kosten der Gesuchsteller eine neutrale Fachinstanz beizuziehen.

Art. 6

¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes vom 22. März 1994 (BewD).

² Die Zuständigkeiten der Behörden sind im Organisationsreglement der Gemeinde und in den entsprechenden Vorschriften (Art. 66 BauG, Art. 53 und 54 GBR) geregelt.

B. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

I. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 7

Alle Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Stellung und Firstrichtung, ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts-, Landschafts- und Uferbildes gewahrt bleibt.

II. Bauweise

Offene Bauweise

Art. 8

¹ Es gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 13 - 19, Art. 51 GBR), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 10 GBR) einzuhalten (vorbehalten bleibt Art. 75, Abs. 1 und 2 BauG). Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes vom 22. März 1994 (BewD).

² Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der An- und Zwischenbauten ist auf die in Art. 51 GBR genannten Masse beschränkt.

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

Gebäudestellung
Firstrichtung

Art. 9

¹ Neubauten sind längs Strassen mit den Fassaden und Firstrichtungen parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu erstellen.

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

³ Wo es architektonisch begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten.

⁴ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 48 GBR (Kernperimeter).

III. Bauabstände

Bauabstand von
öffentlichen Strassen

Art. 10

¹ Von nachstehenden Strassen ist ein Bauabstand von mindestens 5 m einzuhalten:

§ Staatsstrasse; von der Gemeindegrenze Hilterfingen bis zur Gemeindegrenze Sigriswil.

§ Aeschlenstrasse; von der Staatsstrasse bis zu Parzelle Nr. 606.

² Bei allen übrigen öffentlichen und privaten Strassen gilt ein Abstand von 3.60 m. Bei privaten Strassen bleiben die Grenzabstände gemäss Art. 51

GBR vorbehalten.

³ Der Bauabstand ist vom bestehenden bzw. projektierten Fahrbahnrand aus zu messen (siehe Anhang I, Seite 33).

⁴ Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes vom 02.02.1964/12.02.1985.

Abstand von Gewässern

Art. 11

¹ Für Bauvorhaben an Gewässern gilt Art. 48 Wasserbaugesetz und Art. 11 BauG.

² Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 13 - 19, Art. 51 GBR) gelten auch gegenüber Gewässern. Sie werden von der oberen Böschungskante aus gemessen.

Bauabstand vom Wald

Art. 12

¹ Der Waldabstand richtet sich nach dem Kant. Forstgesetz (FoG) und beträgt mindestens 30 m.

² Sind in einer genehmigten Überbauungsordnung Waldabstandslinien auf einem abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand vor.

Abstandsvorschriften gegenüber Zonen für öffentliche Nutzung und Rebbauggebiet

Art. 13

¹ Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) sind die für die Zone des Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände (Art. 14 - 18, Art. 51 GBR) einzuhalten.

² Westlich und östlich gegenüber dem Rebbauggebiet "Rebberg" ist ein Zonenabstand von 10 m einzuhalten.

Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund

Art. 14

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grundstück die in Art. 51 GBR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge zu wahren (siehe Anhang I, Seiten 34 - 37).

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

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die

Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.

⁴ Vorbehalten bleibt Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG.

⁵ In Anwendung von Art. 75 BauG dürfen die Beschattungstoleranzen weder innerhalb der Überbauung noch gegenüber den angrenzenden Liegenschaften überschritten werden (Art. 22 Abs. 3 BauV).

An- und Nebenbauten

Art. 15

¹ Für An- und Nebenbauten, wie z.B. Garagen und Geräteschuppen, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind und deren Grundfläche nicht grösser als 60 m², genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 3 m, bzw. bei Garagen talseitig von Strassen 5 m, nicht übersteigen.

² Für den Strassenabstand gilt Art. 10 GBR und bezüglich Garagenvorplätze das Reglement über die Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder.

³ Auf eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild ist besonders zu achten.

⁴ Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 8 GBR.

Anlagen und Bauteile
im Grenzabstand

Art. 16

¹ Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen höchstens 1.50 m in den kleinen und höchstens 2.00 m in den grossen Grenzabstand hineinragen. Die Benützung der Bauverbotszone längs Strassen richtet sich nach dem Strassenbaugesetz.

² Unter dem gewachsenen Terrain dürfen Bauten und Bauteile bis 1 m an die Grundstücksgrenze heranreichen.

³ Einfriedungen, wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m (siehe Anhang I, Seite 47) vom gewachsenen Terrain des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m. Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen (siehe Anhang I, Seiten 48 und 49).

⁴ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 48 GBR (Kernperimeter).

Stützmauern

Art. 17

¹ Die Baubewilligungspflicht für Bauten und Anlagen der Aussenraumgestaltung ist in Art. 4 BewD geregelt. Für bewilligungsfreie

Bauten und Anlagen gilt Art. 5 BewD.

² Bei grösseren Bauvorhaben oder bei besonders anforderungsreichen und schwierigen Projekten kann die Baupolizeibehörde ergänzende Unterlagen, wie Fotomontagen, Modelle, Schattendiagramme u.ä. verlangen.

³ Einsehbare, betonierte Stützmauern sind zu strukturieren (sandstrahlen, stocken usw.) und bei Höhen von mehr als 2.5 m zu bepflanzen, dauernd zu begrünen und entsprechend zu gestalten (z.B. zu staffeln). Vorbehalten bleibt Art. 7 GBR.

Näherbau

Art. 18

¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze (Art. 8 Abs. 3 GBR).

² Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 15 Abs. 4 GBR) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmebewilligung gestattet (Art. 26 BauG).

Gebäudeabstand

Art. 19

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen (siehe Anhang I, Seite 38). Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Vorbehalten bleibt Art. 75 BauG.

² An Steilhängen in der W1 und W2 ist eine Reduktion des grossen Grenzabstandes um 2 m möglich, sofern sichergestellt ist, dass der Fussboden von bewohnten Räumen des oberen Hauses nicht tiefer zu liegen kommt, als die First des unteren Hauses und eine genügende Durchgrünung gewährleistet ist. (siehe Anhang I, Seite 39).

³ Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 15 GBR gilt ein Gebäudeabstand gegenüber An- und Nebenbauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber nachbarlichen An- und Nebenbauten von 2 m.

⁴ 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 alt-rechtlich oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranz überschritten würden (Art. 22 BauV).

⁵ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau (Art. 8 und Art. 15 Abs. 4 GBR sowie Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG).

IV. Geschosse, Gebäudehöhen

Geschosse

Art. 20

¹ Als Geschoss zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es bei offener Bauweise das fertige Terrain (gemessen im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden) um mehr als 1.20 m überragt; Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche insgesamt nicht mehr als 6 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet (siehe Anhang I, Seiten 40 und 41).

³ Das Dachgeschoss zählt nicht als Geschoss, wenn die Kniewand, ab OK Fussboden des obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens - und bei aussenliegender Wärmedämmung bis Oberkant Wärmedämmung - (Art. 21.1 GBR) nicht mehr als 1.80 m beträgt. Bei gestaffelten Gebäudegrundrissen wird die Höhe der Kniewand beim äussersten traufseitigen Fassadenteil gemessen, wenn dieser mehr als 60 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses beträgt. Partielle Rücksprünge bis zu 1.0 m Tiefe werden nicht berücksichtigt, sofern die Dachtraufe nicht zurückversetzt ist (siehe Anhang I, Seite 41).

⁴ Am Hang sind Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss zulässig, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- a) mindestens eine Aussenwand muss vollständig frei liegen;
- b) die im Erdreich stehenden Mauern müssen gegen eindringende und aufsteigende Feuchtigkeit genügend isoliert sein.

⁵ Wohn- und Arbeitsräume müssen wenigstens eine lichte Höhe von 2.3 m aufweisen. In abgeschrägten Räumen muss die Mindesthöhe wenigstens über zwei Dritteln, bei Einfamilienhäusern über der Hälfte der Bodenfläche vorhanden sein. Bei Um- und Ausbau von bestehenden Bauten sind begründete Abweichungen möglich.

⁶ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 48 GBR (Kernperimeter).

Gebäudehöhe
im allgemeinen,
Firsthöhen

Art. 21

¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Terrain (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei aussenliegender Wärmedämmung bis Oberkant Wärmedämmung, bei Flachdächern bis Oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebfelder werden nicht angerechnet (siehe Anhang I, Seite 42). Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden angerechnet, wenn sie pro Fassadenlänge bzw. -breite gesamthaft breiter als 6.0 m sind (siehe Anhang I, Seite 43).

² Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 51 GBR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist talseits

eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die - in der Falllinie gemessen, - innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt (siehe Anhang I, Seite 44).

³ Dem Verhältnis von Gebäudehöhe zu den übrigen Abmessungen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. In der W1, W2, W2 Lauei und W3 darf das Verhältnis der Firsthöhe (gemessen vom fertigen Terrain zum höchsten Punkt des Dachsparrens) zur Breite jeder giebelseitigen Fassade nicht mehr als 4:5 betragen. Bei Gebäuden parallel zum Hang kann das Verhältnis auf höchstens 1:1 abgeändert werden (siehe Anhang I, Seite 45).

⁴ Stützmauern und Garagevorbauten, die näher als 5.0 m am Gebäude liegen, werden der Gebäudehöhe zugerechnet.

⁵ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

⁶ Die Firsthöhe ist in Art. 51 GBR festgelegt. Diese Höhe darf in keiner Fassade überschritten werden; gemessen wird vom fertigen Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachsparren.

Gestaffelte Gebäude

Art. 22

Bei Gebäuden, die in der Höhe gestaffelt sind, und bei Bauten die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen. Bei Vor- oder Rücksprüngen werden die seitlichen Fassaden separat gemessen, wenn ihre Breite mehr als 2.0 m beträgt. (siehe Anhang I, Seiten 45 und 46)

V. Fassadengestaltung, Dachausbau, Dachgestaltung, Dachaufbauten

Fassadengestaltung

Art. 23

¹ Für Fassaden dürfen keine auffälligen oder glänzenden Materialien verwendet werden.

² Fassadenfarben sollen zurückhaltend und unter Rücksichtnahme auf die Umgebung festgelegt werden. Mit den Baugesuchsakten ist ein generelles Material- und Farbkonzept einzureichen.

³ Fensterunterteilungen und Jalousien können vorgeschrieben werden.

⁴ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 48 GBR (Kernperimeter).

Dachausbau

Art. 24

¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachgeschoss ist zulässig (Art. 20 GBR).

² Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) sind einzuhalten. Über dem Kehlgebälk dürfen keine Wohn- und Arbeitsräume eingerichtet werden.

Dachgestaltung

Art. 25

¹ Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer erlaubt. Für unbewohnte und bewohnte An- und Nebenbauten mit weniger als 60 m² Grundfläche sind Flachdächer erlaubt.

² Bei den Hauptgebäuden mit der Firstrichtung parallel zur Falllinie des Hanges sind bei Satteldächern nur gleichgeneigte Dachflächen gestattet.

³ Dachneigung: min. 22°, max. 45°.

⁴ Auffällige oder glänzende Bedachungsmaterialien sind nicht gestattet. Metaldächer dürfen nur in Kupfer ausgeführt werden.

⁵ Dachvorsprünge sind der Art des Baues anzupassen; ein minimaler Dachvorsprung ist einzuhalten.

⁶ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 48 GBR (Kernperimeter).

Dachaufbauten

Art. 26

¹ Dachaufbauten, wie Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und dergleichen sind gestattet. Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen und dürfen in keinem Teil näher als 60 cm an eine First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen.

² Die Firstoblichter müssen auf beiden Dachflächen spiegelbildlich sein und dürfen die äussere Dachhaut maximal 15 cm überragen. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten gemäss Abs. 1 darf einen Drittel der Länge der darunterliegenden Fassaden nicht überschreiten. Weiter darf die Schenkellänge des Firstoblichtes pro Dachseite maximal ein Meter betragen. In der Kernzone sind die Firstoblichter nicht gestattet.

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 48 GBR (Kernperimeter) und Art. 5 BewD.

Sonnenenergieanlagen

Art. 27

¹ Sonnenenergieanlagen müssen sich hinsichtlich Standort, Ausmass, Form, Material und Farbe ins Orts- und Landschaftsbild einpassen. Im Kernperimeter ist dem Ortsbildschutz besondere Beachtung zu schenken.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 6 BewD.

Antennenanlagen

Art. 28

¹ Antennenanlagen ausserhalb von Gebäuden sind bewilligungspflichtig.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 5 BewD.

³ In der Dorfkernschutzzone sind sämtliche Satellitenempfangs- und Antennenanlagen ausserhalb von Gebäuden bewilligungspflichtig.

C. ZONENVORSCHRIFTEN

I. Allgemeines

Bedeutung und Gestaltung

Art. 29

¹ Die Zonenvorschriften bestimmen Art und Bedingungen der in den Bauzonen des Zonenplanes vorgesehenen baulichen Nutzungen.

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach Art. 16, 22 und 24 RPG, dem Art. 80 ff BauG und Schutzzone-Vorschriften der Gemeinde. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht zur Landwirtschaftszone (Art. 5 BauG).

Planungspflicht für
Detailerschliessung

Art. 30

¹ Die Bauzonen der Gemeinde gelten als Zonen mit Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen (Art. 88 ff BauG).

² Der Erlass einer Überbauungsordnung ist nicht erforderlich, wenn:

- a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist
- b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut und im wesentlichen nicht mehr als die Hauszufahrt und die Hausanschlüsse zum Baugrundstück erstellt werden müssen.

³ Die Baupolizeibehörde kann in weiteren Fällen auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige Gestaltung der Detailerschliessungsanlage tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

Erstwohnungsanteilplan

Art. 31

¹ Der Erstwohnungsanteilplan legt fest, in welchem Umfang Wohnraum für Erstwohnungen bestimmt ist. Die Vorschrift gilt für alle Bauzonen im Gebiet der Einwohnergemeinde Oberhofen.

² Als Erstwohnungen gelten alle Wohnungen, die von Personen mit polizeilichem Wohnsitz (Niederlassung zur dauernden Bleibe oder wo sich der Mittelpunkt der Lebensbeziehungen befindet; Art. 3 Gesetz über die Niederlassung vom 12.9.1985) in der Gemeinde Oberhofen benützt werden. Zu den Erstwohnungsanteilen zählen im übrigen gewerblich

genutzte Bruttogeschossflächen.

³ Der Erstwohnungsanteil wird im Verhältnis zur Bruttogeschossfläche (BGF), basierend auf Art. 73 BauG und Art. 93 BauV, pro freistehendes Einzelgebäude festgelegt. Nutzungsumlagerungen sind ausgeschlossen.

Der Mindestanteil der für Erstwohnungen zu nutzenden Fläche beträgt:

für Gebäude bis zu	450 m2 BGF	:	80% der BGF
für Gebäude von	451 bis 800 m2 BGF	:	85% der BGF
für Gebäude mit über	800 m2 BGF	:	90% der BGF

Dabei sind folgende Mindestanteile zur freien Nutzung verfügbar:

für Gebäude bis zu	450 m2 BGF	:	70 m2 der BGF
für Gebäude von	451 bis 800 m2 BGF	:	90 m2 der BGF
für Gebäude über	800 m2 BGF	:	120 m2 der BGF

⁴ Der Umgehung des Erstwohnungsanteilplanes mit Hilfe von Unter-, Gefälligkeits- oder fiktiven Mietverträgen und dergleichen ist unzulässig. In jedem Fall ist der Wohnsitz des/der die betreffende Wohnung tatsächlich Nutzenden massgebend.

⁵ Die Besitzstandsgarantie im Sinne von Art. 3 BauG wird gewährleistet. Wesentliche Veränderungen an bestehenden Bauten, namentlich Erweiterungsbauten und Ersatzbauten, unterstehen dagegen dem vorliegenden Erstwohnungsanteilplan.

⁶ Nach Erteilung der Baubewilligung ist die Verpflichtung als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung auf Anmeldung der Baupolizeibehörde im Grundbuch anzumerken.

⁷ Die Gemeinde ist berechtigt, den Erstwohnungsanteil mit einem Benützungsverbot durchzusetzen.

II. Wohnzonen (W), gemischte Zonen (K), Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Wohnzonen

Art. 32

In den Wohnzonen W1, W2 und W3 sind ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie Bauten zum Erhalt und zur Förderung der bestehenden Gastwirtschaftsbetriebe und baulich und betrieblich nicht störendes Kleingewerbe gestattet.

Kernzone

Art. 33

¹ Die Kernzone ist eine gemischte Zone für Wohn-, Gewerbe-, Büro- und Gastgewerbenutzung.

² Gewerbenutzungen, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen, insbesondere zu Einwirkungen führen, die der

Zonenordnung widersprechen, sind nicht zugelassen.

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 48 GBR (Kernperimeter).

Zonen mit Planungspflicht,
Allgemeines

Art. 34

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus (Art. 35-42 GBR, Anhang II, Seiten 50 und 51).

Zone mit Planungspflicht
A „Moy/Victoria“

Art. 35

¹ Mit der ZPP A wird die Erhaltung der bestehenden Hauptbauten, der vorhandenen Freiräume, Baum- und Buschgruppen sowie eine sorgfältige Neueingliederung von Erweiterungsbauten bezweckt.

² Innerhalb des Wirkungsbereiches gelten die Vorschriften der Kernzone GBR.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Zone mit Planungspflicht
B „Gässli“

Art. 36

¹ Mit der ZPP B wird die Erstellung von Neubauten unter besonderer Berücksichtigung der räumlichen Wirkung der Burchgasse, der Schulthesserstrasse, des Brunnhüsiwegs sowie der Gärten, Vorgärten und Grünräume bezweckt.

² Innerhalb des Wirkungsbereiches gelten die Vorschriften der Kernzone GBR.

³ Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:

- a) die Kleinmassstäblichkeit der vorhandenen Bauten soll gewahrt bleiben;
- b) gegen die Burchgasse hin ist ein Vorgarten anzulegen.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Zone mit Planungspflicht
C „Richtstatt“

Art. 37

¹ Mit der ZPP C wird die Erstellung von Neubauten unter besonderer Berücksichtigung der Dorfeingangssituation ohne störende Wirkung auf die Strassenräume Staatsstrasse/Richtstattstrasse und auf die historisch bedeutenden Wichterheerbauten, sowie unter Berücksichtigung der Topographie des Riderbachschuttkegels bezweckt.

² Innerhalb des Wirkungsbereiches gelten die Vorschriften der Kernzone GBR.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Zone mit Planungspflicht
D „Schlossgasse“

Art. 38

¹ Mit der ZPP D wird die Erstellung von Neubauten unter besonderer Berücksichtigung der Wirkung des angrenzenden Raumes der Staatsstrasse, des Stiftplatzes, des Schlossareals sowie des Schlössli-Areals bezweckt.

² Innerhalb des Wirkungsbereiches gelten die Vorschriften der Kernzone GBR.

³ Die Massstäblichkeit und die Bautiefen der historisch gewachsenen Baugruppen ist zu erhalten und fortzusetzen.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Zone mit Planungspflicht
E „Hotel Montana“

Art. 39

¹ Mit der ZPP E wird die Erstellung von Neubauten für Hotelnutzungen bezweckt.

² Innerhalb des Wirkungsbereiches gelten auf den Parzellen Nr. 304 und 470 die baupolizeilichen Abstandsvorschriften sowie die Geschosszahl der Zone W3.

³ Auf markante Einzelbäume und Baumgruppen ist Rücksicht zu nehmen.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Zone mit Planungspflicht
F „Hotel Elisabeth“

Art. 40

¹ Mit der ZPP F wird die Erstellung von Neubauten an empfindlicher Hanglage bezweckt. Bei Erhaltung des Hotelbaus ist bei Neubauten auf dessen räumliche Wirkung Rücksicht zu nehmen.

² Innerhalb des Wirkungsbereiches gelten die Vorschriften der Zone W1 GBR.

³ Es gelten folgende Grundsätze:

- a) der Gestaltung des Siedlungsrandes Bauzone/Landwirtschaftszone oberhalb der Tannackerstrasse ist besondere Beachtung zu schenken;
- b) die Hochhecke entlang der nordwestlichen Parzellengrenze ist als naturnahes Element im Siedlungsgebiet zu erhalten;
- c) im weiteren ist auf markante Einzelbäume und Baumgruppen Rücksicht zu nehmen;
- d) es ist ein Aussichtspunkt zu schaffen.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 41

- Planungszweck
- ¹ Die ZPP G bezweckt:
- die Erstellung und Gestaltung einer Wohnüberbauung auf der Grundlage des überarbeiteten Siegerprojekts «Janus» des Projektwettbewerbs Überbauung Areal Wendelsee von 2006 (Sektor I),
 - die Gestaltung der dazugehörigen Aussenräume und Erschliessungsanlagen unter Einbezug des bestehenden Uferwegs (Sektor II),
 - die Erhaltung und Erneuerung des bestehenden Strandbads (Sektor III);
- Art der Nutzung
- ² Die ZPP G dient:
- im Sektor I: dem Wohnen im Sinne der Wohnzonen (Art. 32 GBR),
 - im Sektor II: privaten und öffentlichen Aussenräumen, max. 40 Boots-Trockenplätzen sowie Erschliessungsanlagen (wie der Zu- und Wegfahrt mit Ein- und Ausfahrtrampe sowie den Erschliessungs- und Uferwegen),
 - im Sektor III: den Sport- und Freizeitnutzungen des bestehenden Strandbads mit Gastronomiebetrieb, Garderoben, sanitären und technischen Anlagen sowie Spiel- und Liegeflächen.
- Mass der Nutzung
- ³ Im Sektor I gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:
 - Bruttogeschossfläche BGF: max. 2'400 m²;
 - Geschosszahl: 2 (auf min. 60% der Gesamtlänge entlang der Staatsstrasse) bis 3 (auf max. 40% der Gesamtlänge);
 - Gebäudehöhe (Oberkant fertige Dachkonstruktion):
 - Teilsektor I.1: max. 574.20 m ü.M
 - Teilsektor I.2: max. 571.45 m ü.M
 - Teilsektor I.3: max. 568.70 m ü.M
 - Teilsektor I.4: max. 565.95 m ü.M
 - Im Sektor II sind keine Hochbauten (Hauptbauten, An- und Nebenbauten oder Fahrnisbauten) gestattet.
 - Im Sektor III können die bestehenden Bauten im Rahmen der bestehenden Volumen erneuert und um max. 60 m² BGF eingeschossig (Gebäudehöhe max. 3.5 m) erweitert werden.
- Gestaltungsgrundsätze
- ⁴ Das überarbeitete Wettbewerbsprojekt vom 18.12.2006 gilt bezüglich Volumetrie, Bau- und Aussenraumgestaltung wegleitend.
 - Die prägenden Merkmale der Wohnüberbauung im Sektor I sind:
 - der in West-Ost-Richtung entsprechend dem Gefälle der Staatsstrasse in der Höhe gestaffelte Baukörper,
 - der murale Charakter und die Eingangshöfe auf der Staatsstrassen seite,
 - die horizontale Gliederung und die transparente Gestaltung auf der Seeseite sowie
 - die entsprechend terrassenartig gestaffelten Flachdächer.
 - Die Aussenräume im Sektor II sind im Wesentlichen, d.h. mit Ausnahme eines den Wohnungen seeseitig vorgelagerten Streifens von maximal 6 m Tiefe, als Park (mit Grünflächen und Hochstammbäumen) zu gestalten.

- Das Strandbad im Sektor III ist mitsamt seinen wesentlichen Elementen (wie den bestehenden Holzbauten und Liegeflächen sowie den schützenswerten Hochstammbäumen gemäss rechtskräftigem Schutzzonenplan) zu erhalten.

Erschliessung

- ⁵ Die öffentliche Erschliessung der Einstellhallen, der Bootstrockenplätze und des Bootshafens für Motorfahrzeuge und Zweiräder erfolgt über einen zentralen Anschluss an die Staatsstrasse unmittelbar östlich des Riderbachs und über den bestehenden Weg entlang desselben (z.T. ausserhalb des ZPP-Perimeters).
- Die Fussgängererschliessung des Areals erfolgt über das Trottoir entlang der Staatsstrasse, die oben erwähnte Erschliessung oder den Uferweg.
- Der Uferweg ist zwingend zwischen den Sektoren I (Wohnüberbauung) und III (Strandbad) zu führen und mit den bestehenden Uferwegabschnitten ausserhalb des Perimeters (vgl. rechtsgültige Uferschutzplanung) zu verbinden.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- ⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (vgl. Art. 43 LSV).

Zone mit Planungspflicht
H „Chabis-Chopf“

Art. 42

¹ Mit der ZPP H wird die Erstellung einer verdichteten Wohnsiedlung bezweckt. Sie dient im weiteren der Erhaltung von landwirtschaftlich nutzbarem Land.

² Art und Mass der Nutzung:

- a) im westlichen Teil des Planungsgebietes sind entlang der Aebnitstrasse und der Kirchgasse mindestens 10 000 m² der Grünzone der landwirtschaftlichen Nutzungen vorbehalten;
- b) die maximale Bruttogeschossfläche darf 12 500 m² nicht überschreiten;

³ Sonstige Rahmenbedingungen:

- a) die Erschliessung für den nordöstlichen Teil des Planungsgebietes erfolgt, soweit möglich, von der Aebnitstrasse her;
- b) die erforderlichen Abstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzuordnen;
- c) der Baumbestand im westlichen Teil des Planungsgebietes ist zu erhalten. Entlang der Aebnitstrasse ist eine geeignete Bepflanzung vorzusehen.

⁴ Für den Fall der Ablehnung der Überbauungsordnung gilt die im Zonenplan dargestellte Ersatzordnung mit folgenden Rahmenbedingungen für den überbaubaren Teil die Vorschriften der Zone W2 bzw. W1 nach dem Grundsatz einer häuslicher Bodennutzung;

- b) für den nicht überbaubaren Teil die Vorschriften der Grünzone

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II, bzw. III für das landwirtschaftlich zu nutzende Gebiet der Grünzone.

III.

Zone für öffentliche Nutzungen, Grünzonen, Landwirtschaftzone

Zone für öffentliche Nutzungen, Grünzonen, Landwirtschaftszonen

Art. 43

¹ In der Zone für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG), in der Grünzone (Art. 79 BauG) und in der Landwirtschaftszone (Art.80 BauG) dürfen nur die vom Baugesetz zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden. Bereits bestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten und saniert werden.

² Teilgebiete öffentlicher Nutzung:

- a. Roggli-Areal
- b. Sekundarschulhaus
- c. Kirche, Pfarrhaus
- d. Pfrundmatte
- e. Schlössli
- f. Ländte
- g. Stiftplatz
- h. Schulhaus
- i. Parzelle Nr. 591
- k. Rossweid
- l. Transformatorenhaus EAO
- m. Riderbach-Halle
- n. Parzelle Nr. 233
- o. Kindergarten
- p. Pistolenstand
- q. Schützenhaus
- r. Parzelle Nr. 296

³ In den einzelnen Teilgebieten gelten folgende Bestimmungen:

<i>Zweckbestimmung</i>	<i>Grundzüge der Gestaltung</i>	<i>ES</i>
a) Reserveland der Gemeinde	--	II
b) Sekundarschulhaus mit Turnhalle und Sportplatz	nur Erweiterungsbauten erlaubt; Gebäudehöhe entsprechend vorhandener Bausubstanz	II
c) Kirche, Friedhof, Pfarrhaus	ergänzende Neu- und Erweiterungsbauten; Bauabstand gegenüber Zonengrenze: 4.0 m	II
d) Erweiterungsmöglichkeit für Friedhofanlage	keine Neubauten; eingeschossige Kleinbauten sind gestattet; Bauabstand gegenüber Zonengrenze: 4.0 m	II
e) Gemeindeverwaltung	keine Erweiterungsbauten; Erhaltung der Gartenanlagen	II
f) Schifffanlegestelle	nur eingeschossige Bauten möglich; Erhaltung der Grünanlage	II

g)	beruhigte Mischverkehrsfläche, Schulhausplatz	keine Hochbauten, Installationen für Bootswasserung möglich	II
h)	Primarschule, Sport- und Pausenplatz	keine Neu- und Erweiterungsbauten; der Baumbestand ist zu erhalten und zu pflegen.	II
i)	Parkplatz, unterirdische Nutzung	keine Hochbauten	III
j)	Freizeitgärten, Spiel- und Sportwiese, Parkplatz sowie Bauten und Anlagen für öffentliche Bedürfnisse	Erhaltung der Freizeitanlagen; Hochbauten im Sinne der Zweckbestimmung sowie unterirdische Einstellhalle möglich; für Hochbauten sowie deren Abstände zur Zonengrenze gelten die Vorschriften der Kernzone GBR	II
k)	Transformatorenhaus EAO	bestehend	II
l)	Mehrzweckhalle und Wehrdienstmagazin	nur Erweiterungsbauten möglich; Gebäudehöhe entsprechend vorhandener Geschosszahl	III
m)	Umformerstation BKW	bestehend	II
n)	Kindergarten	eingeschossige Aufstockung und Erweiterungsbauten; Bauabstand gegenüber Zonengrenze: 4.0 m	II
o)	Pistolenstand	bestehend	III
p)	Schützenstand	nur Erweiterungsbauten erlaubt; Gebäudehöhe entsprechend bestehender Bauten	III
q)	Reserveland der Gemeinde	Aussichtsplatz, Freihaltung von Bauten	II

Rebbauggebiet

Art. 44

¹ Zweckbestimmung, Nutzung, Bauten und Anlagen (Art. 80 BauG).

² Die Rebbauggebiete sind Bestandteile der Landwirtschaftszone.

- a) Es dürfen nur Bauten erstellt werden, welche der Bewirtschaftung der Rebgebiete dienen. Sie müssen sich dem Charakter der Rebgebiete eindeutig unterordnen.
- b) Sämtliche Bauvorhaben sind einer unabhängigen Fachstelle vorzulegen.

IV. Landschafts- und Ortsbildschutz

Grundsätze

Art. 45

¹ Die im Zonenplan, dem Schutzzonen- und Landschaftsrichtplan sowie in Überbauungsordnungen bezeichneten Schutzgebiete und -objekte dienen der Bewahrung der kulturgeschichtlichen Eigenart, der Vielfalt und Schönheit des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Erhaltung, der Förderung oder der Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

² Die Baupolizeibehörde ist befugt, im Baubewilligungsverfahren alle zur Wahrung des Schutzzweckes notwendigen Bedingungen und Auflagen festzusetzen; vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts und von Art. 7 GBR.

³ Grundsätzlich sind sämtliche Werkleitungen erdverlegt auszuführen.

Verfahren

Art. 45a

¹ Der Gemeinderat wird in Fragen des Ortsbild-, Landschafts- und Naturschutzes durch die Fachgruppe "Natur und Landschaft" der Ortsplanungskommission beraten.

² Die Fachgruppe ist zuständig für die Bearbeitung und Umsetzung des Schutzzonen- und Landschaftsrichtplanes; sie unterbreitet dem Gemeinderat die Realisierungsprogramme, überwacht den Vollzug und ist Fachstelle für Beratung und Öffentlichkeitsarbeit. Soweit nötig, können Fachexperten beigezogen werden.

³ Zum Schutzzonen- und Landschaftsrichtplan erlässt der Gemeinderat Richtlinien mit Weisungen für die Erhaltung, Pflege und Wiederherstellung von geschützten und schützenswerten Naturobjekten und für das Verhalten in den Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebieten.

⁴ Der Gemeinderat regelt die zu treffenden Massnahmen mit den Bewirtschaftern vertraglich. Er kann Pflegearbeiten, Mindererträge und Neuanpflanzungen angemessen entschädigen.

Landschaftsschutzgebiete

Art. 45b

¹ Die im Schutzzonen- und Landschaftsrichtplan festgelegten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung des Landschaftscharakters in den Gebieten Burghalden und Parzelle 308. Erhaltung der Charakteristik des Bergsturzgebietes Balmbruch und die Freihaltung des Landschaftsteils Rebbegg.

² In den Landschaftsschutzgebieten sind die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie der Unterhalt und die Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen im Rahmen ihrer bisherigen Zweckbestimmung weiterhin zugelassen.

³ Nicht gestattet sind Neubauten, soweit sie nicht der Nutzung und Pflege

des Gebietes dienen, landschaftlich störende Bauten und Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Deponien sowie erhebliche Veränderungen des Vegetationsbildes.

Geschützte Objekte

Art. 45c

¹ Die im Schutzzonenplan ausgeschiedenen Hecken, Feldgehölze und Heckenrandstreifen gelten als landschaftsprägende Elemente; die Hecken und Feldgehölze sind schonend zu unterhalten, die Heckenrandstreifen extensiv zu bewirtschaften.

² Bach- und Grabenläufe mit natürlicher oder naturnaher Ufervegetation sind zu erhalten; eingedohlte Teilstücke sind unter Vorbehalt der Hochwasserschutzmassnahme womöglich zu renaturieren.

³ Die im Schutzzonenplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung einschliesslich ihres Umfeldes geschützt. Wesentliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen sind der Fachstelle IVS (Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz) zur Beurteilung vorzulegen.

Schutzgebiet „Klösterli“

Art. 46

¹ Die im Zonenplan bezeichnete Fläche ist Schutzgebiet im Sinne von Art. 9, 10 und 86 BauG.

² Das gesamte Areal, insbesondere das Klösterli und seine Annexbauten, sind zu erhalten und zu pflegen.

³ Für Neu- und Umbauten gilt die Grundordnung der Kernzone, wobei auf die historische Baugruppe des Klösterli besondere Rücksicht zu nehmen ist.

⁴ Bei sämtlichen baulichen, landschaftlichen und topografischen Veränderungen ist die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

⁵ Die Gestaltungsfreiheit ist ausgeschlossen (Art. 75 BauG).

Schutzgebiet „Rider“

Art. 47

¹ Die im Zonenplan bezeichnete Fläche ist Schutzgebiet im Sinne von Art. 86 BauG.

² Für die Gestaltung von Neubauten und baulichen Erweiterungen gelten folgende Grundsätze:

a) die Massstäblichkeit der bestehenden Überbauung soll beibehalten werden.

Die zulässigen Gebäudeabmessungen betragen:

GL = 15 m, GH = 7 m, GB = 12 m

b) die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG ist ausgeschlossen.

Art. 48

¹ Die im Zonenplan bezeichnete Fläche ist Ortsbildschutzgebiet im Sinne von Art. 9, 10 und 86 BauG.

² Der Kernperimeter umfasst den für das Ortsbild empfindlichen und historische gewachsenen Ortskern.

³ Im Bereich Alpenstrasse - Kupfergasse - Burchgasse kommt dem Schutz des Ortsbildes grösste Bedeutung zu. Bestehende Fassadenlinien samt Rücksprüngen sowie bestehende Vorgärten, Vorplätze und Mauern sind beizubehalten.

⁴ Es gelten folgende Gestaltungsvorschriften:

- a) bei Um- und Neubauten ist die Massstäblichkeit der bestehenden Bebauung zu respektieren;
- b) im Bereich der Staatsstrasse, Kupfergasse und Alpenstrasse gilt die Firstrichtung in der Regel rechtwinklig zur Strasse;
- c) die feingliedrige Erscheinung der Fassaden ist beizubehalten oder anzustreben;
- d) vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen höchstens je 1.20 m in den grossen/kleinen Grenzabstand hineinragen;
- e) vollständig gewerblich genutzte Kellergeschosse (Sockelgeschosse) werden nicht als Geschoss angerechnet;
- f) es sind nur Satteldächer mit Tonziegeleindeckung gestattet;
- g) die Dachneigung beträgt minimal 28°, maximal 40°;
- h) Dachvorsprünge müssen traufseitig mind. 0.8 m und giebelseitig mind. 1.50 m betragen
- i) als Dachaufbauten sind nur Giebellukarnen, in Hauptdachflächen je 2 Dachflächenfenster von 0.8 m² gestattet;
- j) für sämtliche Bauvorhaben, auch für solche die keine Baubewilligung (Art. 5 und 6 BewD) erfordern, wie Fassadenrenovation, Farbanstriche und Dacheindeckungen, kann durch die Baupolizeibehörde eine neutrale Fachinstanz beigezogen werden.

⁵ Vorbehalten bleibt die Überbauungsordnung "Dorfkernschutzzone".

Art. 49

¹ Die im Anhang V bezeichneten Objekte und ihre Umgebung sind Schutzobjekte und Schutzbereiche im Sinne von Art. 9, 10, 86 BauG und sind in ihrer historischen Bausubstanz zu erhalten und zu pflegen. Nach Möglichkeit sollen sie ihrer ursprünglichen Nutzung vorbehalten bleiben. Bauliche Veränderungen am Gebäude oder in dessen Nähe dürfen die Erscheinungsform des Gebäudes als Ganzes, insbesondere die Fassaden-, Fenster-, Lauben- und Dachgestaltung nicht beeinträchtigen. Die überlieferten handwerklichen Details und der künstlerische Schmuck am Gebäude sowie die ihnen angemessene Umgebung sind zu erhalten. Die Rebmauern an der Burchgasse und Länggasse, die Kopfsteinpflasterungen der beiden Gassen sowie diejenige des Walchgässlis sind in ihrer historischen Bausubstanz zu erhalten und zu pflegen. Mauerdurchbrüche von max. 1.5 m sind gestattet.

² Eine denkmalpflegerische Beratung ist vorgeschrieben. Die Objektblätter der Einzelobjekte sind beizuziehen.

Archäologische Funde

Art. 50

¹ Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen. (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

² Bei Bauarbeiten in den im Schutzzonenplan aufgeführten archäologischen Schutzzonen ist bereits im Baubewilligungsverfahren der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

V. Baupolizeiliche Masse

Baupolizeiliche Masse

Art. 51

¹ Für die Bauzonen gelten - unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3 - folgende kleine Grenzabstände (kGA), grosse Grenzabstände (gGA), Gebäudehöhen (GH), Geschosszahl (GZ); Gebäudelängen und -breiten (GL, GB) Firsthöhen (FH), Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL	GB	FH	ES
Wohnzone W1	3	6 ^a	6 ⁹	1	20	20	9	II ^f
Wohnzone W2	4	8 ^a	7 ⁹	2	20 ^b	20	11.5 ^c	II ^f
Wohnzone W2 Lauei	5	6	7 ⁹	2	20 ^b	20	11.5	II
Kernzone K2	2	6	8.5 ⁹	2 ^e	20	15 ^d	13.5	III
Wohnzone W3	4	8	9.5 ⁹	3	20 ^b	20	13	II

- a) an Steilhängen in der W1 und W2 ist eine Reduktion des grossen Grenzabstandes um 2.0 m möglich, sofern der First des unteren Hauses nicht höher als der Fussboden von bewohnten Räumen des oberen Hauses zu liegen kommt (siehe Anhang I, Seite 39);
- b) gestaffelt 25 m. Es ist mindestens eine Staffelung vorgeschrieben, jedoch sind höchstens 3 Rückstaffelungen erlaubt. Die Mindestdtiefe der Staffelung beträgt 2.0 m;
- c) ab 15 m Gebäudelänge, mit Firstrichtung längs zum Hang, reduziert sich die erlaubte FH auf max. 10.0 m;
- d) die GB wird seeseitig gemessen;
- e) Vollständig gewerblich genutzte Kellergeschosse (Sockelgeschosse) werden nicht angerechnet (Art. 48, Abs. 4, Bst. e GBR);
- f) Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43, Abs. 1 LSV).

Die im Zonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Gebiete werden im Sinne von Art. 43, Abs. 2 LSV, der ES III zugeordnet;

g) Mehrhöhe (Art. 21.2 GBR)

² In den Zonen W1, W2, W2 "Lauei" und W3 erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude die über 15.0 m lang oder über 12.0 m breit sind, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen (siehe Anhang I, Seiten 36 und 37).

³ Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit soweit sie nicht in den entsprechenden Zonenvorschriften ausgeschlossen ist (Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG).

VI. Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder

Erstellungspflicht

Art. 52

¹ Bei Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Gebäuden und Anlagen sind auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder zu errichten.

² Die näheren Bestimmungen sind im Reglement über Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder erlassen.

VII. Naturgefahren

Gefahrengebiete

Art. 52 a

Bauen in Gefahrengebieten

¹ Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung

⁴ Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung («rotes Gefahrengebiet») dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung	⁵ Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung («blaues Gefahrengebiet») sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.
Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung	⁶ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Abs. 5 sinngemäss.
Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	⁷ In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

D. ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEBEHÖRDEN UND BAUPOLIZEIORGANE

Zuständigkeiten

Art. 53

Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

² Dem Gemeinderat obliegen insbesondere:

- a) der Entscheid über ordentliche Baubewilligungen;
- b) der Entscheid über die Erhebung von Einsprachen

Baukommission

¹ Der Baukommission obliegen:

- a) die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht;
- b) die Antragstellung an die Baubewilligungsbehörde, soweit sie nicht für den Entscheid selber zuständig ist;
- c) der Entscheid über die kleinen Baubewilligungen

Bauinspektor

¹ Dem Bauinspektor obliegen:

- a) die vorläufige formelle Prüfung der Baugesuche (Art. 17 BewD);
- b) soweit die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist:
 - die vorläufige Prüfung der Baugesuche (Art. 18 BewD)
 - die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25ff BewD)
 - die Durchführung der Einspracheverhandlung
 - die Einholung von Amtsberichten, Stellungnahmen und weitere Bewilligungen

Baukontrolle

Art. 54

¹ Eine vom Gemeinderat bestimmte Fachstelle hat die vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD) durchzuführen, über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung zu wachen und allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen zu sorgen.

² Spätestens zur Abnahme des Bauwerkes sind der Bauverwaltung die Ausführungspläne und im speziellen zur Nachführung des Werkleitungskatasters vermasste Werkleitungspläne (Gas, Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Kabelfernsehen, PTT, BKW) auszuhändigen.

E. WIDERHANDLUNGEN, ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN, INKRAFTTRETEN

Widerhandlungen

Art. 55

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen (Art. 50ff BauG) vom Richter geahndet.

Übergangsbestimmungen

Art. 56

Nach Eintreten der Rechtskraft zum integrierten Bestandteil des GBR werden erklärt:

- a) Der Schutzzonen- und Landschaftsrichtplan/Vorschriften;
- b) Der Uferschutzplan und Vorschriften.

Inkrafttreten

Art. 57

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

² Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglementes bereits hängig waren, werden nach bisherigem Recht beurteilt.

³ Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- a) Gemeindebaureglement und Zonenplan vom 09.04.1976
- b) Alignements- und Überbauungspläne:
 - § Alignementsplan "Burghaldenstrasse" vom 21.09.1932 (Genehmigungsdatum)
 - § Alignementsplan Staatsstrasse " im Rider" vom 21.09.1932
 - § Überbauungsplan "Neuenackerstrasse" vom 27.02.1980
 - § Überbauungsplan "Schneckenbühlstrasse" vom 13.08.1980 (Staatsstrasse bis Alpenstrasse)
 - § Überbauungsplan "Burghaldenstrasse" vom 24.03.1982
 - § Überbauungsplan "Aebnitstrasse" vom 26.08.1982

Baureglement (und Reglement über Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie Zonenplan)

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 10. September 1990.

Oberhofen am Thunersee, den 10. September 1990

EINWOHNERGEMEINDE OBERHOFEN

Präsident Sekretär
sig. Max Frutiger sig. W. Bürki

Genehmigt mit Änderungen gemäss Beschluss vom 20. Februar 1992

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor i.V.

sig. Widmer

Baureglement (und Reglement über Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie Zonenplan)

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 10. September 1990.

Oberhofen am Thunersee, den 10. September 1990.

EINWOHNERGEMEINDE OBERHOFEN

Präsident Sekretär
sig. Max Frutiger sig. W. Bürki

Genehmigt mit Änderungen gemäss Beschluss vom 20. Februar 1992

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor i.V.

sig. Widmer

1. Ergänzungen vom 05. Februar 1992/

Art. 21 Abs. 3, Art. 25 Abs.1 und Art. 44 Abs. 2.

Beschlossen durch den Gemeinderat (nach Art. 122 BauV) am 05. Februar 1992.

Genehmigt gemäss Beschluss vom 07. Mai 1992.

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor i.V.

sig. Widmer

2. Ergänzungen bzw. Aufhebung der Sistierung vom 5. Juli 1993

Die vorbehaltenen Genehmigungen im Zonenplan (Beschluss Baudirektion vom 20. Februar 1992) werden bestätigt: Es betrifft das Gebiet Hinterbühl (Parzellen Nrn. 629 und 670 teilweise, 643, 809, 972 und 976, alle teilweise) und das Gebiet Tannacker (Parzelle Nr. 152).

Genehmigt durch die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion am 05. Juli 1993.

BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

Die Direktorin

sig. D. Schaer-Born, Regierungsrätin

3. Ergänzungen vom 21. Juni 1993

Art. 20 Abs. 3.

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 21. Juni 1993.

Oberhofen am Thunersee, den 21. Juni 1993.

EINWOHNERGEMEINDE OBERHOFEN

Präsident

Sekretär

sig. Chr. Brönnimann

sig. W. Bürki

Genehmigt durch die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
am

23. September 1993.

BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

Die Direktorin

sig. D. Schaer-Born, Regierungsrätin

4. Ergänzungen vom 25. April 1994

Zuweisung der Parzelle 308 (ganz) in die Grünzone.

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung einstimmig am 25. April 1994.

Oberhofen am Thunersee, den 25. April 1994.

EINWOHNERGEMEINDE OBERHOFEN

Präsident

Sekretär

sig. Chr. Brönnimann

sig. W. Bürki

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 08. Juni 1994.

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

sig. P. Geissler

5. Ergänzungen vom 19. Juni 1995

Art. 45, 45 a, 45 b und 45 c sowie Aufhebung von Art. 45 und Art. 56 in der
Fassung Gemeindebaureglement vom 10. September 1990 (und Genehmigung
Schutzzonen- und Landschaftsrichtplan).

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 19. Juni 1995.

Oberhofen am Thunersee, den 19. Juni 1995.

EINWOHNERGEMEINDE OBERHOFEN

Präsident

Sekretär

sig. Chr. Brönnimann

sig. W. Bürki

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 12. Oktober
1995.

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

i.V. sig. Nützi

6. Ergänzungen vom 29. April 1996

Art. 1.1, Art. 1.3, Art. 2.2, Art. 3, Art. 4, Art. 5.1, Art. 5.2, Art. 5.3, Art. 6.1, Art.
6.2, Art. 7.2, Art. 10.1, Art. 10.3, Art. 11.1, Art. 14.1, Art. 14.3, Art. 14.5, Art.
15.2,

Art. 16.2, Art. 16.3, Art. 17, Art. 17.3, Art. 18.1, Art. 18.2, Art. 19.1, Art. 19.2, Art. 19.3, Art. 19.4, Art. 19.5, Art. 20.2, Art. 20.3, Art. 20.6, Art. 21, Art. 21.1, Art. 21.2, Art. 21.3, Art. 21.4, Art. 22, Art. 24, Art. 24.1 Art. 25.1, Art. 26.2, Art. 27.2, Art. 28.2, Art. 28.3, Art. 29.1, Art. 29.2, Art. 31.1, Art. 31.4, Art. 33.1, Art. 33.2, Art. 34.1, Art. 34.2, Art. 35, Art. 35.2, Art. 36, Art. 36.2, Art. 37, Art. 37.2, Art. 38, Art. 38.2, Art. 39, Art. 39.3, Art. 40, Art. 40.2, Art. 40.3, Art. 41, Art. 41.2, Art. 41.3, Art. 42, Art. 43.1, Art. 43.3, Art. 43.4, Art. 44.1, Art. 46.5, Art. 48.4, Art. 49.1 Art. 49.2, Art. 50, Art. 51, Art. 51.1, Art. 51.2, Art. 53, Art. 54.1, Art. 54.2, Art. 56, Art. 57.2 und Art. 57.3 b).

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 29. April 1996.

Oberhofen am Thunersee, den 29. April 1996.

EINWOHNERGEMEINDE OBERHOFEN

Präsident	Sekretär
sig. Chr. Brönnimann	sig. W. Bürki

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 23. Juli 1996

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

sig. R. Bernasconi

7. Ergänzung vom 21. April 1997

Ergänzung von Art. 26 neuer Abs. 2.

So beraten und mit grossem Mehr angenommen durch die Gemeindeversammlung vom 21. April 1997. Der zweite Satz von Absatz 2 ist im Einvernehmen mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung und in Anwendung von Art. 122 Abs. 1 bis 3 kant. BauV vom Gemeinderat am 03. September 1997 geändert worden.

Oberhofen am Thunersee, den 21. April 1997§

EINWOHNERGEMEINDE OBERHOFEN

Präsident	Sekretär
sig. Chr. Brönnimann	sig. W. Bürki

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 12. September 1997

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

i.V. sig. Nützi-Messerli

8. Ergänzung vom 07. Dezember 1998

Ergänzungen von Art. 43 Abs. 2 r und Abs. 3r, sowie Aufheben von Art. 39 Abs. 3.

So beraten und mit grossem Mehr angenommen durch die Gemeindeversammlung vom 07. Dezember 1998.

Oberhofen am Thunersee, den 07. Dezember 1998.

EINWOHNERGEMEINDE OBERHOFEN

Präsident	Sekretär
sig. Chr. Brönnimann	sig. W. Bürki

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 23. April 1999

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

i.V. sig. Irmgard Dürmüller Kohler

9. Ergänzung vom 06. September 1999

Ergänzungen von Art. 23 Abs. 2., Art. 25 Abs. 1, Art. 51 Abs. 1 c, Anhang IV Art. 79 k bis Art. 79 o, neuer Absatz von Art. 45 Abs. 3.

So beraten und mit grossem Mehr angenommen durch die Gemeindeversammlung vom 06. September 1999.

Oberhofen am Thunersee, den 06. September 1999.

EINWOHNERGEMEINDE OBERHOFEN

Präsident

Sekretär

sig. Chr. Brönnimann

sig. W. Bürki

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 23. Dezember 1999

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

i.V. sig. Irmgard Dürmüller Kohler§

10. Ergänzung vom 13. Oktober 1999

Geringfügige Aenderung USP Schoren Ost, Freifläche F

Beschluss Gemeinderat 13.10.1999

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 7. Februar 2000

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

i.V. sig. Irmgard Dürmüller Kohler

11. Ergänzung vom 24. Mai 2000

Geringfügige Aenderung USP Art. 6 Erhaltungszone

Beschluss Gemeinderat 24.5.2000

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 23.6.2000

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

i.V. sig. Herbert Wiesmann

12. Ergänzungen vom 3. Dezember 2001

Ueberbauungsordnung Parzelle 1011 Schoren Ost (Anerkennung als Teil USP Schoren-Ost)

So beraten und mit grossem Mehr angenommen durch die Gemeindeversammlung vom 03. Dezember 2001.

Oberhofen am Thunersee, den 03. Dezember 2001.

EINWOHNERGEMEINDE OBERHOFEN

Präsident

Sekretär

sig. M. Ammann

sig. W. Bürki

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 18. März 2002

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

sig. Irmgard Dürmüller Kohler

13. Ergänzungen bzw. Aufhebung der Sistierung von Art. 25 Abs. 2 bis 6 GBR vom 27. Mai 2002

Die Sistierung von Art. 25 Abs. 2 bis 6 GBR (Beschluss Baudirektion vom

20. Februar 1992) wurde aufgehoben.

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 27.5.2002
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
Sig. Irmgard Dürmüller Kohler

14. Ergänzungen 24. Juni 2002

Aenderung Uferschutzplan Längenschachen-Wichterheer-Schloss, Teil
Schlosspark

So beraten und mit grossem Mehr angenommen durch die
Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2002.

Oberhofen am Thunersee, den 14. Juni 2002.
EINWOHNERGEMEINDE OBERHOFEN
Präsident Sekretär
sig. M. Ammann sig. W. Bürki

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 31.10.2002
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
Sig. Irmgard Dürmüller Kohler

15. Ergänzungen vom 10. Januar 2003

Aenderung der Ueberbauungsordnung „Oberes Vorderbloch“
Beschluss Gemeinderat 10.1.2003

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 12.2.2003
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
Sig. Irmgard Dürmüller Kohler

16. Ergänzung vom 9. Februar 2005

Geringfügige Änderung des Zonenplanes im Zusammenhang mit der UO Moy /
Viktoria.
Beschluss Gemeinderat 09.02.2007

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 28.09.2007
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
Sig. Adrian Lüthi, Vorsteher-Stv.

17. Ergänzung vom 6. Juli 2005

Geringfügige Zonenplanänderung im Bereich der Parzellen 65 / 245 an der
Länggasse.
Beschluss Gemeinderat 06.07.2005

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 03.08.2007.
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
Sig. Willi Hafner, Vorsteher

18. Ergänzung vom 27. Februar 2008

Überarbeitung von Art. 41 und neuer Artikel 52a

Beschluss Gemeindeversammlung vom 27. Februar 2008

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 19.09.2008.

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

Sig. Arthur Stierli, Vorsteher

Die Beispiele konnten nicht integriert werden. Sie müssen bei der Bauverwaltung direkt bezogen werden.

*Bauverwaltung Oberhofen, Jürg Haueter, Schoren 1, 3653 Oberhofen
Tel. 033 244 11 21
Email bauverwaltung@oberhofen.ch*

Plangrundlage	Gemeindeversammlungsbeschluss / Genehmigung	
Tannackerstrasse	01.04.1935 (teilweise aufgehoben gemäss GVB 10.08.1959)	RRB 18.09.1935
Parzellen 137 und 687 beim Heidenhaus	24.03.1952	RRB 18.04.1952
Sonderbauvorschriften "Stadel"	05.05.1958	03.02.1959
Aeschlenstrasse	05.05.1958 (teilweise aufgehoben gemäss GVB 13.12.1976)	RRB ?
Tannackerstrasse	10.08.1959	RRB 03.11.1959
Alter Oberländerweg, Teilstück Heidenhaus-Mannenbächli	13.06.1960	RRB ?
Schneckenbühlstrasse	12.07.1965	RRB 28.09.1965
Bloch-Stadel	04.07.1966	RRB 30.12.1966
Sonderbauvorschriften "Chilcheri"	29.05.1972	BD 29.06.1973
Trogenstrasse	01.11.1971 (teilweise geändert gemäss GRB 22.10.1986)	BD 27.08.1975
Balmweg	06.10.1980 (siehe auch GVB 24.09.1979)	BD 13.12.1986
Blochstrasse, unterstes Teilstück	11.03.1985	BD 06.02.1986
Trogenstrasse, hinterstes Teilstück	22.10.1986 (Beschluss durch Gemeinderat)	BD 05.06.1987
Überbauungsordnung "Altersheim" Parzelle 1124	15.09.1986	BD 05.01.1987

Plangrundlage	Gemeindeversammlungsbeschluss / Genehmigung	
Überbauungsordnung "Oberes Vorderbloch"	03.04.1989 (teilweise aufgehoben durch RRB vom 10.4.1991 bzw. teilweise geändert gemäss GVB 12.09.1994; die UO ist Rechtsgrundlage für Bloch- strasse, oberstes Teilstück)	BD 08.06.1990 RRB 10.04.1991
Blochstrasse, oberstes Teilstück	03.04.1989 (siehe UO Oberes Vorderbloch)	BD 08.06.1990 RRB 10.04.1991
Überbauungsordnung "Laueli"	18.09.1989	BD 21.03.1990 RRB 08.01.1992
Überbauungsordnung "Dorfkernschutzzone"	10.09.1990	BD 20.02.1992
Uferschutzpläne SFG, Teilstück "Schlössli/Stiftsplatz" und "Wendelsee"	10.09.1990	BD 20.02.1992
Überbauungsordnung alter Oberländerweg, Teilstück Sperrmauer bis Parzelle 656	28.10.1991	BD 23.06.1992
Überbauungsordnung "Chabis-Chopf"	26.03.1993	
Überbauungsordnung "Elisabeth"	04.08.1993 (Beschluss durch Gemeinderat)	BD 24.11.1993
Überbauungsordnung "Oberes Vorderbloch" (Aenderungen)	12.09.1994	AGR 20.02.1995
Überbauungsordnung "Richtstatt"	12.10.1994 (Beschluss durch Gemeinderat)	AGR 20.02.1995
Überbauungsordnung Parzelle 1011 Schoren Ost, Überbauungsvorschriften	27.09.2001	AGR 18.03.2002

Plangrundlage

Gemeindeversammlungsbeschluss / Genehmigung

Andere wichtigen Strassenausbauten

Blochstrasse, ganzes Strassenprojekt	31.10.1966 (Grundlage für den Strassenbau Blochstrasse, mittleres Teilstück)	
Aeschlenstrasse, Teilstück Staatsstrasse - Tanksperre	13.12.1976	
Richtstattstrasse, Teilstück Staatsstrasse - Brunnen Richtstattstrasse	15.06.1987	
Schutzzonen-Plan für die Quellwasser- fassung Goldbachbrüggli der Interessen- gemeinschaft Wasserversorgung rechtes Thunerseeufer mit zugehörigem Schutz- zonen-Reglement	?	RRB 04.01.1984

A. Bau- und Planungsrecht

- § Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- § Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 (RPV, SR 700.1)
- § Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken vom 6. Oktober 1989 (SR 211.437.1)
- § Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke vom 6. Oktober 1989 (SR 211.437.3)
- § Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- § Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (BSG 853.1)
- § Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- § Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- § Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721)
- § Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- § Verordnung über die technische Beschneidung vom 22. Dezember 1993 (TBV, BSG 722.31)
- § Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBK) vom 13. Juni 1979 (BSG 725.211)
- § Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts und Landschaftsbilder (OLK) vom 21. Dezember 1983 (BSG 426.221)
- § Dekret über das Nommalbaureglement vom 10. Februar 1970, Aenderung vom 11. September 1984 (NBD, BSG 723.13)
- § Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- § Verfügung der kantonalen Baudirektion über die Delegation von Bewilligungskompetenzen vom 25. September 1986 (BSG 725.12)
- § Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- § Dekret über die Leistungen des Staates an Massnahmen und Entschädigungen im Interesse der Raumplanung vom 17. November 1980, Aenderung vom 12. Februar 1984 (PFD, BSG 706.11)

-
- Dekret über die Beiträge der Gundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
 - Verordnung über die Aussen und Strassenreklame vom 23. April 1986 (BSG 722.51)

B. Strassenbau, Eisenbahnen und Luftfahrt

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 24. März 1964 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964, Aenderung vom 6. November 1974, Aenderung vom 12. Februar 1985 (SBG, BSG 732.11)
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern vom 27. April 1988 (EV/FWG, BSG 705.111)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)
- Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt vom 23. November 1993 (VIL, SR 748.131.1)

C. Wasser

- Bundesgesetz über den Schuß der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Allgemeine Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972 (SR 814.201)

-
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 15. Mai 1991 (KGV, BSG 821.1)
 - Gesetz über die Nutzung des Wassers vom 3. Dezember 1950 (WNG, BSG 752.41)
 - Vollziehungsverordnung vom Wassernutzungsgesetz vom 30. November 1951 (BSG 752.411)
 - Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
 - Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111)
 - Gesetz über See- und Flussufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
 - Verordnung über See- und Flussufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)
 - RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

D. Energie- und Leitungswesen

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 1993 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 26. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Starkstromanlagen vom 26. Juni 1991 (VPS, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 6. Oktober 1983 (SR 746.1)

E. Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)

-
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV, SR 814.013)
 - Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV, BSG 820.121)
 - Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS, SR 814.014)
 - Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015)
 - Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (BSG 822.1)
 - Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBUO, SR 814.076)
 - Verordnung über Schadstoffe im Boden vom 9. Juni 1986 (VSBo, SR 814.12)
 - Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
 - Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
 - Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
 - Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
 - Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
 - Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
 - Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
 - Gesetz über Jagd, Wild- und Vogelschutz vom 9. April 1967 (BSG 922.11)
 - Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)
 - Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
 - Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
 - Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
 - Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)

-
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
 - Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
 - Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
 - Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
 - Gesetz über die Erhaltung der Kunstalertümer und Urkunden vom 16. März 1902 (BSG 426.41)
 - Kulturgüterschutzverordnung vom 17. Oktober 1984 (KGSV)
 - Dekret über den archäologischen Dienst vom 23. September 1969 (BSG 426.432)

F. Land- und Forstwirtschaft

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Einführungsverordnung zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 10. November 1993 (EV BGBB, BSG 215.124.111)
- Meliorationsgesetz vom 13. November 1978 (MelG, BSG 913.1)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0)
- Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (WaV, SR 921.01)
- Gesetz über das Forstwesen vom 1. Juli 1973 (BSG 921.11)
- Verordnung betreffend Bauten in Waldnähe vom 23. Juli 1974 (BSG 921.171)

G. Gewerbe, Arbeitnehmerschutz

- Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG, SR 211.412.41)
- Verordnung zum BG über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 13. November 1985 (BewV, SR 211.412.411)
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 25. September 1988 (EG BewG, BSG 215.126)
- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, BSG 930.1)

-
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
 - Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
 - Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
 - Gesetz vom 4. November 1992 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAG, BSG 832.01)
 - Verordnung vom 19. Mai 1993 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAV, BSG 832.011)

H. Feuerpolizei

- Dekret über die Feuerpolizei vom 13. November 1986 (BSG 871.11)
- Feuerpolizeiverordnung vom 26. August 1987 (BSG 871.111)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

I. Privates Bau- und Pflanzenrecht

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EG ZGB, BSG 211.1)

K. Militär, Zivilschutz

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, BBl 1995 I 666)
- Verordnung über das Bauwesen des Bundes vom 18. Dezember 1991 (Bauverordnung, SR 172.057.20)
- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 17. Juni 1994 (SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 19. Oktober 1994
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbautengesetz, SR 520.2)
- Schutzbautenverordnung vom 27. November 1978 (BMV)

L. Gemeindewesen

- Gemeindegesetz vom 20. Mai 1973 (GG, BSG 170.11)

- Gemeindeverordnung vom 30. November 1977 (GV, BSG 170.111)

M. Verfahren; Rechtspflege

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (BSG 711)

C. Nachbarrecht

I. Bauten und Pflanzungen

1. Grenzabstände

Art. 79

¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.0 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

² Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6.0 m einzuhalten.

³ Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

2. An- und Nebenbauten

Art. 79

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2.0 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.0 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

3. Vorspringende Bauteile

Art. 79 b

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.2 m in den Grenzabstand hineinragen.

4. Abort und Düngergruben

Art. 79 c

¹ 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.

² 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.

5. Unfallrecht

Art. 79 d

¹ 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.

² Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

6. Brandmauern
a. Pflichtmauern

Art. 79 e

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

b. Mitbenützung

Art. 79 f

¹ Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

² Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.

³ Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

c. Erhöhung

Art. 79 g

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 Art. 79 f Absatz 2 einzukaufen.

7. Stützmauern und
Böschungen

Art. 79 h

a. Pflicht zur Errichtung:
Ausführung

¹ Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

² Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

³ 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.

b. Eigentum

Art. 79 i

¹ 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.

² Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

8. Einfriedungen

Art. 79 k

¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

² Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.00 m.

³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

9. Bäume und Sträucher

Art. 79 l

¹ 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 Nussbäume;
- 3 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.

² Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

³ Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhe kann jederzeit verlangt werden.

10. Entzug von Licht und Sonne

Art. 79 m

¹ 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.

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

11. Benützung von
Mauern an der Grenze

Art. 79 n

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

12. Betreten des nach-
barlichen Grundes

Art. 79 o

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 den Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

Verzeichnis der unter kommunalem Schutz stehenden Einzelobjekte (Stand 15. Oktober 1994)

Anhang V

Schoren	Nr.	40	(Kirche)
Schoren	Nr.	40A	(Ofenhüsi)
Schoren	Nr.	42	(Pfarrhaus)
Schoren	Nr.	41	
Schoren	Nr.	15	
Schoren	Nr.	13	
Schoren	Nr.	7	(Villa v. Jenner)
Schoren	Nr.	1	(Schlössli)
Schlossgasse	Nr.	8	(Primarschulhaus)
Schloss	Nr.	1-7	(Schlossbesitzung)
Staatsstrasse	Nr.	16+18+20	(Wichterheerhäuser)
Staatsstrasse	Nr.	3	
Staatsstrasse	Nr.	5/7	
Staatsstrasse	Nr.	9	
Staatsstrasse	Nr.	14	
Staatsstrasse	Nr.	17	
Burchgasse	Nr.	1	
Burchgasse	Nr.	5/7	
Burchgasse	Nr.	9	
Alpenstrasse	Nr.	1	
Alpenstrasse	Nr.	7A	(alte Käserei)
Alpenstrasse	Nr.	22/24	
Kupfergasse	Nr.	7	
Kupfergasse	Nr.	9/11/13	(Walchhaus)
Kupfergasse	Nr.	8/10 + 10A	(Michihus ir Hofstatt)
Richtstattstrasse	Nr.	5	
Richtstattstrasse	Nr.	5A	(Speicher)
Richtstattstrasse	Nr.	9 + 9A	(Klösterli)
Lauei	Nr.	2	(v. Tavelhus)
Alter Oberländerweg	Nr.	1	(Heidenhus)
Längenschachen	Nr.	1	(Stationshus)
Aeschlenstrasse	Nr.	2	
Aeschlenstrasse	Nr.	3	
Oertli	Nr.	42/44	
Schneckenbühlstrasse	Nr.	9	(Hotel Moy)

Rebmauern und Kopfsteinpflästerungen Burchgasse und Länggasse
Kopfsteinpflästerungen Walchgässli.