

Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee
Baureglement (BR)



14. Mai 2012 mit Nachführung bis 31. Dezember 2024

Impressum

LOHNER + PARTNER 
PLANUNG BERATUNG ARCHITEKTUR GMBH THUN

Auftragnehmer Ortsplanungsrevision 2012 und Verfasser Baureglement

Lohner + Partner, Planung Beratung Architektur GmbH

Bälliz 67 / 3600 Thun

Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

- H. Kasimir Lohner, dipl. Arch. ETH SIA Raumplaner FSU
- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistentin

Anpassung an BMBV

ecoptima ag, raum, verkehr, umwelt, recht, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern

- Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG
- Franziska Rösti, Geografin MSc

LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung

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

Zonenplan

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

Vgl. Kapitel 5 BR

Zonenplan
Gewässerraum

Im Zonenplan Gewässerraum sind die nach Art. 41a bis c nach Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GschV; SR 814.201) erforderlichen Gewässerräume festgelegt.

Hinweisplan

Im Hinweisplan sind weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden.

Vgl. Erläuterungen zum Hinweisplan in der Beilage B 1 BR.

Kommentar/Hinweise

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

Übergeordnetes Recht

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

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

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

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

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

Baubewilligung

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

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

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

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

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a f. BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Vgl. Art. 7 BewD.

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

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.	Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.
Qualitätssicherung	Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist. Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.	Vgl. Art. 417 BR.
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung GO der Gemeinde Oberhofen a. T. geregelt.	Vgl. Art. 66 BauG sowie Art. 18 GO (Gemeindeversammlung), Art. 21 GO (Gemeinderat) und Art. 23 GO (ständige Kommissionen).

INHALT

1	GELTUNGSBEREICH	10
101	Geltungsbereich sachlich	10
102	Geltungsbereich räumlich.....	10
2	NUTZUNGSZONEN.....	11
21	Wohn- und Mischzonen	11
211	Art der Nutzung	11
212	Mass der Nutzung	12
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen	16
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN).....	16
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	18
232	Grünzonen (GR).....	18
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	19
241	Landwirtschaftszone (LWZ).....	19
242	Rebbauzone (RB).....	19
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDUNGEN	20
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	20
311	Allgemeines»	20
312	ZPP A «Moy/Victoria»	20
313	ZPP B «Gässli	21
314	ZPP C «Richtstatt»	22
315	ZPP D «Schlossgasse».....	23
316	ZPP E «Park Hotel»	24
317	ZPP F «Hotel Elisabeth»	24

318	ZPP G «Wendelsee»	25
319	ZPP H «Friedbüel»	28
320	ZPP I «Rossweid»	29
321	ZPP J «Richtstattstrasse»	30
33	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	31
331	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	31
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	34
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	34
411	Gestaltungsgrundsatz	34
412	Bauweise, Stellung der Bauten	35
413	Fassadengestaltung	36
414	Dachgestaltung	36
415	Aussenraumgestaltung	38
416	Reklamen und Plakatierung	39
417	Gestaltungsspielraum	39
42	Qualitätssicherung	40
421	Fachberatung	40
422	Qualifizierte Verfahren	41
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	41
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	41
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	42
51	Ortsbildpflege	42
511	Ortsbildschutzgebiete	42
52	Pflege der Kulturlandschaft	45

521	Baudenkmäler	45
522	Schützenswerte Kulturobjekte	46
523	Historische Verkehrswege	46
524	Archäologische Schutzgebiete	46
525	Schützenswerte Hochstammbäume	47
526	Gewässerraum	48
527	Landschaftsschongebiete	49
53	Schutz der naturnahen Landschaft	50
531	Landschaftsschutzgebiete	50
532	Magerwiesen und -weiden	50
54	Ersatzmassnahmen	50
541	Ersatzmassnahmen	50
55	Gefahrengebiete	51
551	Bauen in Gefahrengebieten	51
552	Gefahrenstufen	51
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	53
601	Widerhandlungen	53
602	Inkrafttreten	53
603	Aufhebung von Vorschriften	53
604	Inkrafttreten Anpassung BMBV und Gewässerräume	54
	GENEHMIGUNGSVERMERKE	55

ANHANG	61
A 1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	61
BEILAGEN	82
B 1 ERLÄUTERUNGEN ZUM HINWEISPLAN	82

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	1	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich sachlich	101	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
	2	NUTZUNGSZONEN			
	21	Wohn- und Mischzonen			
Art der Nutzung	211	1	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:		
Zone	Abk.	Nutzungsart	EWA	ES	
Wohnzonen	W	– Wohnen ¹⁾ – stille Gewerbe	EWA ²⁾ ≥ 80%	II ³⁾	EWA = Erstwohnungsanteil (vgl. Anhang A 158 BR) ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV) Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).
Mischzone	M	– Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Verkauf bis 500 m² Geschossfläche	EWA ²⁾ ≥ 80%	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von mehr als 500 m ² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis																														
		1) Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen 2) Die Eigentumsbeschränkung durch den EWA ist im Grundbuch anzumerken 3) Entlang der Kantonsstrasse gilt in einer ersten Bautiefe ES III.	Ausdehnung vgl. Zonenplan 2.																														
Mass der Nutzung	212	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:	Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum gemäss Art. 417 BR.																														
Zone	Abk.	<table><tr><td>kA</td><td>gA</td><td>GL</td><td>Fh tr</td><td>Fh gi</td><td>VG</td></tr><tr><td>in m</td><td>in m</td><td>in m</td><td>in m</td><td>in m</td><td></td></tr></table>	kA	gA	GL	Fh tr	Fh gi	VG	in m	in m	in m	in m	in m		<table><tr><td>kA</td><td>=</td><td>kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142 BR)</td></tr><tr><td>gA</td><td>=</td><td>grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143 BR)</td></tr><tr><td>GL</td><td>=</td><td>Gebäudelänge (s. Anhang A 131 BR)</td></tr><tr><td>Fh tr</td><td>=</td><td>Fassadenhöhe traufseitig (s. Anhang A 132 BR)</td></tr><tr><td>Fh gi</td><td>=</td><td>Fassadenhöhe giebelseitig (s. Anhang A 132 BR)</td></tr><tr><td>VG</td><td>=</td><td>Vollgeschosse (s. Anhang A 134 BR)</td></tr></table>	kA	=	kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142 BR)	gA	=	grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143 BR)	GL	=	Gebäudelänge (s. Anhang A 131 BR)	Fh tr	=	Fassadenhöhe traufseitig (s. Anhang A 132 BR)	Fh gi	=	Fassadenhöhe giebelseitig (s. Anhang A 132 BR)	VG	=	Vollgeschosse (s. Anhang A 134 BR)
kA	gA	GL	Fh tr	Fh gi	VG																												
in m	in m	in m	in m	in m																													
kA	=	kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142 BR)																															
gA	=	grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143 BR)																															
GL	=	Gebäudelänge (s. Anhang A 131 BR)																															
Fh tr	=	Fassadenhöhe traufseitig (s. Anhang A 132 BR)																															
Fh gi	=	Fassadenhöhe giebelseitig (s. Anhang A 132 BR)																															
VG	=	Vollgeschosse (s. Anhang A 134 BR)																															
Wohnzone 1	W1	<table><tr><td>3,0</td><td>6,0 ¹⁾</td><td>20,0</td><td>6,0 ²⁾</td><td>9,0 ²⁾</td><td>1</td></tr></table>	3,0	6,0 ¹⁾	20,0	6,0 ²⁾	9,0 ²⁾	1																									
3,0	6,0 ¹⁾	20,0	6,0 ²⁾	9,0 ²⁾	1																												
Wohnzone 2 (inkl. W2 Laueli)	W2	<table><tr><td>4,0 ³⁾</td><td>8,0 ¹⁾</td><td>20,0</td><td>7,0 ²⁾</td><td>10,0 ²⁾</td><td>2</td></tr></table>	4,0 ³⁾	8,0 ¹⁾	20,0	7,0 ²⁾	10,0 ²⁾	2																									
4,0 ³⁾	8,0 ¹⁾	20,0	7,0 ²⁾	10,0 ²⁾	2																												
Wohnzone 3	W3	<table><tr><td>4,0</td><td>8,0</td><td>25,0</td><td>9,5 ²⁾</td><td>13,0 ²⁾</td><td>3</td></tr></table>	4,0	8,0	25,0	9,5 ²⁾	13,0 ²⁾	3																									
4,0	8,0	25,0	9,5 ²⁾	13,0 ²⁾	3																												
Mischzone 2	M2	<table><tr><td>2,0</td><td>6,0</td><td>20,0 ⁴⁾</td><td>8,5 ²⁾</td><td>13,5 ²⁾</td><td>2</td></tr></table>	2,0	6,0	20,0 ⁴⁾	8,5 ²⁾	13,5 ²⁾	2																									
2,0	6,0	20,0 ⁴⁾	8,5 ²⁾	13,5 ²⁾	2																												

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		1) Reduktion des gA an Steilhängen um 2,0 m, sofern die Fassadenhöhe giebelseitig eines bestehenden oder eines baurechtlich möglichen unteren Hauses nicht höher als Oberkant Fussboden von bewohnbaren Räumen des oberen Hauses ist. Als Steilhang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die – in der Falllinie gemessen – innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 30 % beträgt. 2) Bei Gebäuden sowie An- und Kleinbauten am Hang ist ausser auf der Hangseite eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet; als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die – in der Falllinie gemessen – innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt. 3) Gegenüber der Rebbauzone ist ein Abstand von 10,0 m einzuhalten. 4) Die Gebäudebreite – seeseitig gemessen – beträgt max. 15,0 m	Die Fassadenhöhe giebelseitig eines baurechtlich möglichen unteren Hauses wird mittels eines Vergleichsprojekts unter Ausnützung der minimalen Abstände und der maximalen Gebäudelängen, Fassadenhöhen und Dachneigung ermittelt. Vgl. Anhang A 132 BR. Vgl. Anhang A 111 BR bzw. Art. 1 BMBV.
	2	Zudem gelten die folgenden Masse für a. An- und Kleinbauten: – Grenzabstand (gA) min. 2,0 m	Vgl. Anhang A 121 BR und Art. 3 und 4 BMBV. An- und Kleinbauten sind per Definition stets unbewohnt und weisen nur Nebennutzflächen auf. Vgl. Anhang A 142 BR.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		– Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. 4,0 m – anrechenbare Gebäudefläche (aGBF) max. 60 m²	Vgl. Anhang A 132 BR. Vgl. Art. A114 und Art. 30 BMBV
	b.	Unterniveaubauten: – im Mittel max. 1,2 m über massgebendem Terrain – Grenzabstand (GA) min. 1.0 m für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten	Unterniveaubauten vgl. Anhang A 122 Abs. 2 BauR und Art. 6 BMBV Massgebendes Terrain vgl. Anhang A 111 BR und Art. 1 BMBV. Unterirdische Bauten vgl. Anhang A 122 Abs. 1 BR und Art. 5 BMBV.
	c.	Abgrabungen auf einer Fassadenseite pro Gebäude mit einer Breite von max. 6,0 m oder eine zusammenhängende Abgrabung über eine Gebäudeecke, sofern die zulässige Breite von 6.0 m addiert über beide Fassadenseiten nicht überschritten wird, werden zur Bestimmung der Fassadenhöhe nicht berücksichtigt.	
	d.	Offene vorspringende Gebäudeteile: – zulässiges Mass im grossen Grenzabstand gA max. 2,0 m, im kleinen Granzabstand kA 1.5 m – zulässiger Anteil des dazugehörigen Fassadenabschnitts max. 50% – zulässiges Mass über die Fassadenflucht max. 2.5 m	Vgl. Anhang A 123 BR und Art. 10 BMBV. Art. 79b EGZGB.
	e.	Gestaffelte Gebäude; Staffelung: – in der Höhe: min. 2,5 m – in der Situation: min. 5,0 m	Vgl. Anhang A 132 Abs. 2 und A 134 Abs. 2 BR.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		f. Geschosse: – Untergeschoss: OK Boden des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses gemessen in der Fassadenflucht im Mittel max. 1,5 m über dem massgebenden Terrain – Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1,95 m	Vgl. Anhang A 135 BR. Vgl. Anhang A 133 BR und A 136 BR.
	3	Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.	Vgl. Art. 75 BauG; Art. 236, 321 und 511 ff BR.
	4	Der Strassenabstand an der Aeschlenstrasse beträgt 5,0 m	Im Übrigen gelten die Strassenabstände nach SG.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
	22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen			
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)	221	1	In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:		ZOEN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff BR.
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
1 «Schulanlage»	ZOEN 1	Schulanlagen, Sportanlagen	baupolizeiliche Masse der Wohnzone W 3 ohne GL	II	
2 «Kirche»	ZOEN 2	Kirche, Pfarrhaus, Friedhof	– baupolizeiliche Masse für An- und Kleinbauten nach Art. 212 Abs. 2 Bst. a – Vorschriften von Art. 511 (Ortsbildschutzgebiete)	II ¹⁾	Vgl. Art. 212 Abs. 2 BR. Vgl. Art. 511 BR, Ortsbildschutzgebiet O III «Kirche».

¹⁾ Entlang der Kantonsstrasse gilt in einer ersten Bautiefe ES III (Ausdehnung vgl. Zonenplan 2).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
3 «Schlössli»	ZOEN 3	Gemeindeverwaltung	– Vorschriften von Art. 511 (Ortsbildschutzgebiete) – Erhaltung der Parkanlage	II	Vgl. Art. 511 BR, Ortsbildschutzgebiet O IV «Schoren».
4 «Ländte – Stiftplatz»	ZOEN 4	Schiffanlegestelle, öffentlicher Platz, Pausen- und Sportplatz, Parkplatz, Trockenplätze und Einwasserungsstelle für Boote, Gastgewerbe	– Qualifiziertes Verfahren für eine attraktive Platzgestaltung – baupolizeiliche Masse für An- und Kleinbauten nach Art. 212 Abs. 2 Bst. a	II	Für die Platzgestaltung ist ein qualifiziertes Verfahren gem. Art. 422 BR durchzuführen. Die Platzgestaltung umfasst die Schiffanlegestelle, den Stiftplatz, den Pausen- und Sportplatz des Schulhauses sowie die Vorzone der Schlossmauer mit dem Zugang zum Schloss. Vgl. auch Art. 511 BR, Ortsbildschutzgebiet O I «Dorfkern» und O V «Schloss».
5 «Schulanlage»	ZOEN 5	Schulhaus	bestehend	II	Vgl. auch Art. 511 BR, Ortsbildschutzgebiet O I «Dorfkern» und Bauinventar.
6 «Bunker»	ZOEN 6	Parkplatz, ehem. Bunkeranlage	bestehend	III	
7 «Mehrzweckhalle»	ZOEN 7	Mehrzweckhalle und Wehrdienstmagazin, Werkhof (Betriebs-, Logistik-, Lagerflächen und -räume, Abstellplätze für Fahrzeuge)	bestehend	III	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
8 «Umformerstation»	ZOEN 8	Umformerstation	bestehend	II	
9 «Kindergarten»	ZOEN 9	Kindergarten	baupolizeiliche Masse der Wohn- zone W 2	II	
10 «Parkplatz»	ZOEN 10	Parkplatz	bestehend	II	
11 «Pistolenstand»	ZOEN 11	Pistolenstand	bestehend	III	Vgl. Art. 552 Abs. 1 BR.

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Grünzonen (GR)	232	1	Die Grünzonen sind Freihaltezonen im Sinne der Baugesetzgebung.	Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).
		2	Im Bereich des Trockenstandorts von regionaler Bedeutung sind keine unterirdischen Bauten zulässig.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	
Landwirtschaftszone (LWZ)	241	1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts. 2 Vorbehalten bleiben Bau- und Nutzungsbeschränkungen auf Grund der Bestimmungen zur Pflege der Kulturlandschaft. 3 Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Vgl. Kap. 52 BR; insbesondere Art. 527 BR Landschaftsschongebiete) Vgl. Art. 43 LSV.
Rebbauzone (RB)	242	1 In der Rebbauzone sind keine Bauten und Anlagen gestattet. 2 Vorbehalten bleibt die Erstellung von Bauten und Anlagen, welche der Bewirtschaftung der Rebbauzone dienen; die Masse sind auf das betrieblich notwendige Minimum zu beschränken. 3 Entsprechende Bauvorhaben sind der Fachberatung vorzulegen.	Die Betriebsnotwendigkeit ist nach Art. 16a RPG und 34 ff. RPV zu beurteilen. Vgl. Art. 421 BR.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
	31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	
Allgemeines	311	Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.	Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen: – vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens, – das Ergebnis eines sia-Projektwettbewerbs, oder – mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt. Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.
ZPP A «Moy/Victoria»	312	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP A gelten die folgenden Bestimmungen: 2 – Die Erhaltung der schützenswerten Bauten, Freiräume, Bäume und Baumreihen – Die sorgfältige Neueingliederung von Erweiterungsbauten – Die Regelung der verkehrstechnischen Erschliessung 3 Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzone M	Vgl. Art. 521 BR, Zonenplan 2, Hinweisplan und Bauinventar sowie die Überbauungsordnung Moy/Victoria. Vgl. Art. 211 BR; dazu gehören auch ein EWA von 80 % und die ES III.
Planungszweck			
Art der Nutzung			

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Mass der Nutzung	4	– Für die schützenswerten Bauten gilt das bestehende Mass der Nutzung – Für die Erweiterungsbauten gilt: • Grenzabstand GA: 2,0 m • Gebäudelänge GL: 50,0 m • Vollgeschosse VG: 3 • traufseitige Fassadenhöhe (FH tr): 13.5m	Schützenswerte Bauten: vgl. Hinweisplan. Vgl. Anhang A 142 BR. Vgl. Anhang A 131 BR. Vgl. Anhang A 134 BR. Vgl. Anhang A 132 BR.
Gestaltungsgrundsätze	5	– Die schützenswerten Bauten sind nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu gestalten. – Die Erweiterungsbauten sind volumetrisch und gestalterisch den schützenswerten Bauten unterzuordnen. – Bei der Neueingliederung von Erweiterungsbauten ist die charakteristische Terrassierung der bestehenden Bauten und Aussenräume zu beachten. – Die Gartenanlage mit den schützenswerten Hochstammbäumen, Baumreihen und Buschgruppen ist soweit möglich zu erhalten und zu pflegen.	Schützenswerte Bauten: vgl. Hinweisplan. Die schützenswerten Bauten Moy und Vicotria mit ihren teilweise terrassierten Gartenanlagen sind für die Hotelkultur des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts charakteristisch (vgl. dazu auch das Bauinventar).
ZPP B «Gässli»	313	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP B gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Erstellung von Neubauten unter Berücksichtigung der angrenzenden Strassen- und Grünräume	Die Neuüberbauung ist auf Grund der Überbauungsordnung «Gässli» realisiert; die ZPP bleibt als Grundlage für eine Aufhebung, den Ersatz oder eine Änderung der UeO gültig.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Art der Nutzung	3	Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzone M	Vgl. Art. 211 BR; dazu gehören auch ein EWA von 80 % und die ES III.
Mass der Nutzung	4	Baupolizeiliche Masse: gemäss Mischzone M2	Vgl. Art. 212 BR.
Gestaltungsgrundsätze	5	– Berücksichtigung der räumlichen Wirkung der Burchgasse, der Schulthessenstrasse, des Brunnhüsiwegs sowie der Gärten, Vorgärten und Grünräume. – Wahrung der Kleinmasstäblichkeit der vorherrschenden umgebenden Bebauung. – Gestaltung eines Vorgartens an der Burchgasse.	
ZPP C «Richtstatt»	314	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP C gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Erstellung von Neubauten über dem Parkhaus und Erweiterung desselben unter Berücksichtigung der angrenzenden Ortsbilschutzgebiete.	Die Neuüberbauung ist auf Grund der Überbauungsordnung «Richtstatt» relaisiert; die ZPP bleibt als Grundlage für eine Aufhebung, den Ersatz oder eine Änderung der UeO gültig.
Art der Nutzung	3	– Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzone M – Öffentliches Parkhaus	Vgl. Art. 211 BR; dazu gehören auch ein EWA von 80 % und die ES III.
Mass der Nutzung	4	– Neubauten über dem Parkhaus: baupolizeiliche Masse gemäss Mischzone M2 – Parkhaus: bestehende Masse	
Gestaltungsgrundsätze	5	– Berücksichtigung der Dorfeingangssituation,	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		– der Strassenräume Staatsstrasse und Richstattstrasse, – der historischen Wichterheerbauten sowie – der Topografie des Riderbachschuttkegels	
ZPP D «Schlossgasse»	315	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP D gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck		2 Erneuerung der bestehenden Bebauung unter besonderer Berücksichtigung der vorherrschenden Baustruktur und der angrenzenden Räume (Staatsstrasse, Stiftplatz, Schlossareal und Schlössli-Areal).	Vgl. auch Ortsbildschutzgebiet OI, Art. 511 BR, Hinweisplan und Bauinventar.
Art der Nutzung		3 Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzone M	Vgl. Art. 211 BR; dazu gehören auch ein EWA von 80 % und die ES III.
Mass der Nutzung		4 Baupolizeiliche Masse: gemäss Mischzone M2	Vgl. Art. 212 BR.
Gestaltungsgrundsatz		5 Beachtung und Erhaltung der prägenden Merkmale der seeseitigen Bebauung im Dorfzentrum, insbesondere der schmalseitigen und giebelständigen Lage der Bauten zur Staatsstrasse und zur Schlossgasse, der Massstäblichkeit und der Bautiefen.	Die prägenden Merkmale sind an der historisch gewachsenen Baugruppe im südlichen Teil der ZPP, zwischen Staatsstrasse und Schlossgasse ablesbar.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
ZPP E «Park Hotel»	316	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP E gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	– Die Erhaltung der Hotelanlage mit dem schützenswerten Hauptgebäude und der terrassierten Gartenanlage – Die Erstellung von Neu- und/oder Erweiterungsbauten	Vgl. Zonenplan 2, Hinweisplan und Bauinventar.
Art der Nutzung	3	– Hotel, Hotelinfrastruktur und Gastgewerbe – Wohnungen und Studios für das Betriebspersonal	
Mass der Nutzung	4	Baupolizeiliche Masse gemäss Wohnzone W3 ohne minimalen Erstwohnungsanteil EWA.	Vgl. Art. 212 BR; dazu gehört auch die ES II.
Gestaltungsgrundsatz	5	Auf markante Einzelbäume und Baumgruppen ist Rücksicht zu nehmen.	
ZPP F «Hotel Elisabeth»	317	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP F gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Erstellung von Neubauten an empfindlicher Hanglage.	Die Neuüberbauung ist auf Grund der Überbauungsordnung «Hotel Elisabeth» realisiert; die ZPP bleibt als Grundlage für eine Aufhebung, den Ersatz oder eine Änderung der UeO gültig.
Art der Nutzung	3	Wohnen im Sinne der Wohnzonen W	Vgl. Art. 211 BR; dazu gehören auch ein EWA von 80 % und die ES III.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Mass der Nutzung	4	– Oberhalb der Tannackerstrasse gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W1 – Unterhalb der Tannackerstrasse beträgt das maximal zulässige Nutzungsmass 8'100 m² GFo.	Baubereiche E – G gemäss UeO «Hotel Elisabeth». Baubereiche A – D gemäss UeO «Hotel Elisabeth».
Gestaltungsgrundsätze	5	– Der Gestaltung des Siedlungsrandes oberhalb der Tannackerstrasse ist besondere Beachtung zu schenken. – Die Hochhecke entlang der nordwestlichen Parzellengrenze ist als naturnahes Element im Siedlungsgebiet zu erhalten. – Auf markante Einzelbäume und Baumgruppen ist Rücksicht zu nehmen. – Es ist ein Aussichtspunkt zu schaffen.	
ZPP G «Wendelsee»	318	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP G gelten die folgenden Bestimmungen:	<i>Dieser Artikel ist bereits am 27. Februar 2008 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und am 19. September 2008 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt worden.</i>
Planungszweck	2	– Die Erstellung und Gestaltung einer Wohnüberbauung auf der Grundlage des überarbeiteten Siegerprojekts «Janus» des Projektwettbewerbs Überbauung Areal Wendelsee vom 18.12.2006 (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).	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Art der Nutzung	3	– Im Sektor I: dem Wohnen im Sinne der Wohnzonen W – Im Sektor II: private und öffentliche Aussenräume, max. 40 Boots-Trockenplätze sowie Erschliessungsanlagen (wie Zu- und Wegfahrt mit Ein- und Ausfahrtrampe sowie Erschliessungs- und Uferwege), – im Sektor III: Sport- und Freizeitnutzungen des bestehenden Strandbads mit Gastronomiebetrieb, Garderoben, sanitären und technischen Anlagen sowie Spiel- und Liegeflächen.	Vgl. Art. 211 BR.
Mass der Nutzung	4	– Im Sektor I gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: • GFo: max. 2'700 m²; • Anzahl Vollgeschosse: 2 (auf min. 60% der Gebäudelänge entlang der Staatsstrasse) bis 3 (auf max. 40% der Gesamtlänge); • Fassadenhöhe traufseitig: - 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 nur Unterniveaubauten oder unterirdische Bauten gestattet. – Im Sektor III können die bestehenden Bauten im Rahmen der bestehenden Volumen erneuert und um max. 70 m² GFo (Fassadenhöhe traufseitig max. 3.5 m) erweitert werden.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gestaltungsgrundsätze	5	– Das überarbeitete Wettbewerbsprojekt vom 18.12.2006 gilt bezüglich Volumetrie, Bau- und Aussenraumgestaltung begleitend. – 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 Staatsstrassenseite, • 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	6	– 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	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		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	7	ES III	Vgl. Art. 43 LSV.
ZPP H «Friedbüel»	319	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP H gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	– Sicherung der bestehenden gartenbaulichen Nutzung – evtl. Erweiterung Schul- und Sportanlage – Erstellung von Wohnbauten unter besonderer Berücksichtigung des schützenswerten Bauten Aebnitstrasse 6 und Friedbühlweg 25.	Vgl. Art. 521 BR und Bauinventar.
Art der Nutzung	3	– Gartenbau – Schul- und Sportanlage – Wohnen im Sinne der Wohnzonen W	Vgl. Art. 211 BR; dazu gehören auch ein EWA von 80 % und die ES III.
Mass der Nutzung	4	Baupolizeiliche Masse: gemäss Wohnzone W2	Vgl. Art. 212 BR.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gestaltungsgrundsatz	5	Freihaltung insbesondere der südwestlichen Front des schützenswerten Bauernhauses.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES II	Vgl. Art. 43 LSV.
ZPP I «Rossweid»	320	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP I gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Im Rahmen eines Gesamtkonzepts: – Erstellung einer öffentlichen Einstellhalle – Erstellung von Neubauten unter Berücksichtigung der prägenden Merkmale des Dorfkerns – Freihaltung und Gestaltung einer öffentlichen Sportanlage	Vgl. Ortsbildschutzgebiet OI «Dorfkern», Art. 511 BR.
Art der Nutzung	3	– Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzone M – öffentliche Einstellhalle – öffentliche Sportanlage – öffentliche Entsorgungsanlage	Vgl. Art. 211 BR; dazu gehören auch ein EWA von 80 % und die ES III.
Mass der Nutzung	4	– Baupolizeiliche Masse: gemäss Mischzone M2 – öffentliche Parkplätze: max. 100 – öffentliche Sportanlage: min. 1'200 m ²	Vgl. Art. 212 BR. Zuzüglich die gemäss Art. 52 BauV erforderlichen privaten Parkplätze.
Gestaltungsgrundsätze	5	– Beachtung der für das Ortsbildschutzgebiet OI «Dorfkern» prägenden Elemente und Merkmale,	Vgl. Art. 511 BR.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		zeitgemäss interpretiert. – Integration der öffentlichen Einstellhalle, ihres Zugangs und der öffentlichen Sportanlage in den gegebenen Terrainverlauf. – Integration der öffentlichen Entsorgungsanlage in die Aussenraumgestaltung – Gewährleistung einer voneinander unabhängigen Realisierung der privaten Neubauten einerseits und der öffentlichen Anlagen andererseits.	Entsorgungseinrichtung: Abfalltrennung und –Recycling.
ZPP J «Richtstattstrasse»	321	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP J gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck		2 Erstellung von Erweiterungs- und/oder Neubauten unter Berücksichtigung der prägenden Merkmale des Dorfkerns.	Vgl. Ortsbildschutzgebiet OI «Dorfkern», Art. 511 BR.
Art der Nutzung		3 Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzone M	Vgl. Art. 211 BR; dazu gehören auch ein EWA von 80 % und die ES III.
Mass der Nutzung		4 – Grenzabstand GA: 2,0 m – Gebäudelänge GL: 20,0 m – Vollgeschosse VG: 2, 3 bei Gebäuden deren strassenseitige Fassade weniger als 15 m Abstand zum Fahrbahnrand der Staatsstrasse aufweist – Fassadenhöhe traufseitig Fh tr: 7,0 m; Fh tr bei Gebäuden mit strassenseitiger Fassade in weniger als 15 m Abstand zum Fahrbahnrand	Vgl. Anhang A 142 BR. Vgl. Anhang A 131 BR. Vgl. Anhang A 134 BR. Vgl. Anhang A 132 BR.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		der Staatsstrasse: 11,0 m – Hauptgebäude können durch einen Unterniveaubau miteinander verbunden werden	
Gestaltungsgrundsätze	5	– Beachtung der für das Ortsbildschutzgebiet OI «Dorfkern» prägenden Elemente und Merkmale, zeitgemäss interpretiert – Entlang der Staatsstrasse kann das Untergeschoss vollständig freigelegt werden, und als drittes Vollgeschoss in Erscheinung treten.	Vgl. Art. 511 BR.

33 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	331	1 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:
--	------------	--

Bezeichnung	Abk.	Datum Beschluss / Genehmigung
a «Chilcheri» (SBV)	UeO	29.05.1972 / BD 29.06.1973
b «Laueli»	UeO	18.09.1989 / BD 21.03.1990 / RRB 08.01.1992; geändert 21.08.1998 und 12.02.1999
c «Stadel» (SBV)	UeO	05.05.1958 / RRB 03.02.1959

UeO = Überbauungsordnung
 USP = Uferschutzplan

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
d «Parzelle Nr.137 und 687»	UeO	24.03.1952 / RRB 18.04.1952	
e «Altersheim Oberhofen»	UeO	15.09.1968 / BD 05.01.1987	
f «Chabis Chopf»	UeO	26.04.1993 / AGR 29.12.1994; geändert 12.04.1999	
g «Wältisser»	UeO	03.05.2010 / AGR 08.10.2010	
h «Erweiterung Hafenanlage Rider»	UeO	13.05.2013 / AGR 30.08.2013	
Uferschutzplan, Abschnitte – 3 R 27 Schoren-West – 3 R 26/27 Schoren-Ost	USP	05.12.1994 / AGR 21.03.1996 ²⁾	

²⁾ Schützenswerte Hochstammbäume gemäss Zonenplan 2.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
– 3 R 24/25/26 Längenschachen/ Wichterheer/ Schloss			
– 3 R 24 Längenschachen- West			
– 3 R 23 Längenschachen- Ost			
– 3 R 23 Oertli			
– Anerkennungsplan		20.02.1991 ^{3 2)}	
Erschliessung			
– Alter Oberländerweg	UeO	23.06.1992	
– Oberes Vorderbloch	UeO	08.06.1990; geändert 20.02.1995 und 12.02.2003	
– Balmweg	UeO	13.02.1986	
– Blochstrasse	UeO	06.02.1986	
– Trogenstrasse	UeO	27.08.1975; geändert 05.06.1987	
Baulinienplan Bloch – Stadel		30.12.1966	

³⁾ Für den Anerkennungsplan gilt das Baureglement.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungs- grundsatz	411	1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–416 BR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421 f BR.
Beurteilungs- kriterien		2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, – die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, – die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,	Vgl. auch Art. 412 BR. Vgl. auch Art. 413 BR und 414 BR. Vgl. auch Art. 415 BR. Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		– die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.	erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations- und Fassadenplänen sowie Plänen erstes Vollgeschoss, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).
	3	Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff BR.
Bauweise, Stellung der Bauten	412	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vgl. Art. 212 und Anhang A 141 ff BR.
		2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 212 und Anhang A 131 BR.
		3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehört u.a. die Orientierung der Bauten in Richtung See bzw. die Orientierung der Bauten rechtwinklig zu den hangparallelen Strassen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Fassadengestaltung	413	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.: – die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton; – ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.
Dachgestaltung	414	1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. 2 Auf Hauptgebäuden sind keine Flachdächer zulässig; vorbehalten bleiben Projekte in Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen wie Zonen für öffentliche Nutzungen, Zonen für Sport und Freizeitanlagen, Zonen mit Planungspflicht, Überbauungsordnungen, Uferschutzpläne und/oder auf Grund eines qualifizierten Verfahrens.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.: – Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 22° und 40°, ohne Traufveränderungen oder Einschnitte. – allseitig Dachvorsprünge in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe, mind. Jedoch 0.2 m, max. 2.5 m (ausgenommen sind Attikas). Auf An- und Kleinbauten sind Flachdächer erlaubt. Vgl. Art. 422. BR.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene d.h. auf der Höhe eines Dachgeschosses zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 35 % des entsprechenden Fassadenabschnitts des obersten Vollgeschosses; das Mass kann mit Zustimmung der Kommission oder der Fachberatung sowie auf Grund eines qualifizierten Verfahrens auf maximal 50 % erhöht werden.	Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Vgl. Art. 421 und 422 BR.
	4	Firstoblichter und Sonnenenergieanlagen auf Steildächern sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren.	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Kleinbauten sind – zumindest im Ortsbildgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. An schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern nach Art. 10c Satz 1 BauG unterliegen Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien der Baubewilligungspflicht. Solaranlagen müssen in anderen Fällen spätestens sieben Tage vor Arbeitsbeginn gemeldet werden (Art. 7a BewD). Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten Empfehlungen des AGR und des AUE. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Aussenraumgestaltung	415	1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.: – der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen, – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, Vgl. auch Art. 431 BR ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.
		2 Stützmauern mit einer Höhe von über 3.00 m sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen oder können auf Grund eines qualifizierten Verfahrens bewilligt werden.	Vgl. Art. 421 und 422 BR.
		3 Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situationsplan oder in einem Plan des ersten Vollgeschosses dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Reklamen und Plakatierung	416	1 Reklamen und Plakatanlegestellen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.	Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame- und Baubewilligungspflicht gilt die kantonale Gesetzgebung. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.
		2 Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Trägersystem zu verwenden.	
Gestaltungsspielraum	417	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412 – 416 abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.	Vgl. Art. 421 f BR.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 – 416 BR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 BR entsprechen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	42	Qualitätssicherung	
Fachberatung	421	1 Der Gemeinderat bestimmt unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen. 2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag: – Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; – Bauten und Anlagen in Ortsbilschutzgebieten; – Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung; – Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; – Bauten und Anlagen in Landschaftsschongebieten; – Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.	Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerin bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen. Vgl. Art. 417 BR und 511 ff BR. Vgl. Art. 417 BR. Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG. Vgl. Art. 75 BauG. Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, welche in einem Ortsbilschutzgebiet gemäss Art. 511 BR liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Qualifizierte Verfahren	422	1 Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.	Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe bzw. 143 für Studienaufträge sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.
		2 Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.	Z.B. für die Verfahrensberatung.
	43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	
Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	431	1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens – nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, extensiv zu begrünen; – Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen; – gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen.	Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG. Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Hecken, etc.
		2 Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.	Dazu gehören z.B. Schwimmteich, Tümpel, Trockenmauern, etc.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51	Ortsbildpflege	
Ortsbildschutz- gebiete	511	1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete emäss Art. 86 Baugesetz. 2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. 3 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. 4 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen. 5 In den einzelnen Gebieten sind insbesondere die folgenden Elemente und Merkmale prägend:	Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Oberhofen am Thunersee bzw. die Beschriebe im ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz. Art. 10c BauG.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Bezeichnung	Abk.	Prägende Merkmale	
«Dorfkern»	O I	– Giebelständige Stellung und Orientierung der Hauptgebäude rechtwinklig zu den hangparallelen Strassen und Gassen oder südorientiert entlang der Burchgasse, mit geringen seitlichen Abständen – Gleichgeneigte Satteldächer, Firstrichtung der Orientierung entsprechend, mit Tonziegeleindeckung, mit einer Dachneigung zwischen 28° und 40°, mit Dachvorsprüngen traufseitig von min. 0,8 m und giebelseitig von min. 1,5 m sowie mit Giebellukarnen – Vom Schweizer Holzbaustil abgeleitete Fassadenproportionen, feingliedrige Gestaltung und Materialisierung (Hauptgebäude meist verschindelt (oder verputzt) mit Seitenlauben und/oder Giebelbalkonen – Aussenräume geprägt durch überlieferte Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Kellersockeln – Steinpflasterung und südseitige, teilweise mit Biberschwanzziegeln eingedeckte Bruchsteinmauer in bzw. entlang der Burchgasse	Vgl. Bauinventar, Baugruppen A Dorf und B Burchgasse. Vgl. auch ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz; Oberhofen am Thunersee, Gebiet 1.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
«Klösterli»	O II	– Ehemaliges Herbsthaus (Klösterliweg 9) mit Ökonomiebau (9A) und überdachter Einfriedung entlang der Richtstattstrasse – Gewerbebauten und Kleinbauernhäuser entlang und am oberen Ende der Richtstattstrasse (mit dementsprechendem Situationswert)	Vgl. Bauinventar, Baugruppe C Klösterli: Alter Siedlungskern um das Herbsthaus des ehemaligen Klosters Interlaken. Vgl. auch ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz; Oberhofen am Thunersee, Baugruppe 0.6.
«Kirche»	O III	– Kirche (Schoren 40), Pfarrhaus (42) sowie Ofen- und Waschhaus (40A) – Aussenräume mit Brunnen, Hochstammbäumen und Umfassungsmauer des ehemaligen Friedhofs, umgestaltet als Aussichtspunkt	Vgl. Bauinventar, Baugruppe D Kirche. Vgl. auch ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz; Oberhofen am Thunersee, Baugruppe 0.3.
«Schoren»	O IV	– Abwechslungsreiche, auf einer Linie liegende Uferbebauung entlang der Kantonsstrasse, z.T. mit herrschaftlichen Villen – Ansicht vom See mit Ufermauer, Gartenflächen, teilweise auch mit Pavillons, Bade- oder Bootshäusern – «Schlössli» (Schoren 1) mit Parkanlage	Vgl. Bauinventar, Baugruppe E Schoren und Uferschutzplanung. Vgl. auch ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz; Oberhofen am Thunersee, Gebiet 2.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
«Schloss»	O V	– Ehemaliges Wasserschloss mit mittelalterlichem Bergfried, spätmittelalterlichen und barocken Wohnanlagen sowie ablesbarem Wassergraben – Einfassungsmauer mit Dependenzgebäude und Torturm – Eleganter Landschaftspark mit Baumbestand, z.T. exotischer Bepflanzung und zahlreichen Nebenbauten	Vgl. Bauinventar, Baugruppe F Schloss und Uferschutzplanung. Vgl. auch ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz; Oberhofen am Thunersee, Baugruppe 0.1.
«Wichterheer»	O VI	– Ehemaliges Rebgut mit Haupthaus, Gesindehaus und Scheune. Heute Kulturzentrum mit Museen, Kunstsammlung und Klublokal. – Durch Mauern begrenzte Vorplätze und Höfe – Freizeit- und Sportanlagen sowie Uferpromenade auf dem ehemaligen Rebland südlich der prominenten Gebäudegruppe	Vgl. Bauinventar, Baugruppe G Wichterheer-Gut und Uferschutzplanung. Vgl. auch ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz; Oberhofen am Thunersee, Baugruppe 0.2.
	52	Pflege der Kulturlandschaft	
Baudenkmäler	521	1	
		Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.	Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Oberhofen a. T. vom 7. März 2001 das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren Objekte nach Art. 10c BauG ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.	Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG sowie Erläuterungen zum Hinweisplan Beilage B 1 BR; auch Art. 522 BR.
Schützenswerte Kulturobjekte	522	1 Die im Zonenplan bezeichneten schützenswerten Kulturobjekte dürfen nicht beseitigt werden.	Kopfsteinpflasterungen an Burchgasse und Länggasse
Historische Verkehrswege	523	1 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.	Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.
	2	Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Stora, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.
Archäologische Schutzgebiete	524	1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.	Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).
Schützenswerte Hochstammbäume	525	1 Die im Zonenplan eingezeichneten Hochstammbäume (Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen, Alleen) sowie Hochstammobstgärten sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt. 2 Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. 3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen. 4 Fällungen werden durch die Baubewilligungsbehörde bewilligt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gewässerraum	526	1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen: - die natürliche Funktion der Gewässer; - Schutz vor Hochwasser; - Gewässernutzung. 2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer und den Thunersee wird im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung (Korridor) oder mittels Farbcodierung mit Massangaben festgelegt. Bei eingedolten Gewässern beträgt der Gewässerraum 11 m. Der Gewässerraum für Gewässerabschnitte mit Farbcodierung sowie bei eingedolten Gewässern wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen. 3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. 4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.	Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015 Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 11 BauG Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut - im Planerlassverfahren das AGR - im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht Vgl. Art. 532 Abs. 1 Lebensraum Fliessgewässer und Quellen Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	Die im Zonenplan Gewässerraum gekennzeichneten Abschnitte gelten als „dicht überbaut“ im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV.	Für Gemeinden, welche im Sinne des Bundesrechts Teile des Gewässerraums in der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen als „dicht überbaute Gebiete“ festlegen (Art. 5b Abs. 3 WBG), entfällt im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens die Beurteilung „dicht überbaut“ durch das AGR (Amtsbericht). Art. 39 WBV ist zu berücksichtigen, auch wenn teilweise auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet wird.
Landschaftsschongebiete	527	1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert.	Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten (Art. 525) oder durch die Rebbaugebiete mit ihrer Umgebung.
		2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.	Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.
		3 Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.	Vgl. Art. 421 BR.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	53	Schutz der naturnahen Landschaft	
Landschafts- schutzgebiete	531	1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälernte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich. 2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen. 3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.	Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.
Magerwiesen und - weiden	532	Die Wiesenvegetation ist als natürlicher Lebensraum für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten und aufzuwerten.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 20 NSchG und Art. 44 und 45 DSV.
	54	Ersatzmassnahmen	
Ersatzmassnahmen	541	1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1 ^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungstatthalterin bzw. Regierungstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).
	55	Gefahrengebiete	<i>Dieser Artikel ist bereits am 27. Februar 2008 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und am 19. September 2008 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt worden.</i>
Bauen in Gefahrengebieten	551	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.	Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrgutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (vgl. Art. 552). Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.
Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung	552	1 Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung («rotes Gefahrengebiet») dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier	Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		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.	Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.
Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung	2	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.	Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden. Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.
Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung	3	Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 552 Abs. 2 sinngemäss.	Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten. Sensible Bauten sind: – Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze), – Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen), – Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).
Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	4	In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.	Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichen des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	601	1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet. 2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.	Vgl. Art. 50 BauG. Vgl. Art. 58 GG.
Inkrafttreten (Ortsplanung 2012)	602	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.	
Aufhebung von Vorschriften	603	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben: – die baurechtliche Grundordnung vom 10. September 1990 / 20. Februar 1992 (BD) mit Änderungen bis 2008,	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
-----------	------	-------------------	---------

- | | | | |
|--|--|---|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> – die Überbauungsordnung «Dorfkernschutzplan» vom 10. September 1990 / 20. Februar 1992 (BD) mit Änderungen bis 2008. | |
|--|--|---|--|

Inkrafttreten (Anpassung BMBV und Gewässerräume)	604	Die Anpassungen des Baureglements an die BMBV sowie Erlass des Zonenplans Gewässerräume treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	
---	------------	--	--

GENEHMIGUNGSVERMERKE (Ortsplanung 2012)

Öffentliche Mitwirkung	vom 18. Mai 2009 bis 17. August 2009
Kantonale Vorprüfung	vom 2. November 2011
Publikation im Amtsblatt	vom 9. November 2011 sowie vom 23. Mai 2012
Publikation im Amtsanzeiger	vom 10. und 17. November 2011 sowie vom 24. und 31. Mai 2012
Öffentliche Auflage	vom 11. November 2011 bis 12. Dezember 2011 sowie vom 29. Mai 2012 bis 27. Juni 2012
Einspracheverhandlungen	vom 7., 8. und 13. Februar 2012
Erledigte Einsprachen	5
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 29. Februar 2012
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 14. Mai 2012

Gemeindepräsidentin:



Gemeindeschreiberin:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Oberhofen, den 27.8.12

Gemeindeschreiberin:



.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung

am 06. Dez. 2012 

.....

GENEHMIGUNGSVERMERKE DER GERINGFÜGIGEN ÄNDERUNG ZOEN 7

(gemischt-geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV)

Publikation im Amtsblatt	vom	18. Oktober 2023
Publikation im Amtsanzeiger	vom	19. Oktober und 26. Oktober 2023
Öffentliche Auflage	vom	19. Oktober bis 20. November 2023
Einspracheverhandlungen	–	
Erledigte Einsprachen	0	
Unerledigte Einsprachen	0	
Rechtsverwahrungen	0	
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	04. Dezember 2023 und 01. Mai 2024
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV	am	07. Dezember 2023
Gemeindepräsident:	Gemeindeschreiberin:	
		
Philippe Tobler	Saskia Niggli	
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Gemeindeschreiberin:		Oberhofen, den 17.04.2024


Saskia Niggli

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung

am 16. Mai 2024

A handwritten signature in black ink, consisting of a large 'M' followed by a stylized, cursive name.

**GENEHMIGUNGSVERMERKE (Anpassung
Baureglement an BMBV und sowie Erlass
Zonenplan Gewässerräume)**

Öffentliche Mitwirkung	vom	22. August bis 21. September 2019
Kantonale Vorprüfung	vom	08. Juni 2020
Publikation im Amtsblatt	vom	28. Oktober 2020
Publikation im Amtsanzeiger	vom	29. Oktober und 05. November 2020
Öffentliche Auflage	vom	29. Oktober bis 27. November 2020
Einspracheverhandlungen	–	
Erledigte Einsprachen	–	
Unerledigte Einsprachen	–	
Rechtsverwahrungen	–	
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	23. März 2022
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	13. Juni 2022
Nachträgliche Auflage der Änderungen in Genehmigung nach Art. 122 Abs. 7 BauV:		
Publikation im Amtsanzeiger	vom	17. und 24. August 2023
Öffentliche Auflage	vom	17. August bis 18. September 2023
Einspracheverhandlungen	–	
Erledigte Einsprachen	–	
Unerledigte Einsprachen	–	
Rechtsverwahrungen	–	
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	11. Oktober 2023

Gemeindepräsident:



Philippe Tobler

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Gemeindeschreiberin:


Saskia Niggli

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung



Gemeindeschreiberin:


Saskia Niggli

am 19. Oktober 2023

Oberhofen, den 11.10.2023

am **25. Juli 2024**



Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
ANHANG			
A DEFINITIONEN UND MESSWEISEN			
A11 Terrain und Nutzungsziffern			
Massgebendes Terrain	A111	Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der BMBV ¹ .	Art. 1 BMBV: ¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. ² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden. ³ Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.
Geschossflächen oberirdisch	A112	1 Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach kantonalem Recht. 2 An die Geschossflächen oberirdisch im Sinne dieses Reglements (GFo) werden nur die nach Art. 28 BMBV massgebenden Geschossflächen ab und mit dem ersten Vollgeschoss aufwärts angerechnet.	Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV Damit ergeben sich u.U. gegenüber der GF oberirdisch nach Art. 11c Abs. 3 BauV geringfügige Abweichungen

¹ Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011; BG 721.3.

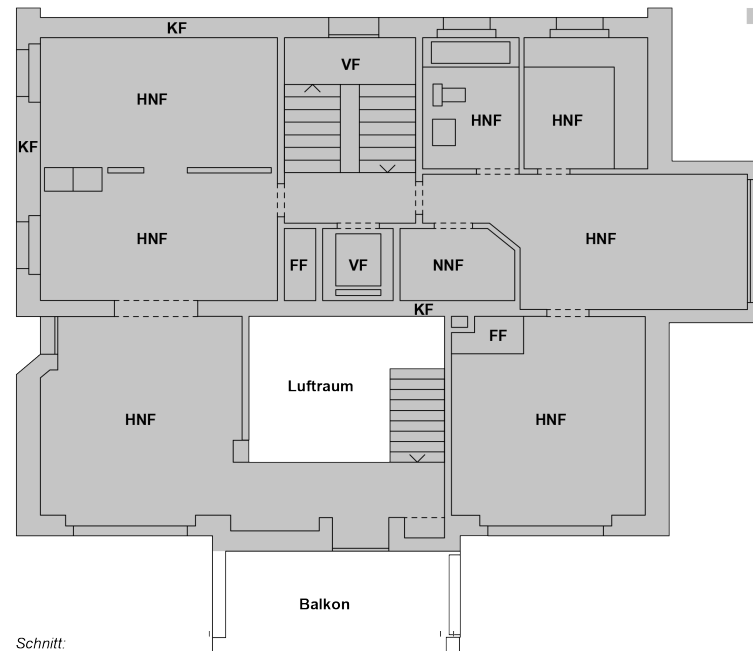
Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

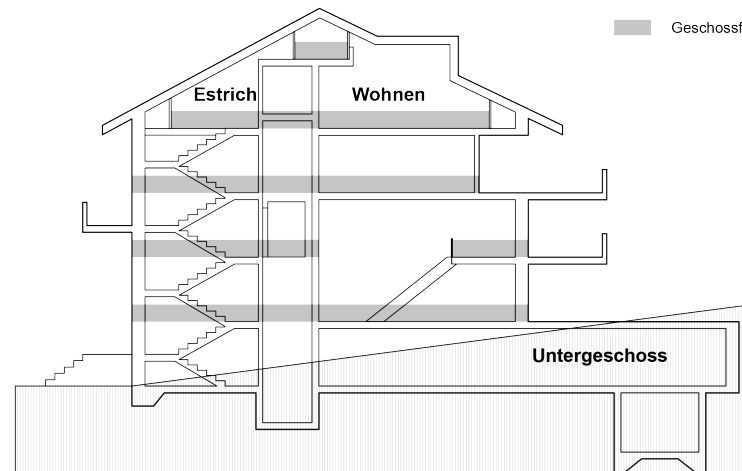
Grundriss 1. Obergeschoss:



■ Geschossfläche

HNF: Hauptnutzflächen
NNF: Nebennutzflächen
VF: Verkehrsflächen
KF: Konstruktionsflächen
FF: Funktionsflächen

Schnitt:



■ Geschossflächen oberirdisch (GfO)

Marginale

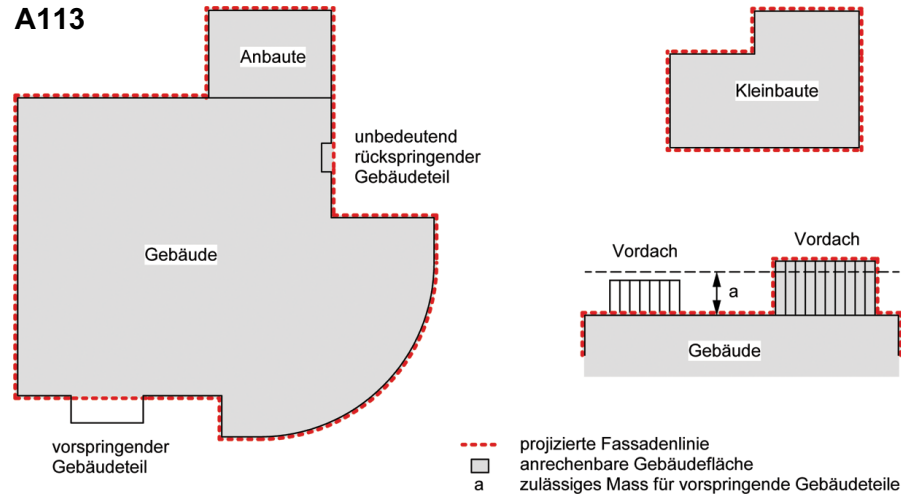
Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

Anrechenbare Gebäudefläche

A113



Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV)

A12

Gebäude und Gebäudeteile

An- und Kleinbauten

A121 1

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

An- und Kleinbauten sind z.B. Garagen, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser oder unbeheizte Wintergärten. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2 BR. Anbauten gehen über das für vorspringende Gebäudeteile zulässige Mass hinaus (vgl. Anhang A123 BR)

2

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Weil sie nur Nebennutzflächen enthalten dürfen, sind An- und Kleinbauten nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.

Marginale

Art.

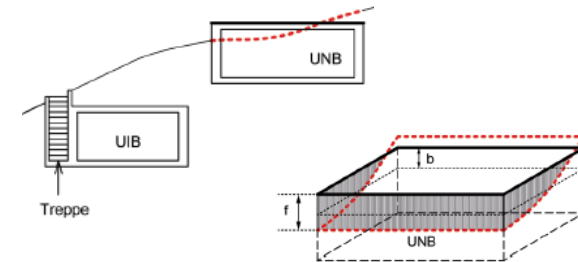
Normativer Inhalt

Hinweis

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

A122 1 Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

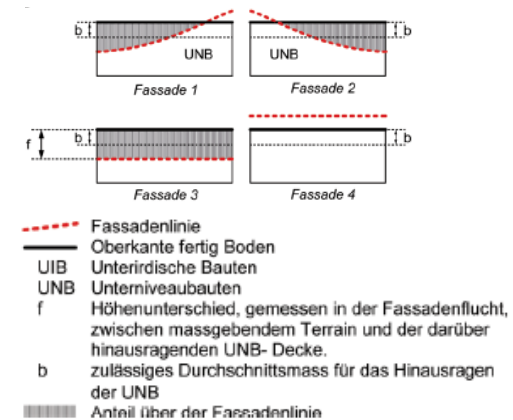
Vgl. Art. 5 BMBV



2 Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mittelmass über das massgebende Terrain hinausragen

Vgl. Art. 6 BMBV

Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 BR.



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

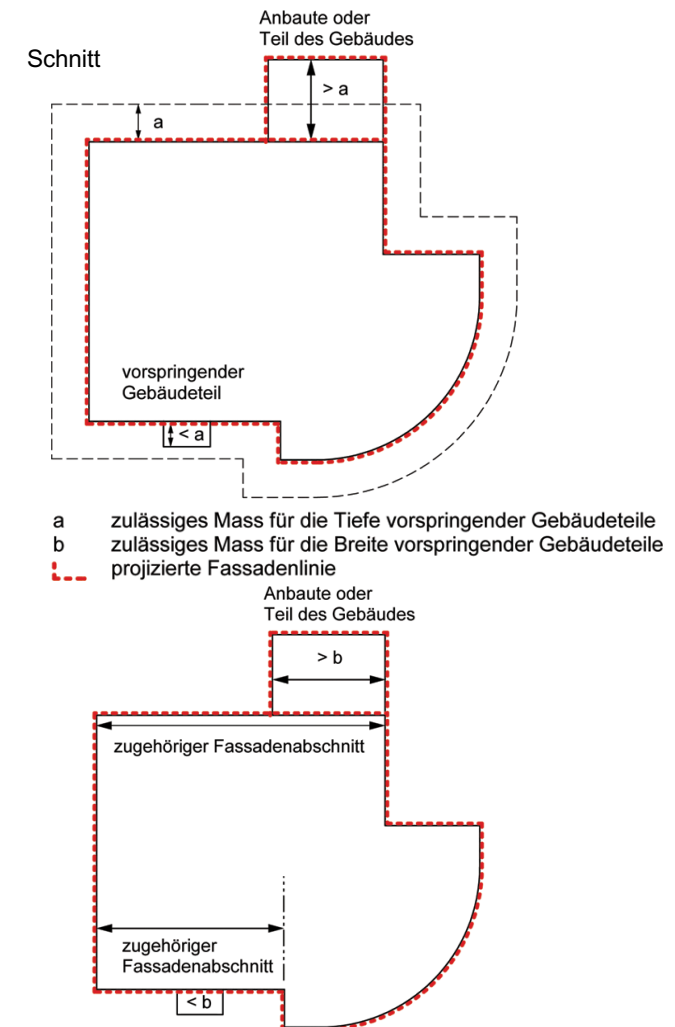
Hinweis

Vorspringende Gebäudeteile**A123**

Vorspringende Gebäudeteile ragen bis zum maximalen Mass über die Fassadenflucht hinaus und in den Grenzabstand hinein, ohne zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Gebäudelänge zu überschreiten

Vgl. Art. 10 BMBV

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Vordächer, Aussentreppe, Laderampen und Balkone (jedoch nicht Dachvorsprünge). Zulässige Masse vgl. Art. 212 Abs. 2 BR.



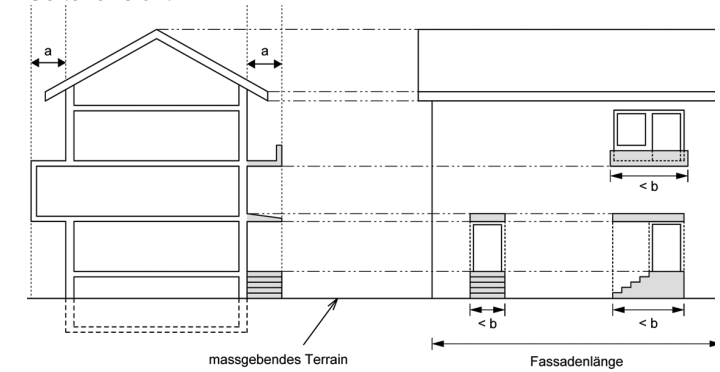
Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

Seitenansicht



- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
- b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

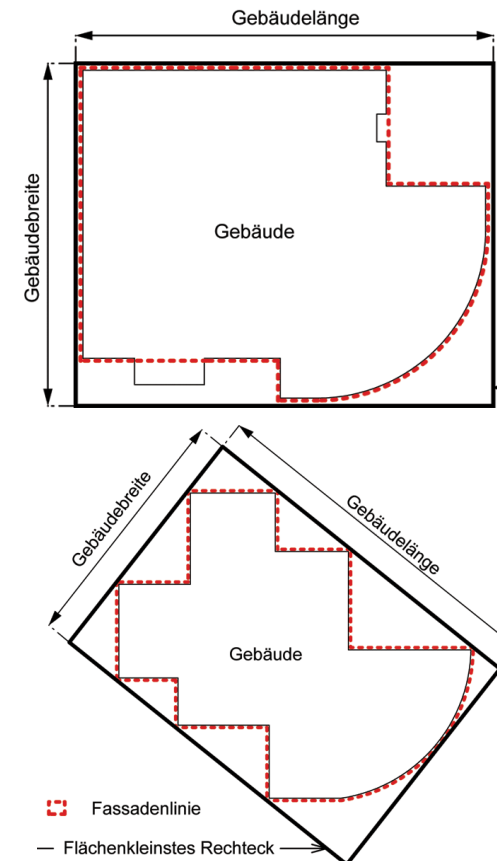
Hinweis

A13**Gebäudemasse****Gebäudelänge GL**

- A131** 1 Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

Gebäudebreite GB

- 2 Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.
- 3 Anbauten werden an die Gebäudelänge und die Gebäudebreite angerechnet.



Marginale

Art.

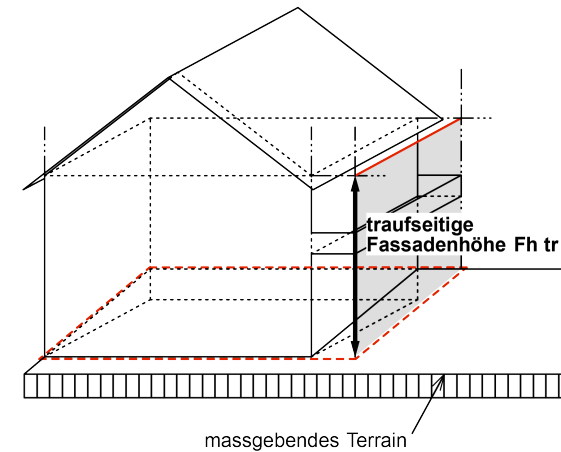
Normativer Inhalt

Hinweis

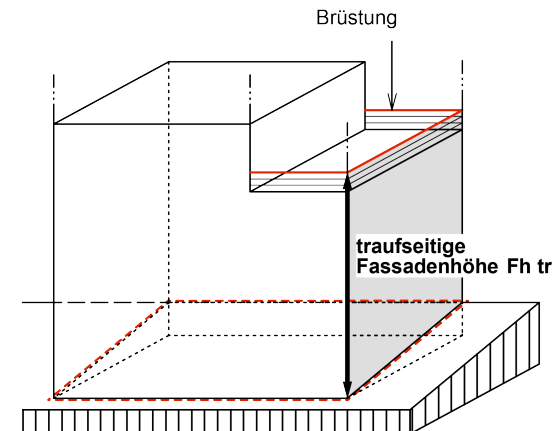
**Fassadenhöhe
traufseitig FH tr
Fassadenhöhe
giebelseitig FH gi**

- A132** 1 ¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.
- 2 Die Fassadenhöhe traufseitig wird gemessen
- bei Gebäuden mit Schrägdach (ab einer Dachneigung von 5 Prozent) bei den traufseitigen Fassaden und
 - bei Gebäuden mit Flachdach (mit einer Dachneigung von weniger als 5 Prozent)
 - bei einer Fassade, wenn das oberste Geschoss die Anforderungen an ein Attikageschoss nach Artikel A137 einhält (d.h. nicht als Vollgeschoss gilt).

Dachkonstruktion = ohne Dachhaut.



- Fassadenlinie
- Fassadenflucht
- Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante Dachkonstruktion



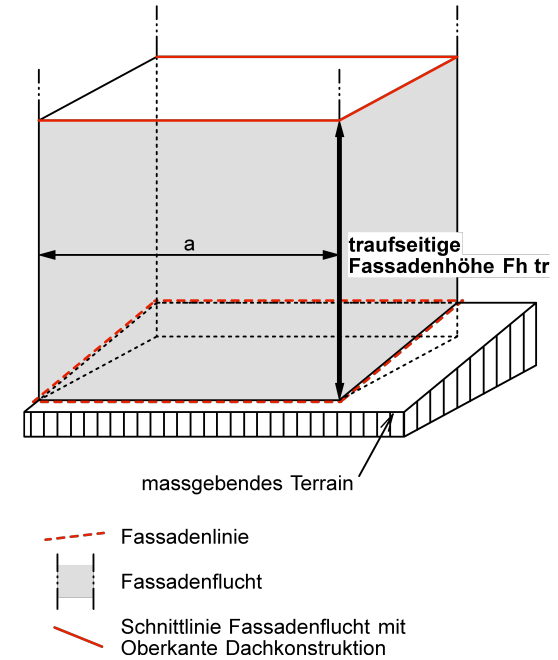
Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

- bei allen Fassaden, wenn das oberste Geschoss als Vollgeschoss gilt (d.h. die Anforderungen an ein Attikageschoss, vgl. Art. A137 nicht einhält)



Marginale

Art.

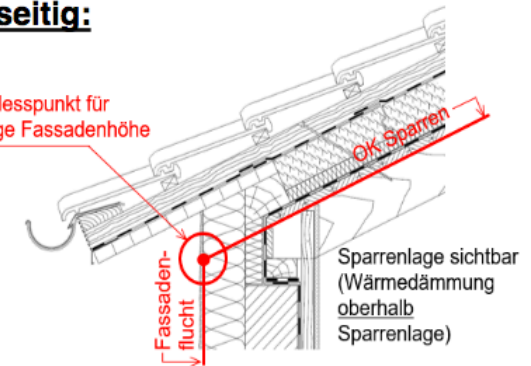
Normativer Inhalt

Hinweis

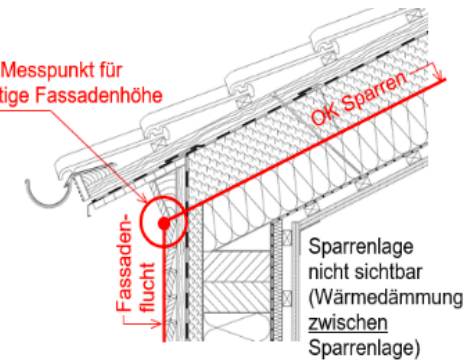
- 3 Die Fassadenhöhe giebelseitig ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und dem höchsten Punkt der Dachsparren bei geneigten Dächern.

Taufseitig:

Oberer Messpunkt für
traufseitige Fassadenhöhe



Oberer Messpunkt für
traufseitige Fassadenhöhe



Marginale

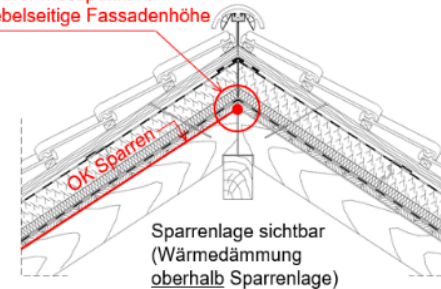
Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

Giebelseitig:

Oberer Messpunkt für
giebelseitige Fassadenhöhe



Dachaufbau:

Dacheindeckung z.B. Ziegel
Dach- resp. Ziegellattung
Konterlattung
Unterdach
Wärmedämmung
Dampfbremse
Schalung / Verkleidung
Sparren sichtbar

Oberer Messpunkt für
giebelseitige Fassadenhöhe



Dachaufbau:

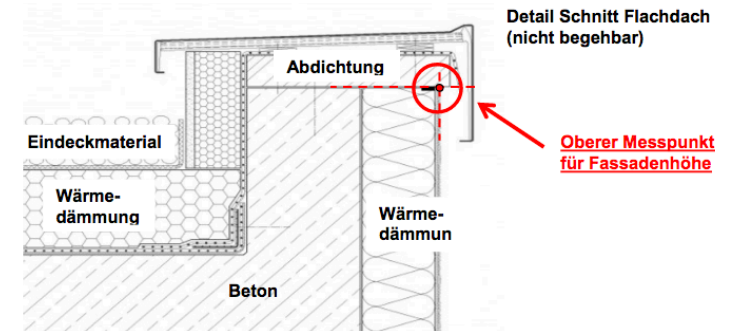
Dacheindeckung z.B. Ziegel
Dach- resp. Ziegellattung
Konterlattung
Unterdach
Sparren / Wärmedämmung
Dampfbremse
Lattung
Schalung / Verkleidung

Marginale

Art.

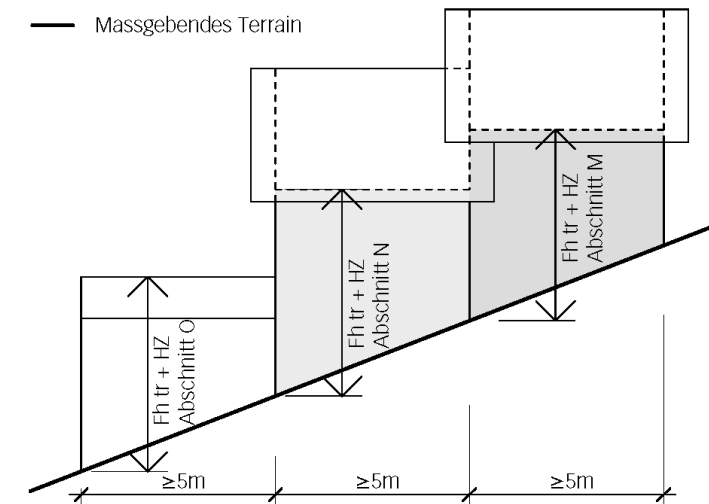
Normativer Inhalt

Hinweis



- 4 Die Fassadenhöhen werden bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212 Abs. 2 BR.



Marginale

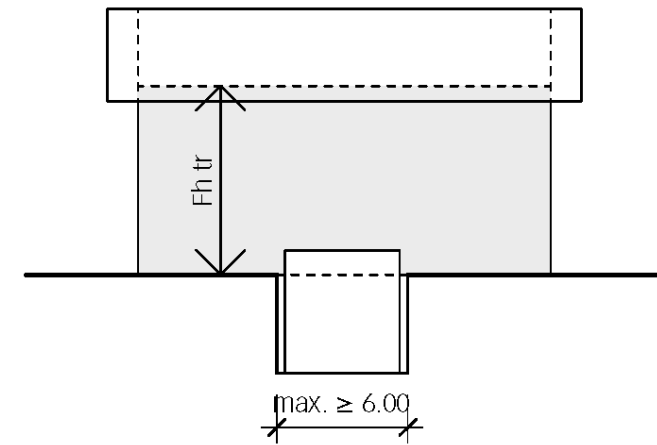
Art.

Normativer Inhalt

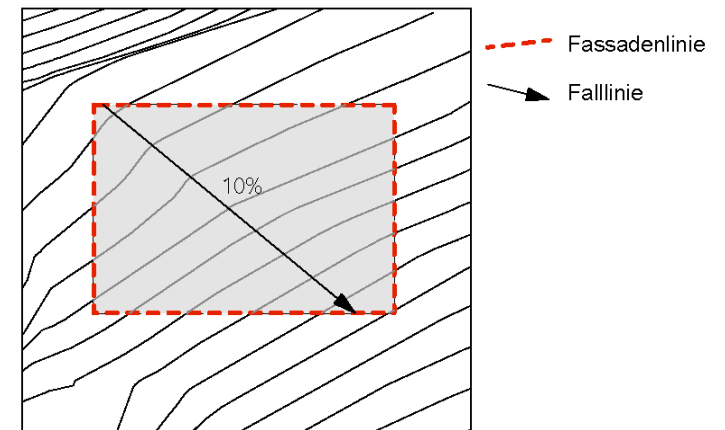
Hinweis

- 5 Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 212 Abs. 2 BR.



- 6 Die Hangneigung zur Bestimmung des Hangzuschlags oder des Steilhangs nach Art. 212 Abs. 1 wird in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen.



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

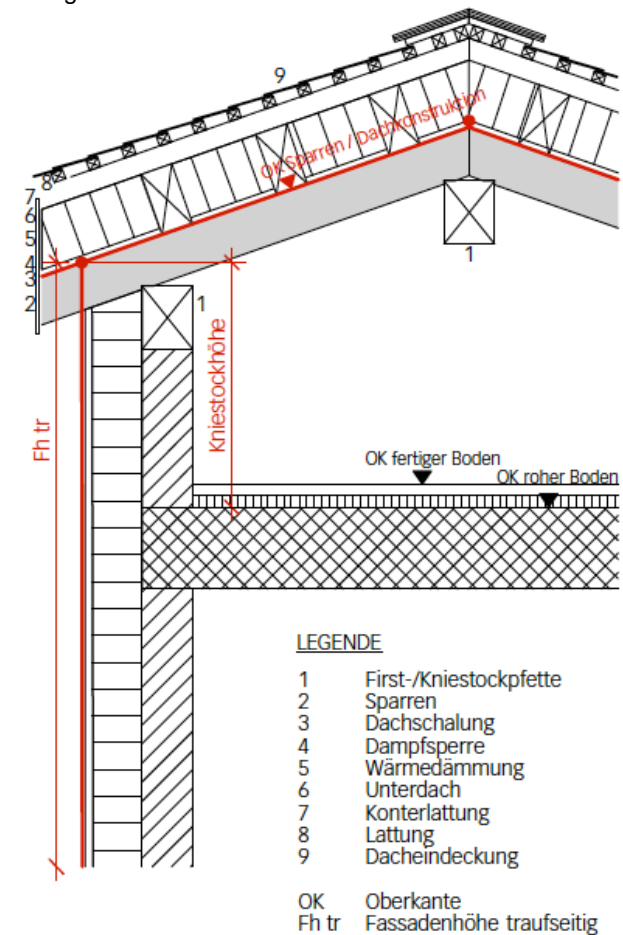
Hinweis

Kniestockhöhe**A133**

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Vgl. Art. 16 BMBV

Die Kniestockhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134 BR und A136 BR.



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

Vollgeschosse VG**A134** 1

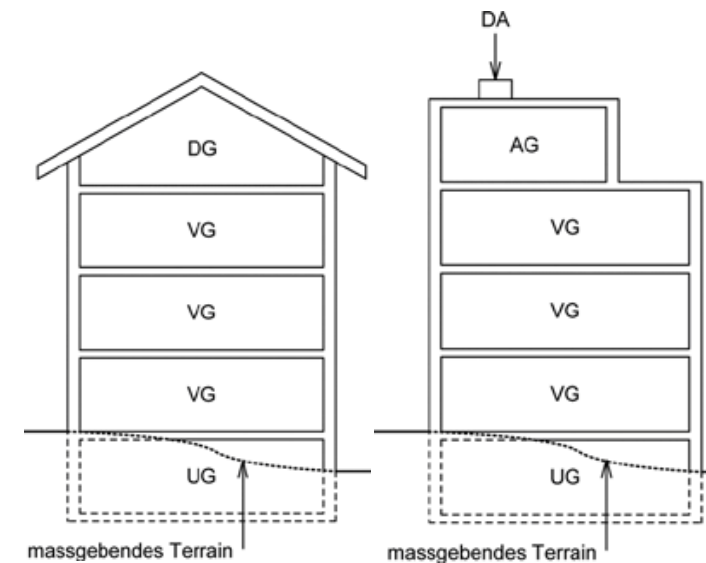
Vollgeschosse VG sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Attika- und Dachgeschosse.

Vgl. Art. 18 BMBV und Anhang A135 – A137 BR.

2

Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jedes Gebäude separat ermittelt.

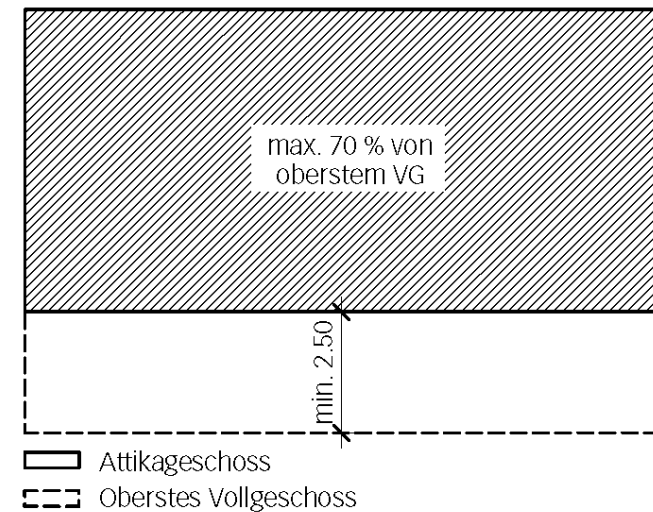
Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212 Abs. 2 BR.



DA Dachaufbauten
 AG Attikageschosse
 DG Dachgeschosse
 VG Vollgeschosse
 UG Untergeschosse

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Untergeschosse	A135	Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.	
Dachgeschosse	A136	Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.	Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 BR. Kniestockhöhe vgl. Art. A133

Attikageschosse	A137	Ein Geschoss gilt als Attikageschoss, wenn: - die Geschossfläche des Attikageschosses maximal 70 Prozent der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweist, - auf mindestens einer Längsseite um mehr als 2.5 m von der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurückversetzt ist und - die Geschosshöhe maximal 3.5 m beträgt.
------------------------	-------------	--



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

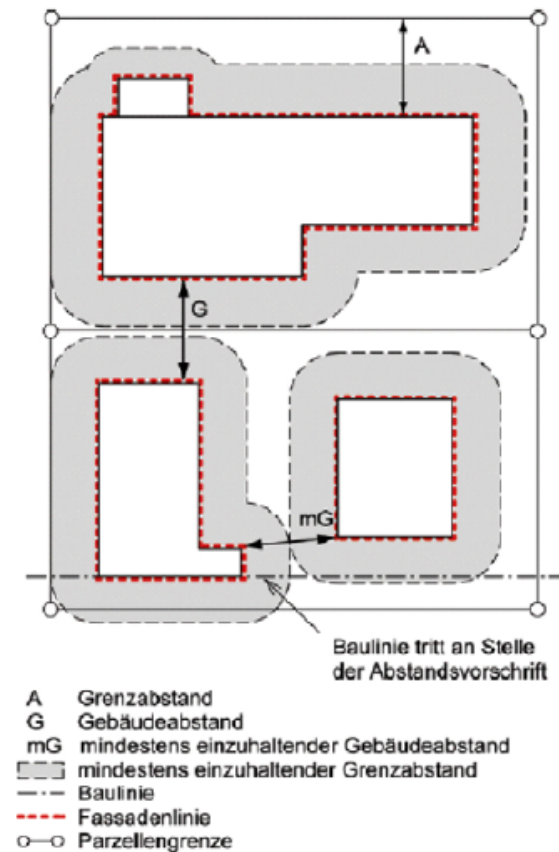
Hinweis

Gegenüber nach- barlichem Grund Vereinbarungen

A14 Bauabstände

- A141** 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- 2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der Gebäudeabstand (A144) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2 BR).



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

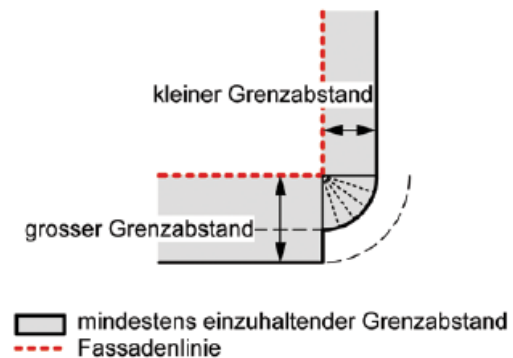
Kleiner Grenzabstand kA

- A142** 1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.
- 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Vgl. Anhang A123 BR.

Grosser Grenzabstand gA

- A143** 1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.
- 2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Kleiner und grosser Grenzabstand


Vgl. Anhang A123 BR.

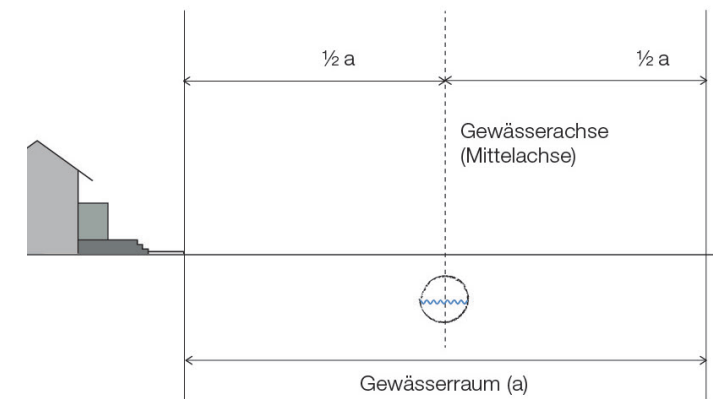
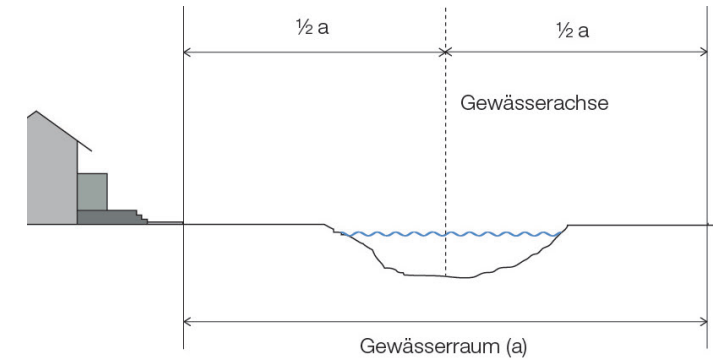
Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gebäudeabstand	A144	1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.	
		2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.	
		3 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.	
Gegenüber Zonengrenzen	A145	Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.	Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A142 und 143.
Gegenüber Fliessgewässern	A146	Der Gewässerraum von Fliessgewässern die im Zonenplan Gewässerraum mittels Farbcodierung festgelegt werden und bei eingedolten Gewässern, wird je hälftig von der festgelegten Gewässerachse aus gemessen.	

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis



Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen	A147	1 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.	
		2 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.	
	A15	Erstwohnungsanteil	
Erstwohnungsanteil (EWA)	A151	1 Der Erstwohnungsanteil (EWA) ist der Anteil an der für das Wohnen bestimmten Hauptnutzflächen (W HNF) in Prozenten, der für Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde pro Gebäude wenigstens zu erstellen ist.	EWA in % = $\frac{W \text{ HNF} \times 100}{W \text{ HNF}}$
		2 Bei der gemeinsamen Erstellung mehrerer Gebäude auf einem oder mehreren Grundstücken kann der minimale Erstwohnungsanteil in Gebäuden zusammengefasst werden, sofern deren Erstellung vorgezogen oder gleichzeitig mit den anderen erfolgt.	
		3 Für bestehende Gebäude gilt die Besitzstands-garantie.	
		4 Die Übertragung von Erstwohnungsanteilen ist nach den Bestimmungen von Art. 32 BMBV zulässig.	

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

BEILAGEN**B1****ERLÄUTERUNGEN ZUM HINWEISPLAN**

Im Hinweisplan sind Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümerverbindlich in Instrumenten, welche in einem andern Verfahren erlassen wurden; behördenverbindlich in Planungen und Inventaren geregelt sind.

Bauinventar
(behördenverbindlich)

B11

Das Bauinventar der Einwohnergemeinde Oberhofen a. T. ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen.

Vgl. Art. 10a bis 10e BauG.

schützenswerter Bau

Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten.»	Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.
erhaltenswerter Bau		Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.	
		«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubau- te ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.»	Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.
Bau mit Situationswert		Die Einstufung „Situationswert“ erhalten Gebäude unabhängig von ihrer baulichen oder historischen Qualität, wenn sie erhebliche Bedeutung für das Orts- und Strassenbild, bzw. für die Baugruppe	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		haben. Eigenwert und Situationswert erhöhen kumulativ den Gesamtwert eines Baus.	
Baugruppe		Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.	
K-Objekte		Alle als «schützenswert» eingestuft Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören oder in einem Ortsbildschutzgebiet liegen werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen.	Vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG; Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 511 BR.
Archäologisches Inventar (behördenverbindlich)	B12	Das archäologische Inventar der Gemeinde Oberhofen a. T. ist ein Inventar der geschichtlichen und archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die	Vgl. Art. 10d Abs. 1 lit. b bzw. Abs. 2 BauG. Die im Zonenplan dargestellten einzelnen archäologischen Schutzgebiete sind grundeigentümerverbindlich geschützt.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar richtig ist.	
Geschützte Objekte (grundeigentümerverbindlich)	B13	Die folgenden Baudenkmäler, Kultur- und Naturobjekte sowie geologischen Objekte sind durch Regierungsratsbeschluss (RRB) geschützt:	
Geschützte Kulturobjekte		– «Schloss mit Dependenz und Parkgeb. und -anlagen und Schlosskapelle – Geb.-Nr. 1-6, 7, 9-11A » / Parz. 251 / – «Kösterli» heute Kirchgemeindehaus / Parz. 587 – «Schlössli Siméon» heute Gemeindehaus / Parz. 515 – «Alpenstrasse 7a» ehem. Käserei / Parz. 79 – «Wichterheer-Gut – Geb.-Nr. 16, 18, 20» / Parz. 989, 340 / – «Speicher Richtstattstrasse 5» Parz. 192 – «Hotel Moy Schneckenbühlstrasse 9» / Parz. 35 – «Turmhaus Schoren 13» / Parz. 250 – «Wohn- und Geschäftshaus Staatsstrasse 14 / Parz. 155 – «Heidenhaus Längenschachen / Parz. 686 – «Kirche Hilterfingen» / Parz. 282	RRB Nr. 4712 vom 18.12.1991 RRB Nr. 4791 vom 12.08.1958 RRB Nr. 3320 vom 02.11.1977 RRB Nr. 2908 vom 17.12.1997 RRB Nr. 1463 vom 21.04.1971 RRB Nr. 0107 vom 17.01.1996 RRB Nr. 0076 vom 06.01.1993 RRB Nr. 0525 vom 16.02.1994 RRB Nr. 1749 vom 03.07.1996 RRB Nr. 2192 vom 11.05.1937 RRB Nr. 2881 vom 15.08.1973
Lebensräume von regionaler und nationaler Bedeutung	B15	Die folgenden Lebensräume von regionaler oder nationaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt:	Vgl. Art. 9, 13, 15 NSchG. Fachliche Hinweise zum Biotop- und Artenschutz siehe http://www.be.ch/natur/

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Hecken und Feldgehölze		Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt. Bauabstände: Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6 Meter einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 3 Meter einzuhalten.	Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 18 Abs. 1 g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (SR 922) Vgl. Art. 27 Naturschutzgesetz (BSG 426.11). Definition der Gehölzgrenze: Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 Meter (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher
Trockenstandorte von regionaler Bedeutung		Trockenstandorte von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 Naturschutzgesetz; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (BSG 426.112)
Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümerverbindlich)	B16	Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurb biologischen Methoden zu erstellen.	Vgl. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20; Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG; SR 721.100); Art. 18 Abs. 1 ^{bis} und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF; SR 923). Vgl. Art. 37 und 38 GSchG; bezüglich Raumbedarf, bzw. Bauabstand Art. 526.
Ufervegetation		Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenvegetation, etc.) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet	Vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	
Grundwasser-schutzzonen (grundeigentümer- verbindlich)	B17	Für die im Hinweisplan dargestellte Grundwasser-schutzzone gilt die Eidgenössischen Gewässer-schutzgesetzgebung und die Schutzmassnahmen gemäss den Schutzzonenreglementen:	
Wald (grundeigentümer- verbindlich)	B18	Waldrodungen, der Naturschutz im Wald sowie die Nutzung und Pflege des Waldes richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald und dem kantonalen Waldgesetz mit den entsprechenden Ausführungsbestimmungen.	