



Einwohnergemeinde Oberbalm

REVISION ORTSPLANUNG

BAUREGLEMENT

Genehmigung

23. November 2013

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Bern

A. EINLEITUNG

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Einwohnergemeinde Oberbalm bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Zonenplan Landschaft und dem Zonenplan Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Kommentar/Hinweise	Der Kommentar in der rechten Spalte des BauR 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. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.	
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 BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.	Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.
Baubewilligung	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 schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes. Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BauR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.	Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB. Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).
	Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmbewilligung.	Vgl. Art. 7 BewD. Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.; Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.
	Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.	

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	<p>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.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Oberbalm geregelt.	

INHALT

A. EINLEITUNG	2
B. GELTUNGSBEREICH	7
C. NUTZUNGSZONEN	7
C/I Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	7
Art.1 Wohnzone W1A, W1B, W2A, W2B	7
Art.2 Wohn- und Gewerbezone WG2	7
Art.3 Dorfkernzone DKZ	8
Art.4 Gewerbezone GZ	8
Art.5 Mass der Nutzung.....	10
C/II Zonen für öffentliche Nutzungen	10
Art.6 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	10
Art.7 Grünzone GrZ.....	11
C/III Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	11
Art.8 Landwirtschaftszone (LWZ).....	11
Art.9 Weilerzone (WZ).....	13
C/IV Besondere baurechtliche Ordnungen	13
Art.10 Zonen mit Planungspflicht (ZPP).....	13
Art.11 "Hinterbergstrasse".....	14
Art.12 Zone mit Überbauungsordnung UeO	15
D. QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	15
D/I Bau- und Aussenraumgestaltung	15
Art.13 Grundsätze der Baugestaltung	15
Art.14 Offene Bauweise	16
Art.15 Dachgestaltung.....	17
Art.16 Umgebungsgestaltung.....	17
Art.17 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern.....	18
D/II Qualitätssicherung	18
Art.18 Fachberatung.....	19
D/III Energie	19
Art.19 Energie	20
E. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	20
E/I Pflege der Kulturlandschaft	20
Art.20 Ortsbildschutzgebiet	20
Art.21 Bauinventar.....	20
Art.22 Archäologische Objekte / Gebiete	20
Art.23 Einzelbäume, Baumgruppen	21
Art.24 Fliessgewässer	22
Art.25 Historische Verkehrswege (IVS).....	22
Art.26 Fuss- und Wanderwege	22
E/II Schutz der naturnahen Landschaft	22
Art.27 Hecken, Feld- und Ufergehölze.....	23
Art.28 Landschaftsschutzgebiete	23
Art.29 Kantonale Naturdenkmäler und Naturschutzgebiete	23
Art.30 Landschaftsinventar, Aufwertung bestehender Naturobjekte	23
Art.31 Umsetzung Landschaftsplanung	24
Art.32 Entschädigungen Landschaftspflege.....	24
E/III Gefahrenggebiete	24
Art.33 Bauen in Gefahrenggebieten.....	25
E/IV Planungsmehrwert	25
Art.34 Planungsmehrwert.....	25
F. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	25
Art.35 Widerhandlungen.....	25
Art.36 Inkrafttreten.....	25
Art.37 Aufhebung von Vorschriften	26
G. GENEHMIGUNGSVERMERKE	26

A1	ANHANG1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	27
A11	Terrain.....	27
A12	Gebäude und Gebäudeteile	27
A13	Gebäudemasse	29
A14	Nutzungsziffern.....	32
A15	Bauabstände	33
A2	ANHANG2 BAUINVENTAR REGISTER OBERBALM (VERWALTUNGSANWEISEND)	37
A3	ANHANG3 WOHNZONE W2B/W1B: SKIZZE DER RANDBEDINGUNGEN ZUR ÜBERBAUUNG	40

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

aGSF	Anrechenbare Grundstücksfläche
AGR	Kantonales Amt für Gemeinden und Raumordnung
BauG	Kantonales Baugesetz
BauR	Baureglement
BauV	Kantonale Bauverordnung
BewD	Kantonales Baubewilligungsdekret
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
BMBV	Kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweise im Bauwesen
EG	Erdgeschoss
EG/FWG	Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege
EG z BGBB	Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
EG z ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
ES	Lärmempfindlichkeitsstufen (nach Art. 43 LSV)
Fh	Fassadenhöhe traufseitig
FiG	Kantonales Fischereigesetz
FrSV	Freisetzungsverordnung
FTV	Kantonale Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete
GB	Gebäudebreite
GBD	Kantonales Grundeigentümerbeitragsdekret
GBF	Gebäudefläche
GFZ	Geschossflächenziffer
GG	Kantonales Gemeindegesetz
gA	Grosser Grenzabstand
GL	Gebäudelänge
GSchG	Eidgenössisches Gewässerschutzgesetz
JSG	Eidgenössisches Jagdgesetz
KEnV	Kantonale Energieverordnung
kA	Kleiner Grenzabstand
KWaG	Kantonales Waldgesetz
KWaV	Kantonale Waldverordnung
KLwG	Kantonales Landwirtschaftsgesetz
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung
NBR	Normalbaureglement
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz
NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz
OK	Oberkant
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung
SG	Kantonales Strassengesetz
StoV	Stoffverordnung
SV	Kantonale Strassenverordnung
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz)
VG	Vollgeschoss
VPS	Eidg. Verordnung über das Planungsgenehmigungsverfahren für Starkstromanlagen
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

B. GELTUNGSBEREICH

Normativer Inhalt

Hinweise

Geltungsbereich

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement.

C. NUTZUNGSZONEN

C/I Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Art.1

Wohnzone W1A, W1B, W2A, W2B

¹ Die Wohnzone W1A, W1B, W2A und W2B sind für Wohnbauten bestimmt. Stille gewerbliche Nutzungen sind zugelassen.

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).

² Es sind Ein-, Doppel-, Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zugelassen.

³ In den Wohnzonen W1B und W2B sind zusätzlich die im Anhang 3 bezeichneten Randbedingungen zur Siedlungsrandgestaltung mit dem speziellen Bauabstand zur Zonengrenze massgebend.

Art.2

Wohn- und Gewerbezone WG2

¹ In der Wohn- und Gewerbezone WG2 sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen.

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

² Mindestens die Hälfte der gesamten, realisierten Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist der gewerblichen Nutzung vorbehalten.

Vgl. Anhang A1 A 141

Art.3

Dorfkernzone DKZ

¹ Die Dorfkernzone DKZ umfasst das Gebiet mit den traditionellen ländlichen Baustrukturen. Es sind Wohnungen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Nicht zugelassen sind Nutzungen, die den Charakter der Dorfkernzone und der einzelnen schutzwürdigen Bauten sowie die Umgebung beeinträchtigen.

² Die Elemente der traditionellen Bauweise wie Geschosszahl, Fassaden- und Dachgestaltung, Farbgebung und Aussenraumgestaltung sind zu berücksichtigen. Neubauten müssen sich bezüglich Lage, Stellung, Massstab und Proportionen gut in die bestehende Umgebung einordnen.

³ Für Bauvorhaben ist die Bauvoranfrage bei der Gemeindebaupolizeibehörde empfohlen.

⁴ Zur Beurteilung von Baugesuchen, welche Neu-, Um-, An- und Ersatzbauten betreffen, kann die Baupolizeibehörde eine Fachinstanz beiziehen.

Art.4

Gewerbezone GZ

¹ In der Gewerbezone sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

² Wohnungen für das betriebsnotwendige Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

Art.5

Mass der Nutzung

¹ Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	VG	Fh (m)	GL (m)	ES
Wohnzone 1A	W1A	5.0	9.0	1	5.5	20.0	II
Wohnzone 1B	W1B	5.0	9.0 ¹⁾	1	5.5	20.0	II
Wohnzone 2A	W2A	5.0	10.0	2	7.0	25.0	II
Wohnzone 2B	W2B	5.0	10.0 ¹⁾	2	7.0	20.0	II
Wohn- und Gewerbezone	WG2	5.0	10.0	2	9.0	35.0	III
Dorfkernzone	DKZ	3.0	6.0	2	7.0	-	III
Gewerbezone	GZ	5.0	5.0	-	10.0	40.0	III

¹⁾ 12.0 m zur südlichen Zonengrenze gemäss Anhang 3

- W1A/B Wohnzone 1-geschossig
- W2A/B Wohnzone 2-geschossig
- WG2 Wohn-/Gewerbezone 2-geschossig
- kA kleiner Grenzabstand (s. Anhang A1 154 BauR)
- gA grosser Grenzabstand (s. Anhang A1 155 BauR)
- VG Vollgeschosse (s. Anhang A1 135 BauR)
- Fh traufseitige Fassadenhöhe (s. Anhang A1 132 BauR)
- GL Gebäudelänge (s. Anhang A1 131 BauR)
- ES Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

² Zudem gelten die folgenden Masse für

- a. An- und Kleinbauten: Vgl. Anhang A1 121 BauR
- Grenzabstand (GA) min. 2.0 m Vgl. Anhang A1 154 BauR
 - Fassadenhöhe (Fh) max. 4.0 m Vgl. Anhang A1 132 BauR
 - Gebäudefläche max. 60.0 m² Vgl. Anhang A1 131 BauR
- b. Unterniveaubauten: Vgl. Anhang A1 122 BauR.
- über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m Vgl. Anhang A1 111 BauR.
 - Grenzabstand mindestens 1.0 m; mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundstücksgrenze
- c. Unterirdische Bauten: Vgl. Anhang A1 122 BauR.
- Grenzabstand mindestens 1.0 m; mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundstücksgrenze Vgl. Anhang 1 A 111 BauR.
- d. Vorspringende Gebäudeteile:
- vorspringende Gebäudeteile, welche max. 1/2 der betreffenden Gebäudelänge ausmachen, können bis max. 2 m in den Grenzabstand hineinragen
- e. Geschosse:
- Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1.20 m über der Fassadenlinie Vgl. Anhang A1 135 BauR.
 - Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.20 m Vgl. Anhang A1 136 BauR.
 - Attikageschoss: Das Attikageschoss kann bei einer Längsseite fassadenbündig angeordnet werden. Die übrigen Fassadenseiten müssen gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mind. 1.5 m zurückversetzt sein. Es gelten zudem für Attikas folgende Bestimmungen: max. Attikageschossfläche beträgt 2/3 der Geschossfläche oberirdisch des darunter liegenden Vollgeschosses; die Höhe der Attikafassade max. 3.50; Dachvorsprung am Attikageschoss max. 0.30 m über die Fassadenflucht des Attikageschosses; als Dachaufbauten gestattet sind Rauch- und Lüftungskamine, Oberlichter, Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4.20 m, gemessen von oberkant Decke des obersten Vollgeschosses bis oberkant Abdeckung des Liftaufbaus. Vgl. Anhang A1 137 BauR.
 - Attikageschoss: Das Attikageschoss kann bei einer Längsseite fassadenbündig angeordnet werden. Die übrigen Fassadenseiten müssen gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mind. 1.5 m zurückversetzt sein. Es gelten zudem für Attikas folgende Bestimmungen: max. Attikageschossfläche beträgt 2/3 der Geschossfläche oberirdisch des darunter liegenden Vollgeschosses; die Höhe der Attikafassade max. 3.50; Dachvorsprung am Attikageschoss max. 0.30 m über die Fassadenflucht des Attikageschosses; als Dachaufbauten gestattet sind Rauch- und Lüftungskamine, Oberlichter, Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4.20 m, gemessen von oberkant Decke des obersten Vollgeschosses bis oberkant Abdeckung des Liftaufbaus. Vgl. Anhang A1 138 BauR.
- f. Hangzuschlag
- mit Ausnahme der bergseitigen Fassade 1.0 m – mind. 10% Hangneigung des massgebenden Terrains in der Falllinie innerhalb der Fläche, welche von der projizierten Fassadenlinie umschlossen wird.

³ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete. Vgl. Art. 75 BauG.

C/II Zonen für öffentliche Nutzungen

Art.6

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 11 BauR.

² In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten folgende Bestimmungen:

<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweckbestimmung</i>	<i>Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze</i>	<i>ES</i>	<i>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i>
ZöN A	Kirche mit Friedhof, Pfarrhaus, Pfarrstöckli, Schuppen mit Garage und Raum für Treffpunkte, "Waschhaus"	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der best. Bauten und Anlagen. Auf die geschützten und erhaltenswerten Bauten gemäss Bauinventar ist Rücksicht zu nehmen. Grenzabstand: mind. 6.0 m	II	
ZöN B	Friedhofanlage mit Aufbahnhalle, Autoabstellplätze	Zweckgebundene Erweiterung der Friedhofanlage und der Aufbahnhalle. Grenzabstände für Bauten: mind. 4.0 m Gesamthöhe h: 4.0 m	-	Vgl. Anhang A1 133 BauR.
ZöN C	Bauten und Anlagen für Schul- und Gemeindeinfrastruktur	Gesamthöhe h: 8.0 m Grenzabstände für Bauten: mind. 4.0 m	III	Vgl. Anhang A1 133 BauR.

Art.7

Grünzone GrZ

Die GrZ sind Freihaltezonen.

Vgl. Art. 79 BauG

C/III Nutzungszonen im Nichtbaugebiet**Art.8****Landwirtschaftszone (LWZ)**

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

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

² Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV.

Art.9**Weilerzone (WZ)****Zweck**

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.

Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan M A_03).

² Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen.

Nutzung

³ Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zulässig.

⁴ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren. Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren. Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein. Massgebend für die Ermittlung der einmaligen Erweiterung ist die oberirdische Geschossfläche im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Baureglements. Die daraus resultierende zusätzliche Geschossfläche kann ober- oder unterirdisch angeordnet werden.

⁵ Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden Geschossfläche G_{Fo} zulässig.

⁶ Der Dachausbau ist zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen.

- Einschränkungen
- ⁷ Neue An- und Kleinbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- ⁸ Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.
- ⁹ Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.
- ¹⁰ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.
- ¹¹ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.
- Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.

C/IV Besondere baurechtliche Ordnungen

Art.10

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus.

Vgl. Art. 93 BauG
Verzicht auf Erlass UeO richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 BauG

Art.11

«Hinterbergstrasse»

ZPP 1

ES II

Planungszweck

- Fördern einer Wohnüberbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität
- Sicherstellung einer guten Einordnung der Neuüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild
- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung
- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung und umweltschonenden Energieversorgung

Art der Nutzung

- Die Art der Nutzung richtet sich nach der Wohnzone.

Vgl. Art. 1

Mass der Nutzung

- GFZo: mind. 0.5 und max. 0.7
- Das Nutzungsmass kann um 5% erhöht werden, sofern der Anteil nicht erneuerbarer Energie max. 25% beträgt oder Minergie-P realisiert wird.

Grundsätze

- Max. zwei Vollgeschosse mit Dachausbau oder Attika
- einheitliche Dachgestaltung
- Mit der Gestaltung der Aussenräume ist eine naturnahe Durchgrünung der Überbauung zu gewährleisten.
- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Hinterbergstrasse und über die Oberdorfstrasse.
- Der Gemeinderat kann zur Qualitätssicherung des Planungszwecks ein qualifiziertes Planungsverfahren durchführen.

Vgl. A 138 BauR

Zone mit Überbauungsordnung UeO

Art.12

¹ In Gebieten mit Überbauungsordnungen gelten die Bestimmungen der jeweiligen aufgeführten Überbauungsordnungen, altrechtlichen Überbauungspläne, altrechtlichen Gestaltungspläne, Baulinienpläne und Sonderbauvorschriften.

² Bestehende und rechtsgültige Überbauungsordnungen:

- Überbauungsordnung Nr. 1/88 (Ue3) "Beim Schulhaus", genehmigt am 15.08.1989, ES III
- Überbauungsordnung Nr. 3/86 (Ue2) "Landi Oberbalm", genehmigt am 18.03.1988, ES III

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)



D. QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

D/I Bau- und Aussenraumgestaltung

Art.13

Grundsätze der Baugestaltung Beurteilungskriterien

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

² Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist je nach Art und Grösse des Objektes auf die folgenden Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
- Gestaltung inkl. Farbgebung von Fassaden, Fenstern und Dach;
- Gestaltung und Anordnung von Aussen- und Strassenreklamen;
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung;
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- Terrainveränderungen / Umgebungsgestaltung / Bepflanzung

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

Art.14

Offene Bauweise

¹ Im ganzen Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände und gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände einzuhalten.

Vgl. Art. 5 BauR und Anhang A1 141 ff. BauR.

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist nicht zugelassen.

Vgl. Art. 5 BauR und Anhang A1 131 BauR.

Dachgestaltung**Art.15**

¹ Das Orts- und Strassenbild beeinträchtigende Dachformen, Dachaufbauten und die Verwendung auffälliger Bedachungsmaterialien ist untersagt.

Vgl. Anhang A1 136 BauR

² Für Hauptgebäude sind mit Ausnahme von Abs. 3 nur Sattel-, -Walm-, Zelt- und Krüppelwalmdächer gestattet:

- a) Die minimale Dachneigung beträgt in der Gewerbezone 20°, in den übrigen Zonen 25°,
- b) die maximale Dachneigung beträgt ausser in der Wohnzone W1B und W2B maximale 45°;
- c) In der Wohnzone W1B und W2B beträgt die Dachneigung maximal 35°.
- d) Für Klein- und Anbauten sind andere Dachformen zugelassen, sofern zusammen mit der Umgebung keine Beeinträchtigung der Gesamtwirkung entsteht.

³ Die Firstrichtung in der Zone W2B (Parz-Nr. 407) richtet sich nach den bestehenden Liegenschaften im überbauten Gebiet.

⁴ Es sind Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und dgl. zugelassen, wenn eine gute architektonische Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche erreicht wird. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 100 cm an die First-, Trauf-, Ort- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude zu liegen kommen. Dacheinschnitte sind innerhalb von Ortsbildschutzgebieten sowie bei schützens- und erhaltenswerten Bauten nicht zugelassen.

⁵ Lukarnen und Dacheinschnitte dürfen zusammen je Dachfläche nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge des obersten Geschosses aufweisen und sind nur auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Aus ästhetischen Gründen kann die Auflösung der Dachbauten in Einzellukarnen verlangt werden.

⁶ Als Dachflächenfenster dürfen nur rechteckige Formate verwendet werden. Die Grösse des einzelnen Fensters darf 2 m², bei Objekten innerhalb von Ortsbildschutzgebieten und bei Bauinventarobjekten 0.80 m² nicht übersteigen. Die Fenster müssen untereinander mindestens einen Sparrenabstand einhalten. Die Rahmen sind in der Dachfarbe zu halten.

⁷ Energiegewinnungsanlagen sind unter Berücksichtigung der Einpassung ins Orts- und Strassenbild gemäss Abs.1 als zusätzliche Dachaufbauten oder Dacheinbauten zugelassen. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 100 cm an die First-, Trauf-, Ort- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude zu liegen kommen. Sie werden nicht zur Längenbeschränkung von 1/3 gemäss Abs. 6 angerechnet.

- Energiekollektoren sind ausserhalb des Ortsbildschutzgebietes bewilligungsfrei und werden daher nicht als Dachaufbauten angerechnet (Art. 6 BewD).
- Vgl. Richtlinien baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien (Regierungsrat Kt. Bern Juni 2012)

**Umgebungsge-
staltung**

Art.16

¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.

² Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Umgebung und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

³ Die Aussenbereiche sollen genügend Grünbereiche mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken enthalten.

⁴ Die Umgebungsarbeiten sind innert einem Jahr nach Bauabnahme abzuschliessen.

⁵ Pflanzen, die krankheitsübertragend, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. .

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

- Art. 29 a USG, Art. 1, 15 sowie Anhang 2 derFrSV
- Vgl. invasive Pflanzen: http://www.cps-skew.ch/deutsch/infoblaetter_invasive.htm.

Art.17

Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern

¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

² Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern über 1.20 m Höhe sind bewilligungspflichtig (Bauzone). In der Landwirtschaftszone sind Terrainveränderungen sowie Stütz- und Futtermauern, die das Landschaftsbild verändern, immer bewilligungspflichtig.

Vgl. Art. 4 und 5 BewD

D/II Qualitätssicherung**Art.18****Fachberatung**

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

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.

² Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen im Ortsbildschutzgebiet;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Vgl. Art. 13-17

Vgl. Art. 20

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche im Ortsbildschutzgebiet gemäss 18 BauR liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar gemäss Art. 19 aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG). Dies gilt auch für wesentliche Bauvorhaben.

D/III Energie

Art.19

Energie

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

Vgl. Art. 13 ff KEnG.

² Die Gemeinde strebt bei der Planung und bei eigenen Bauvorhaben die sparsame Verwendung von Primärenergie und den Einsatz von erneuerbaren Energiequellen wie Sonne, Wind, Biogas und Umgebungswärme an.

³ Die Gemeindebaubehörde unterstützt bei der Beurteilung von Bauvorhaben Massnahmen, die zu einer umweltschonenden Energie-versorgung und -nutzung beitragen.

⁴ Die Vorgaben des kommunalen Richtplans Energie sind bei der Energieversorgung zu berücksichtigen.

⁵ Bei Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, dürfen höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energie gedeckt werden.

Begrenzung nach Art. 43 Abs. 2 KEnG, max. 80 % nicht erneuerbare Energie. Nach Art. 13 Abs. 1 Bst. b KEnG können die Gemeinden den Höchstanteil an nicht erneuerbarer Energie weiter begrenzen.

⁶ Mit Ueberbauungsordnungen kann die Gemeinde zusätzlich spezielle Vorschriften für die Gewinnung, Verteilung und Verwendung von Energie sowie über gemeinsame Wärmeerzeugungs-Anlagen festlegen.

E. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

E/I Pflege der Kulturlandschaft

Art.20

Ortsbildschutzgebiet

Das im Zonenplan bezeichnete Ortsbildschutzgebiet gilt als Gebiet gemäss Artikel 86 BauG. Es umfasst die schutzwürdige Baugruppe und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb des Ortsbildschutzgebiets haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins Ortsbild gut einzufügen.

Vgl. Art. 86 BauG

Vgl. Art. 10 DPG

Art.21

Bauinventar

¹ Das Bauinventar des Kantons bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Art. 9, 10 und 86 BauG.

Bauinventar der Gemeinde Oberbalm vom ...; Vgl. auch das Register des Bauinventars im Anhang 2.

² Betreffen Bauvorhaben K-Objekte ist die kant. Denkmalpflege beizuziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Die Zuständigkeit richtet sich nach Art. 10c BauG.

Art.22

Archäologische Objekte / Gebiete

¹ Die archäologischen Schutzgebiete im Zonenplan Landschaft bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

Art. 10 ff BauG.

² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Treten bei Bauarbeiten archäologische Funde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen. (Art. 10 ff BauG)

Art.23

Einzelbäume, Baumgruppen

¹ Die im Zonenplan Landschaft enthaltenen Einzelbäume und Baumgruppen sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und ökologischem Wert. Sie sind zu erhalten.

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

² Fällungen sind nur zulässig, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt. Sie bedürfen einer Bewilligung des Ge-

meinderates.

³ Das Fällen der Bäume gemäss Abs. 2 erfordert eine Ersatzpflanzung eines gleichwertigen standortheimischen Baumes am gleichen Standort oder in der näheren Umgebung.

Art.24

Fliessgewässer

¹ Entlang der Fliessgewässer (offene und eingedolte) gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen folgende Bauabstände:

Schwarzwasser, Bütschelbach, Scherlibach	15.0 m
Trüebbach	12.5 m
Mättebach, Schürgrabe	11.0 m
Übrige offene Gewässer	7.5 m
Eingedolte Gewässer	5.5 m

Die Bauabstände werden von der Mittelwasserlinie gemessen.

² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.0 m, für Hochbauten von 6 m zu wahren.

³ Für Bauten und Anlagen in dicht überbauten Gebieten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

⁴ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

⁵ In einem Abstand von 3.0 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.

Vgl. AHOP «Raumbedarf Fliessgewässer», 2010. Für Bauten an Gewässern gilt Art. 4a und 48 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG), Art. 2b der Wasserbauverordnung (WBV) sowie Art. 38 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG). Zum geschützten Uferbereich vgl. Art. 4a WBG Begriffe, Messweisen und Berechnungsbeispiele finden sich im Anhang der Wasserbauverordnung WBV. Anhang A1 158 BauR.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.

Vgl. Art. 22 Abs. 4 BauR Lebensraum Ufervegetation.

Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG

Art.25

Historische Verkehrswege (IVS)

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

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

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

Zuständig für den Schutz historischer Verkehrswege ist das kantonale Tiefbauamt (vgl. SV Art. 12).

Art.26

Fuss- und Wanderwege

Die im Zonenplan Landschaft aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z. B. Einbau eines bituminösen Belags) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung (SV Art. 33)

Das Tiefbauamt ist kantonale Fachstelle für Fuss- und Wanderwege im Sinne des Bundesrechts (vgl. SV Art. 31).

E/II Schutz der naturnahen Landschaft

Art.27

Hecken, Feld- und Ufergehölze

¹ Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach dem Eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz und dem Kant. Naturschutzgesetz geschützt.

Vgl. Art. 27 Abs. 1 NSchG.

² Mit Zustimmung der Regierungsstatthalterin bzw. des Regierungsstatthalters und entsprechender Ersatzpflanzung können Beseitigungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt.

Gemäss Art. 27 Abs. 2 NSchG

³ Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach fünf Jahren. Grosse Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten.

Weitere Nutzungsbeschränkungen ergeben sich u.U. aus den Bewirtschaftungsverträgen gemäss Direktzahlungsverordnung (DZV) und Ökologische Qualitätsverordnung (ÖQV).

⁴ Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.



Landschafts- schutzgebiete	Art.28	<p>¹ Die im Zonenplan Landschaft ausgeschiedenen Flächen sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG. Die Landschaftsschutzgebiete bezeichnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) landschaftsästhetisch prägende Räume; sie sind in ihrer heutigen Erscheinung zu erhalten; b) ökologisch wertvolle Gebiete; ihre Bedeutung für Tier- und Pflanzenwelt darf nicht geschmälert werden; c) besonders exponierte und prägende Landschaftsräume mit siedlungsbegrenzender Funktion; Funktion, Charakter und Erscheinungsbild dieser Gebiete sind zu erhalten. <p>² In den Landschaftsschutzgebieten ist nur die land- und forstwirtschaftliche Nutzung mit den zugehörigen Bauten und Anlagen zugelassen. Bauten und Anlagen müssen sich bezüglich architektonischer Gestaltung (Lage, Stellung, Volumen, Form, Material und Farbe der Gebäude) und bezüglich der Umgebungsgestaltung in die Landschaft einordnen.</p> <p>³ Andere Nutzungen oder Massnahmen, die dem Schutzzweck gem. Abs. 1 widersprechen, sind nicht zugelassen. Bestehende nicht landwirtschaftliche Bauten dürfen im Rahmen der bisherigen Nutzung unterhalten und erneuert werden.</p>	<p>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 (Art. 21 BauR) und Obstbäume.</p> <p>Unverträglich mit dem Landschaftsschutzgebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.</p>	
	Art.29	Kantonale Naturdenkmäler und Naturschutzgebiete	<p>Die im Zonenplan Landschaft enthaltenen Naturdenkmäler und Naturschutzgebiete sind gemäss Beschlüssen des Regierungsrates geschützt. Die Schutzbestimmungen sind in den jeweiligen Protokollauszügen enthalten.</p>	<p>NSG Nr. 55 "Sense-Schwarzwasser vom 27.10.2010; Nr. 5 "Findlingsblock zu Borisried" vom 16.03.1928</p>
	Art.30		Landschaftsinventar, Aufwertung bestehender Naturobjekte	<p>¹ Das von der Gemeinde erstellte Inventar dient der Umschreibung der Schutzobjekte. Es ist öffentlich und allen Interessierten zugänglich. Das Inventar ist regelmässig nachzuführen (alle 10-15 Jahre).</p>
	<p>² Durch eine aktive Informationspolitik fördert die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Kanton, den landwirtschaftlichen Beratungsstellen und den Schutzorganisationen das Verständnis der Bevölkerung für eine ökologische Landschaftsgestaltung.</p>			
	<p>³ Die Gemeinde unterstützt die Neuanlage von Naturobjekten.</p>			
Umsetzung Landschaftsplanung	Art.31	<p>Für die Erarbeitung eines Landschaftskonzeptes und den Vollzug des Zonenplan Landschaft kann der Gemeinderat eine Natur- und Landschaftsschutzkommission einsetzen. Ziel für die Arbeit der Kommission ist die Erhaltung, Pflege und</p>		

Aufwertung von Schutzgebiete, die Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen (Vernetzung) und die Koordination der Beiträge für ökologische Leistungen. Im Detail bedeutet dies:

- Alle vorhandenen Lebensräume wie Gewässer, Feuchtgebiete, Trockenstandorte, Hecken, Feld- und Ufergehölze etc. sind auf ihre Qualität hin zu beurteilen und wenn nötig Massnahmen zu deren Verbesserung zu realisieren.
- Planung der Vernetzung bestehender Lebensräume mit Hilfe neuer ökologischer Ausgleichsflächen in Form von Hecken, Feld- und Ufergehölzen mit Krautsäumen, extensiv genutzten Wiesen, Bäumen etc. sowie deren Realisierung.
- Planung zur Offenlegung und Renaturierung eingelegter Fließgewässer.
- Erarbeiten der forstlichen Planung zur Schaffung von ökologisch wertvoller Waldränder mit entsprechenden Strauch- und Krautschichten.

Art.32

**Entschädigungen
Landschaftspflege**

¹ Die Erhaltung und Pflege naturnaher Lebensräume ist eine Leistung der Land- und Forstwirtschaft im Dienste der Allgemeinheit. An die Kosten der Pflege- und anderer Schutzmassnahmen kann die Gemeinde von Fall zu Fall angemessene Beiträge leisten. Die Gemeinde sichert im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu diesem Zweck über das jährliche Gemeindebudget einen Entschädigungsbetrag.

² Beitragsgesuche mit Begründungen sind an den Gemeinderat zu richten.

E/III Gefahrengebiete

Art.33

Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt das BauG.

Art. 6 BauG
Die Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren verbindlich eingetragen.

² Es wird empfohlen, frühzeitig bei der Baupolizeibehörde der Gemeinde eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Bauverwaltung einzureichen.

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

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



E/IV Planungsmehrwert**Art.34**

Planungsmehrwert ¹ Erwächst einem Grundeigentümer oder Bauberechtigten durch eine Planungsmassnahme gegenüber der Grundordnung ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde vor Erlass der Planungsmassnahme mit dem Grundeigentümer Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwerts für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die der Gemeinde entstehenden Kosten für Planung, Erschliessung und Infrastruktur. Der entsprechende Vertrag ist Voraussetzung für die Planungsmassnahme.
Vgl. Art. 142 BauG

² Der Gemeinderat erlässt dazu Richtlinien.

F. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**Art.35**

Widerhandlungen ¹ Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.

Vgl. Art. 50 BauG.

² Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden nach dem Gemeindegesetz bestraft.

Vgl. Art. 58 GG.

Art.36

Inkrafttreten Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit den Anhängen 1 - 3 und dem Zonenplan / Zonenplan Landschaft / Zonenplan Naturgefahren, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art.37

Aufhebung von Vorschriften Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben

- Baureglement vom 26.01.2001
- "Borisried" Zonenplan vom 26.01.2001
- "Landschaft" Zonenplan vom 26.01.2001
- "Dorf" Zonenplan vom 26.01.2001
- "Schlatt" Zonenplan vom 26.01.2001

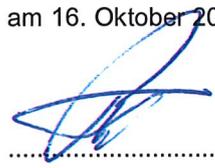
G. GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung	vom 25. Mai 2012 bis 6. Juli 2012
Kantonale Vorprüfung	vom 1. Juli 2013
Publikation im Amtsblatt Kanton Bern	vom 31. Juli 2013 (Nr. 31)
Publikation im Anzeiger Region Bern	vom 26. Juli 2013 (Nr. 57) + 31. Juli 2013 (Nr. 58) (1. öffentliche Auflage) 23. Oktober 2013 (Nr. 81) (2. öffentliche Auflage)
1. öffentliche Auflage	vom 5. August 2013 bis 3. September 2013
2. öffentliche Auflage	vom 24. Oktober 2013 bis 22. November 2013
Erledigte Einsprachen	4
Unerledigte Einsprachen	6
Rechtsverwahrungen	0

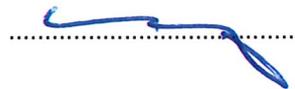
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 30. Juli 2013
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 16. Oktober 2013

Namens der Einwohnergemeinde Oberbalm

Der Präsident:


.....

Der Gemeindeschreiber:


.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber:

Oberbalm, *29.11.2013*

.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am
28. April 2014
.....

J. Wiedner

A1 ANHANG1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

A11 Terrain

A111

Massgebendes Terrain

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Gelände-
verlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Auf-
schüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen
Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Art. 1 BMBV.

² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann
das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilli-
gungsverfahren abweichend festgelegt werden.

³ Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben,
so wird von diesem aus gemessen.

A12 Gebäude und Gebäudeteile

A121

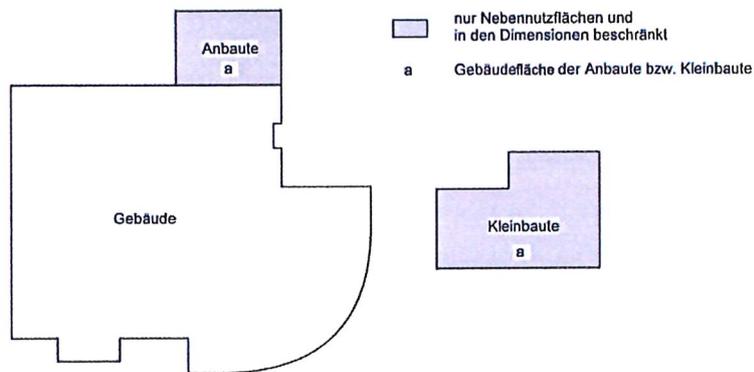
**Bauabstände für
Klein- und Anbau-
ten**

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensio-
nen die Gebäudefläche von 60.0 m² nicht überschreiten und nur
Nebennutzflächen enthalten.

Z.B. Garagen, Geräte-
schuppen, Garten- und
Gewächshäuser.

² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut,
die in ihren Dimensionen die Gebäudefläche von 60.0 m² nicht
überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Vgl. Art. 3 und 4 BMBV



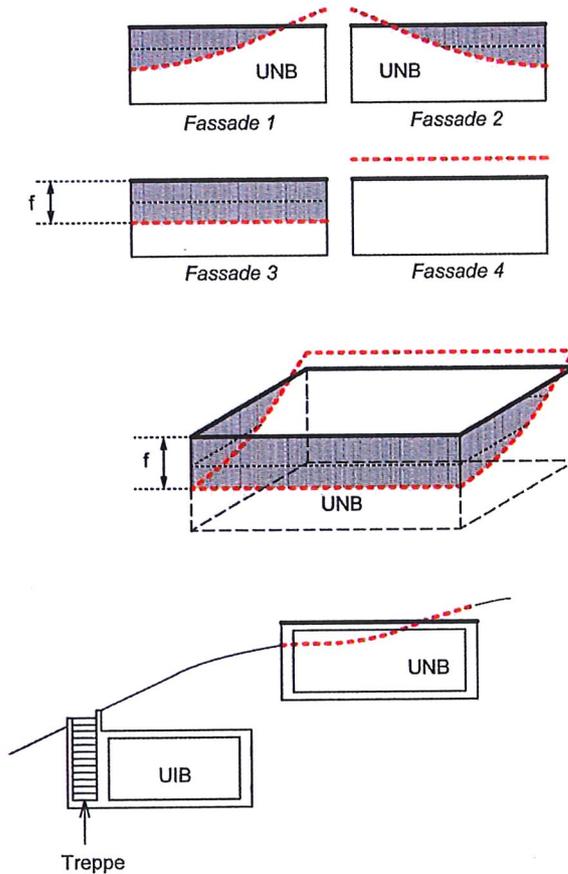
³ An- und Kleinbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von
Menschen oder Tieren bestimmt.

A122

Unterniveaubauten, unterirdische Bauten ¹ Unterniveaubauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die, mit Ausnahme der Erschliessung, Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen, mit ihrer Überdeckung höchstens bis 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen.

² Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Vgl. Art. 5 und 6 BMBV.



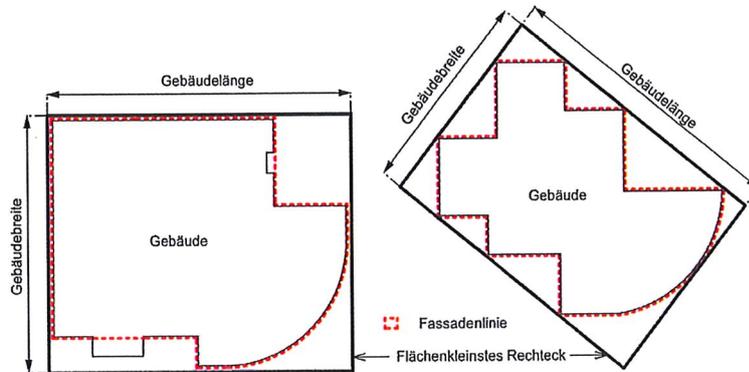
- - - - - Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- f** Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.
- Anteil über der Fassadenlinie



A13 Gebäudemasse

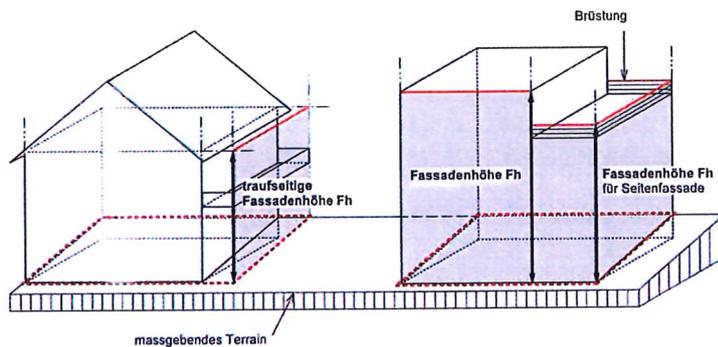
A131

Gebäudelänge GL Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Vgl. Art. 12 BMBV.



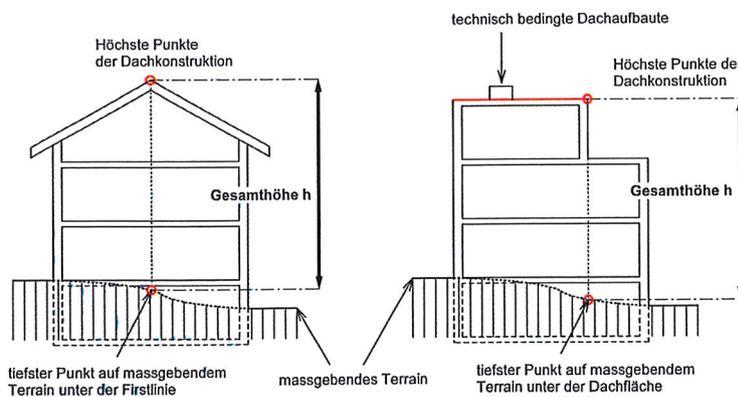
A132

Fassadenhöhe Fh ¹ Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Vgl. Art. 15 BMBV.



A133

Gesamthöhe h Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.. Vgl. Art.14 BMBV.

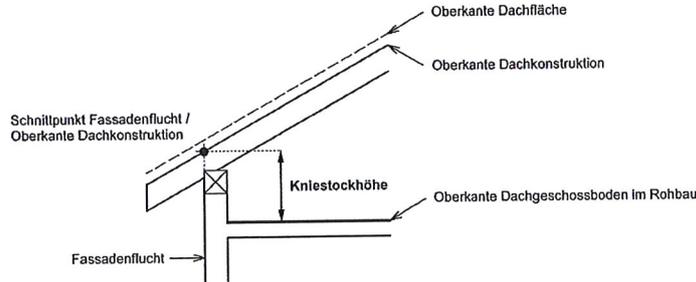


A134

Kniestockhöhe

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

Die Kniestockhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und dem Dachgeschoss.
Vgl. Anhang A1A135 und A137.
Vgl. Art. 16 BMBV



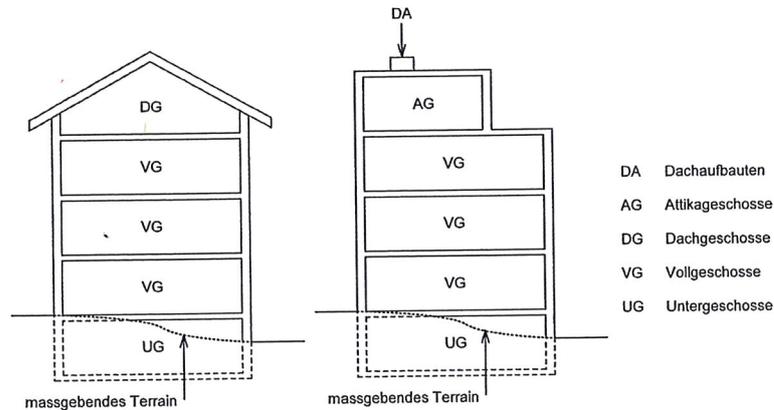
A135

Vollgeschosse VG

¹ Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

² Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um 2.0 m gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Vgl. Art. 18 BMBV

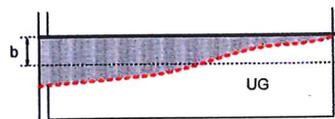


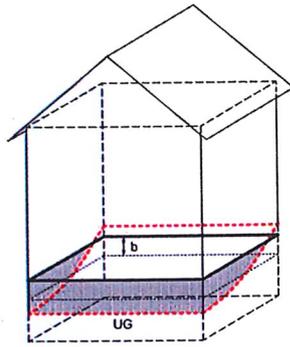
A136

Untergeschosse

¹ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens um 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.

- - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute





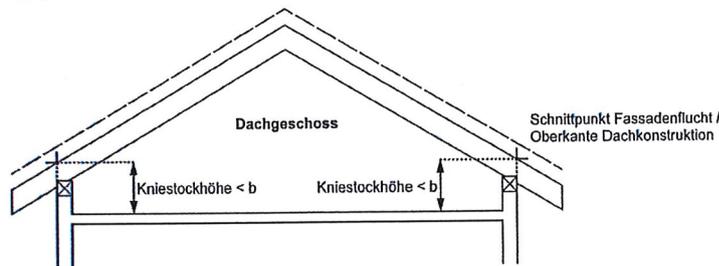
Figur Untergeschoss

² Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite pro Fassadenseite insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

A137

Dachgeschosse

Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.20 m nicht überschreiten. Vgl. Art. 20 BMBV



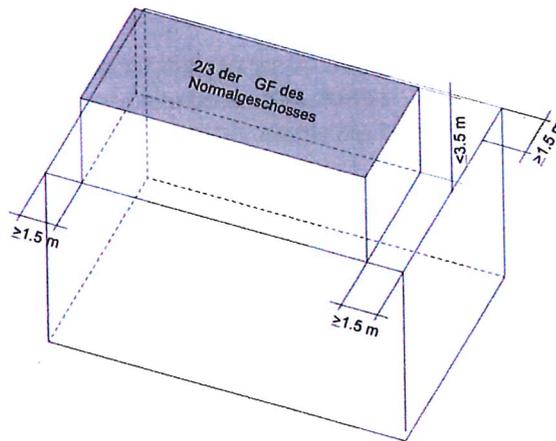
b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

A138

Attikageschosse

¹ Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden sofern

- a) der maximale Anteil der Geschossfläche G_{Fo} des darunter liegenden Vollgeschosses gemäss Art. 5 eingehalten ist.
- b) die Höhe der Attikafassade von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss nicht mehr als 3.50 m beträgt.
- c) der Dachvorsprung am Attikageschoss höchstens 0.30 m über die Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringt.
- d) Das Attikageschoss kann bei einer Längsseite fassadenbündig angeordnet werden, ohne dass es als Vollgeschoss zählt. Die zulässige Fassadenhöhe F_h erhöht sich in diesem Fall um maximal 3.50 m. An den übrigen Stellen ist das Attikageschoss mindestens 1.50 m von der Fassadenflucht des obersten Geschosses zurückzusetzen.
- e) Die Fassaden des Attikageschosses sind bezüglich der Materialisierung von den Vollgeschossen abzusetzen.
- f) Flachdächer sind zu begrünen oder als Retentionsfläche zu gestalten.
- g) Davon ausgenommen sind Liftaufbauten und Treppenhäuser.



² Auf der Attika sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:

- Rauch- und Lüftungskamine
- Oberlichter
- Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4.20 m, gemessen von oberkant Decke des obersten Vollgeschosses bis oberkant Abdeckung des Liftaufbaus.

A14 Nutzungsziffern

A141

Geschossflächenziffer (GFZ)

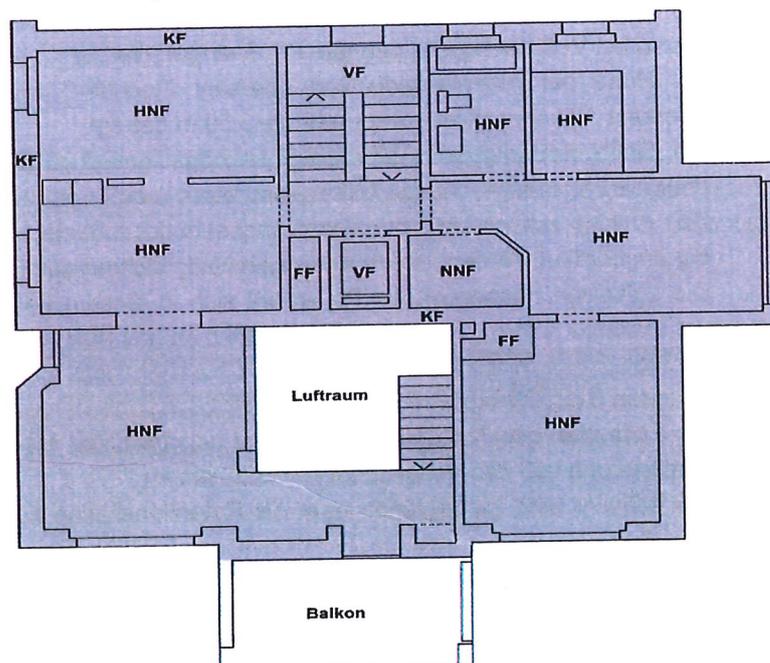
¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstückfläche (aGSF).

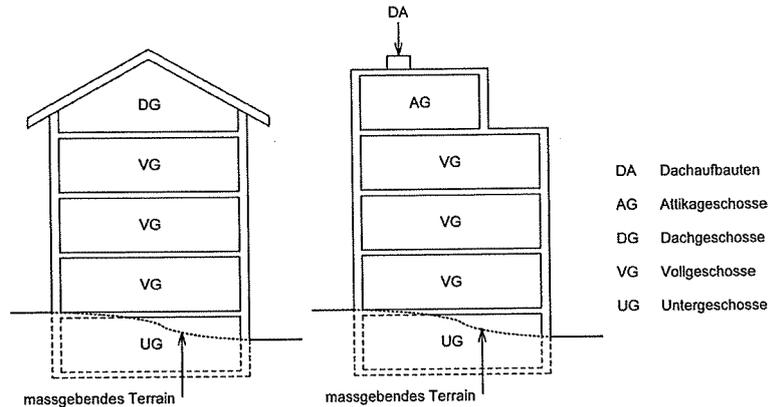
Vgl. Art. 28 BMBV

² Die Geschossflächenziffer GFZo) umfasst die Geschossfläche der Vollgeschosse und Dach- oder Attikageschosse.

Vgl. A 135, A 137 und A 138.

Grundriss 1. Obergeschoss:





- DA Dachaufbauten
- AG Attikageschosse
- DG Dachgeschoss
- VG Vollgeschosse
- UG Untergeschosse

A142

Anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)

Zur anrechenbaren Grundstückfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Vgl. Art. Art. 27 BMBV.

- Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.
- Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailschliessung.

A15 Bauabstände

A151

Gegenüber nachbarlichem Grund

¹ Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen, die das massgebende Terrain in irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber den Nachbargrundstücken die festgelegten Grenzabstände einzuhalten.

Vgl. Art. 22 BMBV

² Unterirdische Bauten und Gebäudeteile und Unterniveaubauten dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

A152

Zusammenbau

Benachbarte Grundeigentümer können den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

A153

Unterschreitung der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile; Näherbaurecht

¹ Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz. Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand in der Regel nicht unterschritten werden.

Vgl. Art. 5 BauR

² Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaurecht). Ein solches Näherbaurecht ist im Grundbuch eintragen zu lassen.

³ Durch Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand auf nicht weniger als 12 m verkürzt werden. Die

Bestimmungen über Klein- und Anbauten, unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten, bleiben vorbehalten.

A154

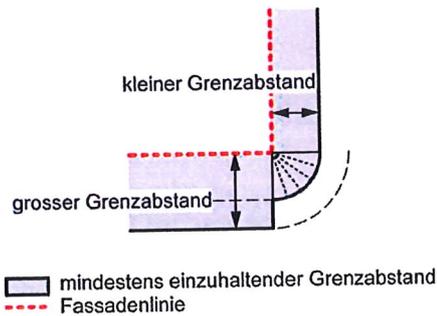
Kleiner Grenzabstand kA

¹ Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

² Der kA wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

Vgl. Art. 22 BMBV

Kleiner und grosser Grenzabstand



³ Er wird an die Fassaden des Gebäudes gemessen, die nicht als Hauptwohnseite bestimmt sind.

⁴ Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

A155

Grosser Grenzabstand gA

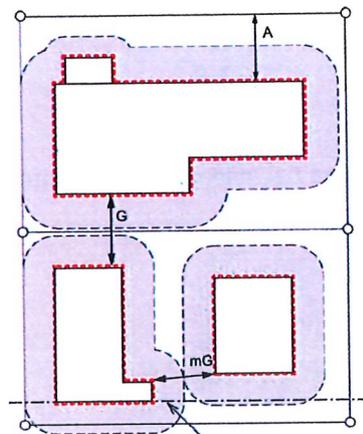
Der Baugesuchsteller bestimmt, auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird. Es ist darauf zu achten, dass er vor diejenige Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen aufweist.

Vgl. Art. 22 BMBV

A156

Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Vgl. Art. 23 BMBV



- A Grenzabstand
 - G Gebäudeabstand
 - mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
 - mindestens einzuhaltender Grenzabstand
 - - - Baulinie
 - Fassadenlinie
 - o-o Parzellengrenze
- Baulinie tritt an Stelle der Abstandsvorschrift

² Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

³ Für Klein- und Anbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

Vgl. Art. A121 BauR

⁴ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnungen überschritten würden.

Vgl. Art. 22 BauV

⁵ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

Vgl. Art. 152

A157

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

¹ Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte) dürfen höchstens 2.0 m in den Grenzabstand hineinragen, wenn die von ihnen bedeckte Fassadenfläche weniger als 50% pro Fassade ausmacht. Sie müssen aber einen Grenzabstand von mindestens 3.0 m einhalten. Von der 50% Regel sind Vordächer und Vortreppen ausgeschlossen.

² Unterniveaubauten, Bauteile oder Anlagen, die das massgebende Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.2 m überragen dürfen

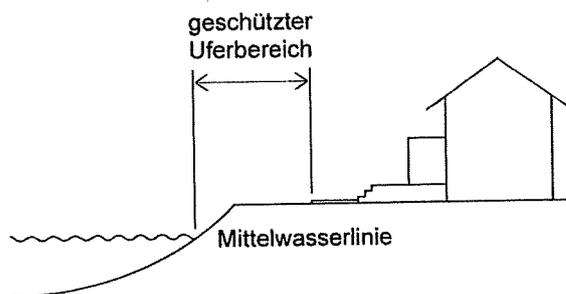
bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

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

A158

Bauabstand gegenüber Fließgewässern

Der Abstand von Fließgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.



A159

Bauabstand von Zonengrenzen

Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen, Grünzonen und der Landwirtschaftszone sind die für das Baugrundstück geltenden reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.

A160

Bauabstand von öffentlichen Strassen

¹ Für Kantonsstrassen sowie für selbständige Geh- und Radwege im Kantonsbesitz gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes und der Strassenverordnung.

Vgl. Art 80 SG

² Von den übrigen öffentlichen Strassen ist ein Bauabstand von mindestens 3.60 m und längs Fuss- und Radwegen ein Bauabstand von mindestens 2 m einzuhalten. Der Abstand von 2 m ab Fuss- und Radwegen ist zu vergrössern, wenn die Gewährleistung der Sicherheit dies erforderlich macht (Gefällstrecken, Einmündungen, Sicht). Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

³ Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes (Art. 80 ff SG).



A2 ANHANG2 BAUINVENTAR REGISTER OBERBALM (VERWALTUNGSANWEISEND)

ORT	GEBÄU	BAUGATTUNG	BAUGRUPPE	BEWERTUNG	KOBELEKT	FLÄNNAUSSCHNITT
Allmend	291	Sp	-	erh		3
Am Stalden	30	Br		erh	K	1
Bach	124	BH	-	erh		2
Bach	125	Sp	-	sch	K	2
Balmbergstrasse	1	ÖB	A	sch	K	1
Balmbergstrasse	2	SH	A	sch	K	1
Balmbergstrasse	3	Ki	A	sch	K	1
Balmgrabenweg	4	BH		sch	K	1
Balmgrabenweg	19	BH		erh		1
Bärenried	107	Sp	-	erh		2
Bärenried	108	OH	-	erh		2
Bärenried	109	St	-	erh		2
Berg	149	BH	-	erh		4
Berg	150	Sp	-	erh		4
Borisried	210	BH		erh		5
Borisried	215	St		erh		5
Borisried	216	Sp		erh	K	5
Borisried	218	SH		erh		5
Buechholz	251	Sch	-	erh		5
Buechholz matt	185	BH	-	erh		3,4
Buechholz matt	188 A	BH	-	erh		3,4
Bühl	3	BH	-	erh		1
Bühl	N.N.	Scho		sch		1
Dorf gasse	1	BH	A	erh	K	1
Dorf gasse	3	St	A	erh	K	1
Dorf gasse	5	OH	A	erh	K	1
Dorf gasse	7	WSt	A	erh	K	1
Dorf gasse	8	Sp	A	erh	K	1
Fuhren	262	BH	-	erh		5
Fuhren	263	Sp	-	erh		5
Fuhren	269	BH	-	erh		3,5
Fuhren	270	OH	-	erh	K	3,5
Galgenhubel	1	BH	-	erh		1
Gassershaus	98 B	OH/St	-	erh		2,4
Gassershaus	103	BH	-	erh		2,4
Herrenwald		Br		erh		2
Hinterberg	87	BH		erh		3
Hinterberg	87b	BH		erh		3
Hinterbergstrasse	38	St		sch	K	1,3
Hinterbergstrasse	40	BH		erh		1,3
Horber matt	114	Sp	-	sch	K	2
Horber matt	115	OH	-	sch	K	2
Hubel	1	Sch	A	erh	K	1
Hubel	4	St	A	erh	K	1
Hubel	6	BH	A	erh	K	1
Hubel gasse	4	IB	A	erh	K	1
Hubel weidweg	3	BH	A	sch	K	1
Hubel weidweg	3a	Sp	A	erh	K	1
Hüppi	127	St/Sp	-	sch	K	2
Hüppi	128	BH	-	erh		2
Kehrmühle	N.N.	Br		erh		3
Kehrmühle	282	Mü		sch	K	3
Kirchmattweg	4	PH	A	sch	K	1
Kirchmattweg	4a	OH/Scho	A	erh	K	1

ORT	GEBNR	BAUGATTUNG	BAUGRUPPE	BEWERTUNG	KOBIJEKT	FLANAUSSCHNITT
Kirchmattweg	5	St	A	erh	K	1
Kleingschneit	315	OH/St		erh		1
Kleingschneit	318	Sp		erh		1
Lehn	4	BH	-	erh		1
Lehn	5	Sp	-	erh		1
Lehn	10	OH		erh		1
Lehn	11	BH		erh		1
Lehn	13	St		erh		1
Lehn	14	Sch		erh		1
Lehn	15	BH		sch	K	1
Lindenzelg	245	St	-	erh		5
Mätteli	167	BH	-	erh		4
Mätteli	168	St	-	erh		4
Neuhus	133	Sp	-	erh		4
Neumatt	235	BH	-	erh		5
Neumatt	236	OH	-	erh		5
Oberäschi	277	Sp	-	erh		3
Oberer Nussbaum	226	BH		erh		5
Oberer Nussbaum	228	Sp	-	sch	K	5
Oberbalmstrasse	N.N.	ÖA	A	erh	K	1
Oberbalmstrasse	209	BH	A	erh	K	1
Oberbalmstrasse	209a	Sp	A	sch	K	1
Oberbalmstrasse	219	GG	A	erh	K	1
Oberbalmstrasse	225	Kä	A	sch	K	1
Oberbalmstrasse	226	OH	A	sch	K	1
Oberbalmstrasse	227	WSt		erh		1
Oberflüh	157	BH	-	erh		4
Oberflüh	159	Sp	-	erh		4
Oberflüh	175	Sp	-	erh		4
Rossweg	307	BH	-	erh		1,3
Schlatt	301	Sch	-	erh		3
Schlatt	304	OH	-	erh		3
Schlatt	305	Sp	-	erh		3
Schneitershaus	193	Sp	-	erh		3,4,5
Schwendi, Schattigi	180	OH	-	erh		4
Schwendi, Sunnigi	182	BH	-	erh		4
Schwendi, Sunnigi	183	OH/St	-	erh		4
Schwendi, Sunnigi	184	Sp	-	erh		4
Stein	139	St	-	erh		4
Stein	140	BH	-	erh		4
Stein	143	WSt	-	sch	K	4
Steinboden	146	BH	-	erh		4
Stöckli	203	BH	E	sch	K	3,5
Stöckli	204	St	E	erh	K	3,5
Stöckli	205	Sp	E	sch	K	3,5
Tschuggen	164 C	Sp	-	erh		4
Uecht	116	BH	-	erh		2
Unteräschi	280	OH/St	-	erh		3
Unteräschi	281	Sp	-	erh		3
Untere Scheuer	237	BH		erh		5
Weier	16	BH		erh		1
Weier	18	BH		erh		1
Weier	19	BH		erh		1
Zelg	248	St		erh		5
Zelg	249	Sp		erh		5
Zelgisried	252	BH		erh	K	5
Zelgisried	253	St		erh		5
Zelgisried	254	OH		erh		5

Abkürzungsverzeichnis

BH	Bauernhaus
Br	Brücke, Viadukt, Passerelle
GB	Gewerbe-Bau: Sägerei, Schmiede, Färberei, Bleiche, Stampfe, Öle, Reibe
GG	Gastgewerbe: Hotel, Gasthaus, Pension, Gasthof, Restaurant
IB	Industrie-Bau: Fabrik, Transformatorenhaus, Lagerhalle
Kä	Käserei
Ke	Keller
KH	Krankenhaus, Spital, Altersheim
Ki	Kirche, (Kloster), Kapelle
Mü	Mühle
ÖA	öffentliche Anlagen: Brunnen- und Parkanlage, Schwimmbad, Waschhaus, Reservoir, öffentliches WC
ÖB	öffentliche Bauten: Feuerwehrmagazin, Kornhaus, Zeughaus, Kaserne, Theater, Amtshaus
OH	Ofenhaus, Waschhaus
ÖV	öffentlicher Verkehr: Bahnhof, Bahnwärterhaus, Busdepot
PH	Pfarrhaus
Sch	Scheune, Stall, Pfrundscheune (mit Stall)
Scho	Schopf, Scherm, Wagenschopf, Remise, Bienenhaus, Gartenhaus, -pavillon
SH	Schulhaus, Kindergarten, Turnhalle
Sp	Speicher, Zehntspeicher
St	Stöckli, Küherstöckli
Temp	Bauten im temporär besiedelten Gebiet, Alphütte, Alp-Nebengebäude
Vi	Villa
Vi/G	Villa mit Gewerbe oder Dienstleistung
WH	Wohnhaus
WH/G	Wohnhaus mit Gewerbe oder Dienstleistung, oder mit kleinem Oekonomieteil
WSt	Wohnstock, Landsitz, Schloss

A3 ANHANG3 WOHNZONE W2B/W1B: SKIZZE DER RANDBEDINGUNGEN ZUR ÜBERBAUUNG

