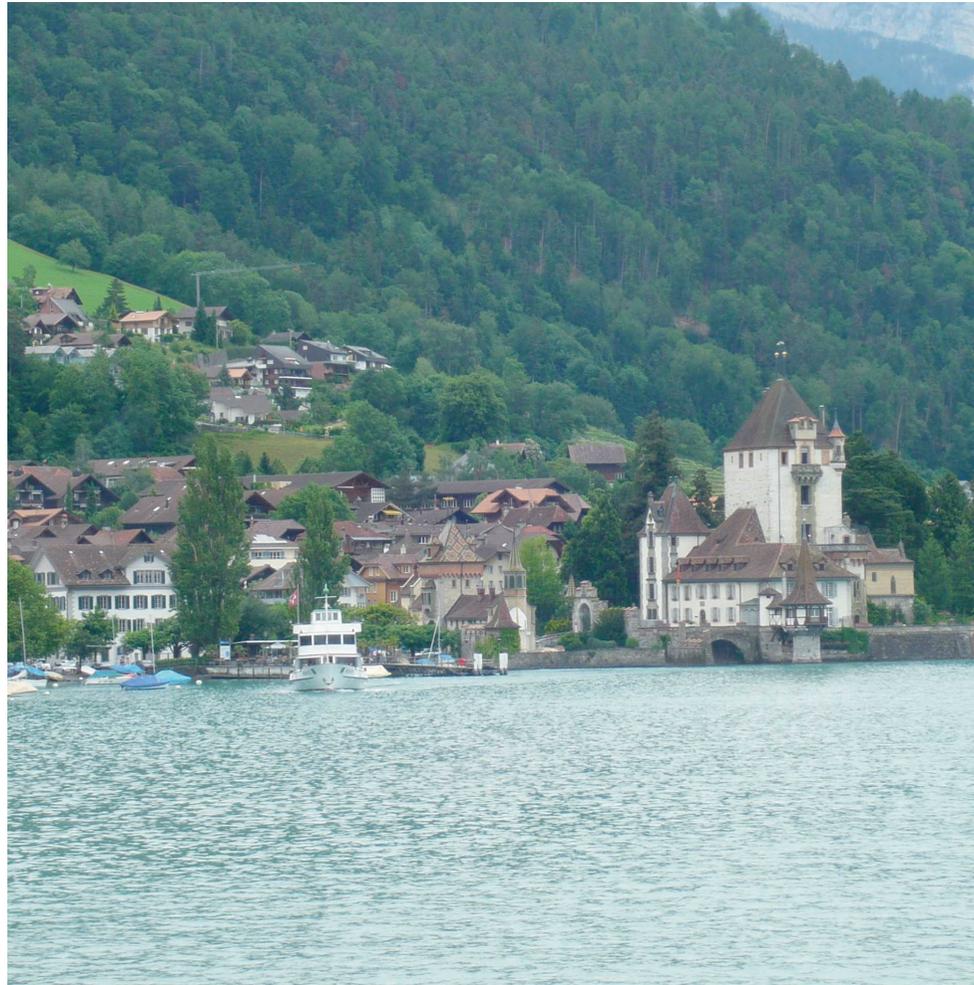




Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee  
**Baureglement (BR)**



1. Januar 2013

Aufträge / 386 / 06 / Ber\_BauR\_14.5.12.doc / 17.8.12 / Lo / fi / Di

## **Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee BAUREGLEMENT (BR)**

### **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

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.

Vgl. Art. 417 BR.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

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**

<b>1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>9</b>
101	Geltungsbereich sachlich .....	9
102	Geltungsbereich räumlich .....	9
<b>2</b>	<b>NUTZUNGSZONEN</b> .....	<b>9</b>
<b>21</b>	<b>Wohn- und Mischzonen</b> .....	<b>9</b>
211	Art der Nutzung .....	9
212	Mass der Nutzung .....	10
<b>22</b>	<b>Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen</b> .....	<b>13</b>
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN) .....	13
<b>23</b>	<b>Weitere Nutzungszonen im Baugebiet</b> .....	<b>15</b>
232	Grünzonen (GR) .....	15
<b>24</b>	<b>Nutzungszonen im Nichtbaugebiet</b> .....	<b>15</b>
241	Landwirtschaftszone (LWZ) .....	15
242	Rebbauzone (RB) .....	16
<b>3</b>	<b>BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN</b> .....	<b>16</b>
<b>31</b>	<b>Zonen mit Planungspflicht (ZPP)</b> .....	<b>16</b>
311	Allgemeines» .....	16
312	ZPP A «Moy/Victoria» .....	17
313	ZPP B «Gässli».....	18
314	ZPP C «Richtstatt» .....	19
315	ZPP D «Schlossgasse» .....	20
316	ZPP E «Park Hotel» .....	20

317	ZPP F «Hotel Elisabeth».....	21
318	ZPP G «Wendelsee» .....	22
319	ZPP H «Friedbüel» .....	25
320	ZPP I «Rossweid» .....	26
321	ZPP J «Richtstattstrasse.....	27
<b>33</b>	<b>Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen.....</b>	<b>28</b>
331	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen.....	28
<b>4</b>	<b>QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS .....</b>	<b>30</b>
<b>41</b>	<b>Bau- und Aussenraumgestaltung .....</b>	<b>30</b>
411	Gestaltungsgrundsatz .....	30
412	Bauweise, Stellung der Bauten.....	31
413	Fasadengestaltung.....	31
414	Dachgestaltung .....	32
415	Aussenraumgestaltung .....	33
416	Reklamen und Plakatierung.....	34
417	Gestaltungsspielraum .....	34
<b>42</b>	<b>Qualitätssicherung .....</b>	<b>35</b>
421	Fachberatung.....	35
422	Qualifizierte Verfahren .....	35
<b>43</b>	<b>Nachhaltiges Bauen und Nutzen.....</b>	<b>36</b>
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.....	36
<b>5</b>	<b>BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN .....</b>	<b>37</b>
<b>51</b>	<b>Ortsbildpflege.....</b>	<b>37</b>
511	Ortsbildschutzgebiete .....	37

<b>52</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft</b> .....	<b>40</b>
521	Baudenkmäler.....	40
522	Schützenswerte Kulturobjekte.....	40
523	Historische Verkehrswege.....	40
524	Archäologische Schutzgebiete.....	41
525	Schützenswerte Hochstammbäume.....	41
526	Fliessgewässer.....	42
527	Landschaftsschongebiete.....	43
<b>53</b>	<b>Schutz der naturnahen Landschaft</b> .....	<b>44</b>
531	Landschaftsschutzgebiete.....	44
532	Magerwiesen und -weiden.....	44
<b>54</b>	<b>Ersatzmassnahmen</b> .....	<b>44</b>
541	Ersatzmassnahmen.....	44
<b>55</b>	<b>Gefahrengebiete</b> .....	<b>45</b>
551	Bauen in Gefahrengebieten.....	45
552	Gefahrenstufen.....	45
<b>6</b>	<b>STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b> .....	<b>47</b>
601	Widerhandlungen.....	47
602	Inkrafttreten.....	47
603	Aufhebung von Vorschriften.....	47
	<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b> .....	<b>49</b>

<b>ANHANG</b> .....	<b>51</b>
<b>A 1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN</b> .....	<b>51</b>
<b>BEILAGEN</b> .....	<b>63</b>
<b>B 1 ERLÄUTERUNGEN ZUM HINWEISPLAN</b> .....	<b>63</b>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
	<b>1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>			
<b>Geltungsbereich sachlich</b>	<b>101</b>	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.			Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 331 BR).
<b>Geltungsbereich räumlich</b>	<b>102</b>	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.			
	<b>2</b>	<b>NUTZUNGSZONEN</b>			
	<b>21</b>	<b>Wohn- und Mischzonen</b>			
<b>Art der Nutzung</b>	<b>211</b>	<b>1</b> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:			
Zone	Abk.	Nutzungsart	EWA	ES	EWA = Erstwohnungsanteil (vgl. Anhang A 158 BR) ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	– Wohnen <sup>1)</sup> – stille Gewerbe	EWA <sup>2)</sup> ≥ 80%	II <sup>3)</sup>	
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).					

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Mischzone	M	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen <sup>1)</sup></li> <li>– stille bis mässig störende Gewerbe</li> <li>– Gastgewerbe</li> <li>– Verkauf bis 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</li> </ul>	<p>EWA <sup>2)</sup> III ≥ 80%</p> <p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500 m<sup>2</sup> bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).</p>

<sup>1)</sup> Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen

<sup>2)</sup> Die Eigentumsbeschränkung durch den EWA ist im Grundbuch anzumerken

<sup>3)</sup> 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.	kGA in m	gGA in m	GL in m	GH in m	FH in m	VG
Wohnzone 1	W1	3,0	6,0 <sup>1)</sup>	20,0	6,0 <sup>2)</sup>	9,0 <sup>2)</sup>	1
Wohnzone 2 (inkl. W2 Lauli)	W2	4,0 <sup>3)</sup>	8,0 <sup>1)</sup>	20,0	7,0 <sup>2)</sup>	10,0 <sup>2)</sup>	2
Wohnzone 3	W3	4,0	8,0	25,0	9,5 <sup>2)</sup>	13,0 <sup>2)</sup>	3

kGA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142 BR)  
 gGA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143 BR)  
 GL = Gebäudelänge (s. Anhang A 131 BR)  
 GH = Gebäudehöhe (s. Anhang A 132 BR)  
 FH = Firsthöhe  
 VG = Vollgeschosse (s. Anhang A 134 BR)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt						Hinweis
Mischzone 2	M2	2,0	6,0	20,0 <sup>4)</sup>	8,5 <sup>2)</sup>	13,5 <sup>2)</sup>	2	
		<p>1) Reduktion des gGA an Steilhängen um 2,0 m, sofern die First eines bestehenden oder eines baurechtlich möglichen unteren Hauses nicht höher als Oberkant Fussboden von bewohnbaren Räumen des oberen Hauses ist.</p> <p>2) Bei Bauten am Hang ist talseits 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.</p> <p>3) Gegenüber der Rebbauzone ist ein Abstand von 10,0 m einzuhalten.</p> <p>4) Die Gebäudebreite – seeseitig gemessen – beträgt max. 15,0 m</p> <p>2 Zudem gelten die folgenden Masse für</p> <p>a. Unbewohnte An- und Nebenbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grenzabstand (GA) min. 2,0 m</li> <li>– Gebäudehöhe (GH) max. 4,0 m</li> <li>– Gebäudefläche (GBF) max. 60 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>b. Unterirdische Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m</li> </ul>						<p>Die Firsthöhe eines baurechtlich möglichen unteren Hauses wird mittels eines Vergleichsprojekts unter Ausnützung der minimalen Abstände und der maximalen Gebäudelängen, -Höhen und Dachneigung ermittelt.</p> <p>Vgl. Anhang A 132 BR.</p> <p>Vgl. Anhang A 111 BR bzw. Art. 97 BauV.</p> <p>Vgl. Anhang A 121 BR.</p> <p>Vgl. Anhang A 142 BR.</p> <p>Vgl. Anhang A 132 BR.</p> <p>Vgl. Anhang A 122 BR.</p> <p>Vgl. Anhang A 111 BR.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Grenzabstand (GA) min. 1.0 m für Bauten unter dem massgebenden Terrain</li> </ul>	
		c. Abgrabungen max. 6,0 m	Vgl. Anhang A 132 BR.
		d. Vorspringende Gebäudeteile:	Vgl. Anhang A 123 BR.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– zulässige Breite max. 4,0 m</li> <li>– zulässiges Mass im grossen Grenzabstand gGA max. 2,0 m, im kleinen Granzabstand kGA 1.5 m</li> <li>– zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 40%</li> </ul>	Art. 97b EGZGB.
		e. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:	Vgl. Anhang A 132 Abs. 2 und A 134 Abs. 2 BR.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– in der Höhe: min. 2,5 m</li> <li>– in der Situation: min. 5,0 m</li> </ul>	
		f. Geschosse:	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1,2 m über fertigem Terrain</li> <li>– Dachgeschoss: zulässige Kniewandhöhe max. 1,8 m</li> </ul>	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
	<b>22</b>	<b>Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen</b>			
<b>Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)</b>	<b>221</b>	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 eingeschossige An- und Nebenbauten – Vorschriften von Art. 511 (Ortsbildschutzgebiete)	II <sup>1)</sup>	Vgl. Art. 212 Abs. 2 BR. Vgl. Art. 511 BR, Ortsbildschutzgebiet O III «Kirche».
3 «Schlössli»	ZOEN 3	Gemeindeverwaltung	– Vorschriften von Art. 511 (Ortsbildschutzgebiete) – Erhaltung der Parkanlage	II	Vgl. Art. 511 BR, Ortsbildschutzgebiet O IV «Schoren».

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

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		1) Entlang der Kantonsstrasse gilt in einer ersten Bautiefe ES III.	Ausdehnung vgl. Zonenplan 2.
	<b>23</b>	<b>Weitere Nutzungszonen im Baugebiet</b>	
<b>Grünzonen (GR)</b>	<b>232</b>	<p>1 Die Grünzonen sind Freihaltezonen im Sinne der Baugesetzgebung.</p> <p>2 Im Bereich des Trockenstandorts von regionaler Bedeutung sind keine unterirdischen Bauten zulässig.</p>	Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichts-lagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).
	<b>24</b>	<b>Nutzungszonen im Nichtbaugebiet</b>	
<b>Landwirtschaftszone (LWZ)</b>	<b>241</b>	<p>1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.</p> <p>2 Vorbehalten bleiben Bau- und Nutzungsbeschränkungen auf Grund der Bestimmungen zur Pflege der Kulturlandschaft.</p>	<p>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.</p> <p>Vgl. Kap. 52 BR; insbesondere Art. 527 BR Landschaftsschongebiete)</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV.
<b>Rebbauzone (RB)</b>	<b>242</b>	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.	Die Betriebsnotwendigkeit ist nach Art. 16a RPG und 34 ff. RPV zu beurteilen.
		3 Entsprechende Bauvorhaben sind der Fachberatung vorzulegen.	Vgl. Art. 421 BR.
	<b>3</b>	<b>BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN</b>	
	<b>31</b>	<b>Zonen mit Planungspflicht (ZPP)</b>	
<b>Allgemeines</b>	<b>311</b>	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: <ul style="list-style-type: none"> <li>– vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,</li> <li>– das Ergebnis eines sia-Projektwettbewerbs, oder</li> </ul>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
			– 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.
<b>ZPP A «Moy/Victoria»</b>	<b>312</b>	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP A gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	– Die Erhaltung der schützenswerten Bauten, Freiräume, Bäume und Baumreihen – Die sorgfältige Neueingliederung von Erweiterungsbauten – Die Regelung der verkehrstechnischen Erschliessung	Vgl. Art. 521 BR, Zonenplan 2, Hinweisplan und Bauinventar sowie die Überbauungsordnung Moy/Victoria.
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	– 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: 2 + Sockelgeschoss • Gebäudehöhe GH über Sockelgeschoss: 8,5 m	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.	Schützenswerte Bauten: vgl. Hinweisplan.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Erweiterungsbauten sind volumetrisch und gestalterisch den schützenswerten Bauten unterzuordnen.</li> <li>– Bei der Neueingliederung von Erweiterungsbauten ist die charakteristische Terrassierung der bestehenden Bauten und Aussenräume zu beachten.</li> <li>– Die Gartenanlage mit den schützenswerten Hochstammbäumen, Baumreihen und Buschgruppen ist soweit möglich zu erhalten und zu pflegen.</li> </ul>	<p>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).</p>
<b>ZPP B «Gässli»</b>	<b>313</b>	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.
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>– Berücksichtigung der räumlichen Wirkung der Burchgasse, der Schulthessenstrasse, des Brunnhüsiwegs sowie der Gärten, Vorgärten und Grünräume.</li> <li>– Wahrung der Kleinmasstäblichkeit der vorherrschenden umgebenden Bebauung.</li> </ul>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		– Gestaltung eines Vorgartens an der Burchgasse.	
<b>ZPP C «Richtstatt»</b>	<b>314</b>	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 Ortsbildschutzgebiete.	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, – der Strassenräume Staatsstrasse und Richtstattstrasse, – der historischen Wichterheerbauten sowie – der Topografie des Riderbachschuttkegels	
<b>ZPP D «Schlossgasse»</b>	<b>315</b>	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP D gelten die folgenden Bestimmungen:	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Planungszweck	2	Erneuerung der bestehenden Bebauung unter besonderer Berücksichtigung der vorherrschenden Baustruktur und der angrenzenden Räume (Staatsstrasse, Stiftplatz, Schlossareal und Schössli-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.
<b>ZPP E «Park Hotel»</b>	<b>316</b>	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP E gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Erhaltung der Hotelanlage mit dem schützenswerten Hauptbau und der terrassierten Gartenanlage</li> <li>– Die Erstellung von Neu- und/oder Erweiterungsbauten</li> </ul>	Vgl. Zonenplan 2, Hinweisplan und Bauinventar.
Art der Nutzung	3	– Hotel, Hotelinfrastruktur und Gastgewerbe	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		– 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.	
<b>ZPP F «Hotel Elisabeth»</b>	<b>317</b>	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.
Mass der Nutzung	4	– Oberhalb der Tannackerstrasse gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W1 – Unterhalb der Tannackerstrasse beträgt das maximal zulässige Nutzungsmass 7'350 m2 BGF.	Baufelder E – G gemäss UeO «Hotel Elisabeth».  Baufelder A – D gemäss UeO «Hotel Elisabeth».
Gestaltungsgrundsätze	5	– Der Gestaltung des Siedlungsrandes oberhalb der Tannackerstrasse ist besondere Beachtung zu schenken.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Hochhecke entlang der nordwestlichen Parzellengrenze ist als naturnahes Element im Siedlungsgebiet zu erhalten.</li> <li>– Auf markante Einzelbäume und Baumgruppen ist Rücksicht zu nehmen.</li> <li>– Es ist ein Aussichtspunkt zu schaffen.</li> </ul>	
<b>ZPP G «Wendelsee»</b>	<b>318</b>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Erstellung und Gestaltung einer Wohnüberbauung auf der Grundlage des überarbeiteten Siegerprojekts «Janus» des Projektwettbewerbs Überbauung Areal Wendelsee vom 18.12.2006 (Sektor I).</li> <li>– Die Gestaltung der dazugehörigen Aussenräume und Erschliessungsanlagen unter Einbezug des bestehenden Uferwegs (Sektor II).</li> <li>– Die Erhaltung und Erneuerung des bestehenden Strandbads (Sektor III).</li> </ul>	
Art der Nutzung	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Sektor I: dem Wohnen im Sinne der Wohnzonen W</li> <li>– 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),</li> </ul>	Vgl. Art. 211 BR.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Mass der Nutzung	4	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="604 359 1301 502">– im Sektor III: Sport- und Freizeitnutzungen des bestehenden Strandbads mit Gastronomiebetrieb, Garderoben, sanitären und technischen Anlagen sowie Spiel- und Liegeflächen.</li> <li data-bbox="604 542 1301 1252">– Im Sektor I gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="649 622 1301 654">• Bruttogeschossfläche BGF: max. 2'400 m<sup>2</sup>;</li> <li data-bbox="649 662 1301 766">• Geschosszahl: 2 (auf min. 60% der Gesamtlänge entlang der Staatsstrasse) bis 3 (auf max. 40% der Gesamtlänge);</li> <li data-bbox="649 774 1301 989">• Gebäudehöhe (Oberkant fertige Dachkonstruktion): <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="694 845 1301 877">Teilsektor I.1: max. 574.20 m ü.M.</li> <li data-bbox="694 885 1301 917">Teilsektor I.2: max. 571.45 m ü.M.</li> <li data-bbox="694 925 1301 957">Teilsektor I.3: max. 568.70 m ü.M.</li> <li data-bbox="694 965 1301 989">Teilsektor I.4: max. 565.95 m ü.M.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li data-bbox="604 997 1301 1101">– Im Sektor II sind keine Hochbauten (Hauptbauten, An- und Nebenbauten oder Fahrnisbauten) gestattet.</li> <li data-bbox="604 1109 1301 1252">– Im Sektor III können die bestehenden Bauten im Rahmen der bestehenden Volumen erneuert und um max. 60 m<sup>2</sup> BGF eingeschossig (Gebäudehöhe max. 3.5 m) erweitert werden.</li> </ul>	
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="604 1292 1301 1404">– Das überarbeitete Wettbewerbsprojekt vom 18.12.2006 gilt bezüglich Volumetrie, Bau- und Aussenraumgestaltung wegleitend.</li> <li data-bbox="604 1412 1301 1479">– Die prägenden Merkmale der Wohnüberbauung im Sektor I sind:</li> </ul>	

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

- 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 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.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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.</li> </ul>	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7	ES III	Vgl. Art. 43 LSV.
<b>ZPP H «Friedbüel»</b>	<b>319</b>	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP H gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sicherung der bestehenden gartenbaulichen Nutzung</li> <li>– evtl. Erweiterung Schul- und Sportanlage</li> <li>– Erstellung von Wohnbauten unter besonderer Berücksichtigung des schützenswerten Bauten Aebnitstrasse 6 und Friedbühlweg 25.</li> </ul>	Vgl. Art. 521 BR und Bauinventar.
Art der Nutzung	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gartenbau</li> <li>– Schul- und Sportanlage</li> <li>– Wohnen im Sinne der Wohnzonen W</li> </ul>	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.
Gestaltungsgrundsatz	5	Freihaltung insbesondere der südwestlichen Front des schützenswerten Bauernhauses.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES II	Vgl. Art. 43 LSV.
<b>ZPP I «Rossweid»</b>	<b>320</b>	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 m2	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, zeitgemäss interpretiert. – Integration der öffentlichen Einstellhalle, ihres Zugangs und der öffentlichen Sportanlage in den gegebenen Terrainverlauf.	Vgl. Art. 511 BR.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Integration der öffentlichen Entsorgungsanlage in die Aussenraumgestaltung</li> <li>– Gewährleistung einer voneinander unabhängigen Realisierung der privaten Neubauten einerseits und der öffentlichen Anlagen andererseits.</li> </ul>	Entsorgungseinrichtung: Abfalltrennung und –Recycling.
<b>ZPP J «Richtstattstrasse»</b>	<b>321</b>	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 <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grenzabstand GA: 2,0 m</li> <li>– Gebäudelänge GL: 20,0 m</li> <li>– Vollgeschoss VG: 2 + durchgehendes Sockelgeschoss entlang der Staatsstrasse</li> <li>– Gebäudehöhe GH: 7,0 m; mit Sockelgeschoss: 11,0 m</li> </ul>	Vgl. Anhang A 142 BR. Vgl. Anhang A 131 BR. Vgl. Anhang A 134 BR.  Vgl. Anhang A 132 BR.
Gestaltungsgrundsätze		5 <ul style="list-style-type: none"> <li>– Beachtung der für das Ortsbildschutzgebiet OI «Dorfkern» prägenden Elemente und Merkmale, zeitgemäss interpretiert</li> </ul>	Vgl. Art. 511 BR.

Marginale                      Art.                      Normativer Inhalt                      Hinweis

**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
c «Stadel» (SBV)	UeO	05.05.1958 / RRB 03.02.1959
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
g «Wältisser»	UeO	03.05.2010 / AGR 08.10.2010
Uferschutzplan, Abschnitte – 3 R 27 Schoren-West – 3 R 26/27 Schoren-Ost	USP	05.12.1994 / AGR 21.03.1996 <sup>1)</sup>

UeO = Überbauungsordnung  
USP = Uferschutzplan

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<ul style="list-style-type: none"> <li>– 3 R 24/25/26 Längenschachen/ Wichterheer/ Schloss</li> <li>– 3 R 24 Längenschachen- West</li> <li>– 3 R 23 Längenschachen- Ost</li> <li>– 3 R 23 Oertli</li> <li>– Anerkennungsplan</li> </ul>		<p>20.02.1991 <sup>2)</sup></p>	

<sup>1)</sup> Schützenswerte Hochstammbäume gemäss Zonenplan 2.

<sup>2)</sup> Für den Anerkennungsplan gilt das Baurelement.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>4</b>	<b>QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS</b>	
	<b>41</b>	<b>Bau- und Aussenraumgestaltung</b>	
<b>Gestaltungsgrundsatz</b>	<b>411</b>	<p>1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p>	<p>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.</p>
<b>Beurteilungskriterien</b>		<p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,</li> <li>– die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,</li> <li>– Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,</li> <li>– die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,</li> <li>– die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,</li> </ul>	<p>Vgl. auch Art. 412 BR.</p> <p>Vgl. auch Art. 413 BR und 414 BR.</p> <p>Vgl. auch Art. 415 BR.</p> <p>Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung</p>

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-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, 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.
<b>Bauweise, Stellung der Bauten</b>	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.
<b>Fassadengestaltung</b>	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.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<b>Dachgestaltung</b>	<b>414</b>	1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p>Dazu gehören u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton;</li> <li>– ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen.</li> </ul> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.</p>
		2 Auf Hauptbauten sind keine Flachdächer zulässig; vorbehalten bleiben Projekte in Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen und/oder auf Grund eines qualifizierten Verfahrens	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 22° und 40°, ohne Traufveränderungen oder Einschnitte.</li> <li>– allseitig Dachvorsprünge in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe.</li> </ul> <p>Auf An- und Nebenbauten sind Flachdächer erlaubt.</p> <p>D.h. ZPP, UeO, USP.</p> <p>Vgl. Art. 422. BR.</p>
		3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene d.h. auf der Höhe eines Dachgeschosses zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 35 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses; das Mass kann mit Zustimmung der Fachberatung oder auf Grund	<p>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.</p> <p>Vgl. Art. 421 und 422 BR.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		eines qualifizierten Verfahrens auf maximal 50 % erhöht werden.	
	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 Nebenbauten sind – zumindest im Ortsbildgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. 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.
<b>Aussenraumgestaltung</b>	<b>415</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3 Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.</p>	<p>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.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,</li> <li>– die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,</li> </ul> <p>Vgl. auch Art. 431 BR ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.</p> <p>Vgl. Art. 421 und 422 BR.</p> <p>Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stütz-</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<b>Reklamen und Plakatierung</b>	<b>416</b>	<p>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.</p> <p>2 Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Trägersystem zu verwenden.</p>	<p>mauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.</p> <p>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.</p>
<b>Gestaltungsspielraum</b>	<b>417</b>	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
	<b>42</b>	<b>Qualitätssicherung</b>	
<b>Fachberatung</b>	<b>421</b>	<p>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.</p> <p>2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;</li> <li>– Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten;</li> <li>– Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;</li> <li>– Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;</li> <li>– Bauten und Anlagen in Landschaftsschongebieten;</li> <li>– Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.</li> </ul>	<p>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.</p> <p>Vgl. Art. 417 BR und 511 ff BR.</p> <p>Vgl. Art. 417 BR.</p> <p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.</p> <p>Vgl. Art. 75 BauG.</p> <p>Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, welche in einem Ortsbildschutzgebiet 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).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<b>Qualifizierte Verfahren</b>	<b>422</b>	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.
	<b>43</b>	<b>Nachhaltiges Bauen und Nutzen</b>	
<b>Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet</b>	<b>431</b>	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 <ul style="list-style-type: none"> <li>– nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m<sup>2</sup> übersteigt, extensiv zu begrünen;</li> <li>– Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen;</li> <li>– gefällte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen.</li> </ul>	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
	<b>5</b>	<b>BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b>	
	<b>51</b>	<b>Ortsbildpflege</b>	
<b>Ortsbildschutz- gebiete</b>	<b>511</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete emäss Art. 86 Baugesetz.</li> <li>2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.</li> <li>3 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ( Fassaden, Dach Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.</li> <li>4 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.</li> <li>5 In den einzelnen Gebieten sind insbesondere die folgenden Elemente und Merkmale prägend:</li> </ol>	<p>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.</p> <p>Art. 10c BauG.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Bezeichnung	Abk.	Prägende Merkmale	
«Dorfkern»	O I	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Giebelständige Stellung und Orientierung der Hauptbauten rechtwinklig zu den hangparallelen Strassen und Gassen oder südorientiert entlang der Burchgasse, mit geringen seitlichen Abständen</li> <li>– 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</li> <li>– Vom Schweizer Holzbaustil abgeleitete Fassadenproportionen, feingliedrige Gestaltung und Materialisierung (Hauptbauten meist verschindelt (oder verputzt) mit Seitenlauben und/oder Giebelbalkonen</li> <li>– Aussenräume geprägt durch überlieferte Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Kellersockeln</li> <li>– Steinpflasterung und südseitige, teilweise mit Biberschwanzziegeln eingedeckte Bruchsteinmauer in bzw. entlang der Burchgasse</li> </ul>	Vgl. Bauinventar, Baugruppen A Dorf und B Burchgasse. Vgl. auch ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz; Oberhofen am Thunersee, Gebiet 1.
«Klösterli»	O II	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ehemaliges Herbsthaus (Klösterliweg 9) mit Ökonomiebau (9A) und überdachter Einfriedung entlang der Richtstattstrasse</li> <li>– Gewerbebauten und Kleinbauernhäuser entlang und am oberen Ende der Richtstattstrasse (mit dementsprechendem Situationswert)</li> </ul>	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.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
«Kirche»	O III	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kirche (Schoren 40), Pfarrhaus (42) sowie Ofen- und Waschhaus (40A)</li> <li>– Aussenräume mit Brunnen, Hochstammbäumen und Umfassungsmauer des ehemaligen Friedhofs, umgestaltet als Aussichtspunkt</li> </ul>	Vgl. Bauinventar, Baugruppe D Kirche. Vgl. auch ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz; Oberhofen am Thunersee, Baugruppe 0.3..
«Schoren»	O IV	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abwechslungsreiche, auf einer Linie liegende Uferbebauung entlang der Kantonsstrasse, z.T. mit herrschaftlichen Villen</li> <li>– Ansicht vom See mit Ufermauer, Gartenflächen, teilweise auch mit Pavillons, Bade- oder Bootshäusern</li> <li>– «Schlössli» (Schoren 1) mit Parkanlage</li> </ul>	Vgl. Bauinventar, Baugruppe E Schoren und Uferschutzplanung. Vgl. auch ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz; Oberhofen am Thunersee, Gebiet 2.
«Schloss»	O V	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ehemaliges Wasserschloss mit mittelalterlichem Bergfried, spätmittelalterlichen und barocken Wohnanlagen sowie ablesbarem Wassergraben</li> <li>– Einfassungsmauer mit Dependenzgebäude und Torturm</li> <li>– Eleganter Landschaftspark mit Baumbestand, z.T. exotischer Bepflanzung und zahlreichen Nebenbauten</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ehemaliges Rebgut mit Haupthaus, Gesindehaus und Scheune. Heute Kulturzentrum mit Museen, Kunstsammlung und Klublokal.</li> <li>– Durch Mauern begrenzte Vorplätze und Höfe</li> <li>– Freizeit- und Sportanlagen sowie Uferpromenade auf dem ehemaligen Rebland südlich der prominenten Gebäudegruppe</li> </ul>	Vgl. Bauinventar, Baugruppe G Wichterheer-Gut und Uferschutzplanung. Vgl. auch ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz; Oberhofen am Thunersee, Baugruppe 0.2.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>52</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft</b>	
<b>Baudenkmäler</b>	<b>521</b>	<p>1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.</p> <p>2 Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.</p>	<p>Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Oberhofen a. T. vom 7. März 2001 das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt. Betreffend Planungen und Bewilligungsverfahren Objekte nach Art. 10c BauG ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.</p> <p>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.</p>
<b>Schützenswerte Kulturobjekte</b>	<b>522</b>	1 Die im Zonenplan bezeichneten schützenswerten Kulturobjekte dürfen nicht beseitigt werden.	Kopfsteinpflästerungen an Burchgasse und Länggasse
<b>Historische Verkehrswege</b>	<b>523</b>	<p>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.</p> <p>2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.</p>	<p>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.</p> <p>Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<b>Archäologische Schutzgebiete</b>	<b>524</b>	1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	
		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).
<b>Schützenswerte Hochstammbäume</b>	<b>525</b>	1 Die im Zonenplan eingezeichneten Hochstammbäume (Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen, Alleen) sowie Hochstammbstgärten sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		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.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
<b>Fliessgewässer</b>	<b>526</b>	1	Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen die folgenden Bauabstände:	<p>Vgl. AHOP «Raumbedarf Fliessgewässer» 2010.</p> <p>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).</p> <p>Zum geschützten Uferbereich vgl. Art. 4a WBG.</p> <p>Begriffe, Messweisen und Berechnungsbeispiele finden sich im Anhang der Wasserbauverordnung WBV.</p> <p>Messweise siehe Anhang A 146.</p>
Bezeichnung Fliessgewässer		gegenüber Bauzonen	gegenüber LWZ, RB und Wald	
Riderbach			15.0 m	
– oberhalb Kantonsstrasse		12.0 m		
– unterhalb Kantonsstrasse		9.5 m		
Manebächli		5.5 m	5.5 m	
Örtlibach				
– oberhalb Kantonsstrasse		5.0 m		
– unterhalb Kantonsstrasse		9.5 m		
– eingedolte Fliessgewässer		5.5 m	5.5 m	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3,0 m, für Hochbauten von 6,0 m zu wahren.	Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRPV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13).
	3	Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.	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.
	4	Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.	
<b>Landschaftsschongebiete</b>	<b>527</b>	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 Rebbaugelände 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
	<b>53</b>	<b>Schutz der naturnahen Landschaft</b>	
<b>Landschafts- schutzgebiete</b>	<b>531</b>	<p>1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.</p> <p>3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.</p>	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.
<b>Magerwiesen und -weiden</b>	<b>532</b>	Die Wiesenvegetation ist als natürlicher Lebensraum für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten und aufzuwerten.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 <sup>bis</sup> NHG; Art. 20 NSchG und Art. 44 und 45 DSV.
	<b>54</b>	<b>Ersatzmassnahmen</b>	
<b>Ersatzmassnahmen</b>	<b>541</b>	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 <sup>ter</sup> 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 <sup>ter</sup> NHG. Zuständigkeit: Regierungsrat bzw. Regierungsrat für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).
	<b>55</b>	<b>Gefahrengebiete</b>	<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>
<b>Bauen in Gefahrengebieten</b>	<b>551</b>	<p>1 Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.</p> <p>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</p> <p>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p>	<p>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 dazumal aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrentgutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (vgl. Art. 552).</p> <p>Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.</p>
<b>Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung</b>	<b>552</b>	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
		<p>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.</p>	<p>Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.</p>
<b>Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung</b>	2	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<b>Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung</b>	3	<p>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.</p>	<p>Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.</p> <p>Sensible Bauten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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),</li> <li>– Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen),</li> <li>– Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).</li> </ul>
<b>Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe</b>	4	<p>In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.</p>	<p>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.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>6</b>	<b>STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	
<b>Widerhandlungen</b>	<b>601</b>	<p>1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.</p> <p>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.</p>	<p>Vgl. Art. 50 BauG.</p> <p>Vgl. Art. 58 GG.</p>
<b>Inkrafttreten</b>	<b>602</b>	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.	
<b>Aufhebung von Vorschriften</b>	<b>603</b>	<p>Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die baurechtliche Grundordnung vom 10. September 1990 / 20. Februar 1992 (BD) mit Änderungen bis 2008,</li> </ul>	

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

- die Überbauungsordnung «Dorfkernschutzplan» vom vom 10. September 1990 / 20. Februar 1992 (BD) mit Änderungen bis 2008.

**GENEHMIGUNGSVERMERKE**

Öffentliche Mitwirkung	vom	18. Mai 2009 bis 17. August 2009
Kantonale Vorprüfung	vom	2. November 2011
Publikation im Amtsblatt	vom sowie vom	9. November 2011  23. Mai 2012
Publikation im Amtsanzeiger	vom sowie vom	10. und 17. November 2011  24. und 31. Mai 2012
Öffentliche Auflage	vom sowie vom	11. November 2011 bis 12. Dezember 2011  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:

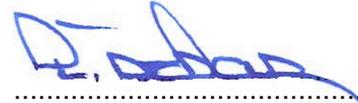
  
.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und  
Raumordnung

Gemeindeschreiberin:

  
.....

Oberhofen, den 17.8.12

  
.....

am 06. Dez. 2012 

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<b>ANHANG</b>	
	<b>A</b>	<b>DEFINITIONEN UND MESSWEISEN</b>	
	<b>A11</b>	<b>Terrain</b>	
<b>Massgebendes Terrain</b>	<b>A111</b>	Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	Vgl. Art. 97 BauV
	<b>A12</b>	<b>Gebäude und Gebäudeteile</b>	
<b>Unbewohnte An- und Nebenbauten</b>	<b>A121</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Unbewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die nur Neben-nutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.</li> <li>2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.</li> </ol>	<p>Unbewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. Garagen, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser oder unbeheizte Wintergärten.</p> <p>Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2 BR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (vgl. Anhang A123 BR)</p>
<b>Unterirdische Bauten</b>	<b>A122</b>	Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen,	Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 BR.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

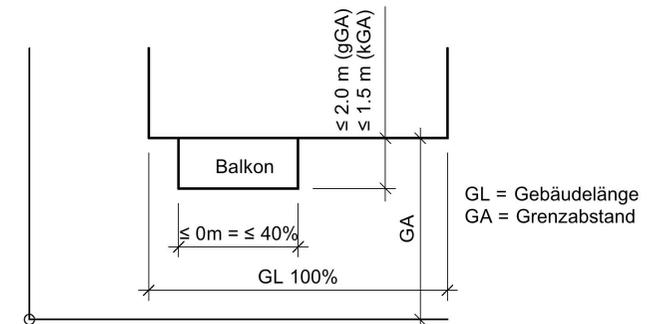
mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

**Vorspringende Gebäudeteile**

**A123**

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

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



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

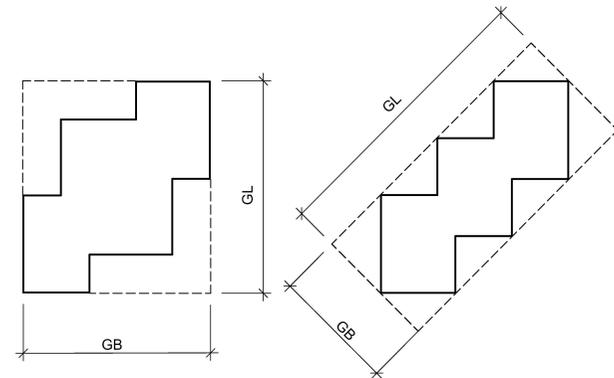
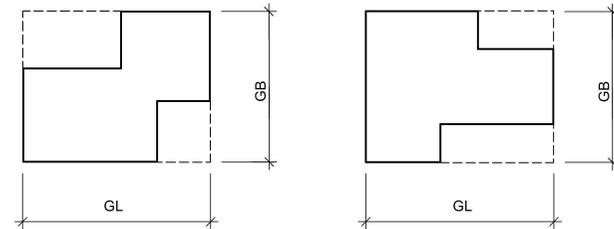
**A13**

**Gebäudemasse**

**Gebäudelänge GL**

**A131 1**

Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.



GL = Gebäudelänge

[dashed box] = flächenmassig kleinstes umschriebenes Rechteck

**Gebäudebreite GB**

**2**

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

Marginale

Art.

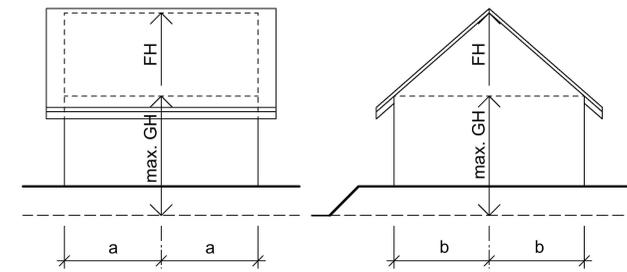
Normativer Inhalt

Hinweis

**Gebäudehöhe GH**  
**Firshöhe FH**

- A132** 1 Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und
- der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern,
  - der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.
- 2 Die Firshöhe ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und dem höchsten Punkt der Dachsparrens bei geneigten Dächern.

Dachkonstruktion = ohne Dachhaut.

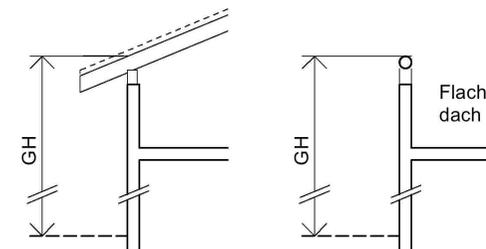


FH = Firshöhe

GH = Gebäudehöhe

----- massgebendes Terrain

———— fertiges Terrain



Marginale

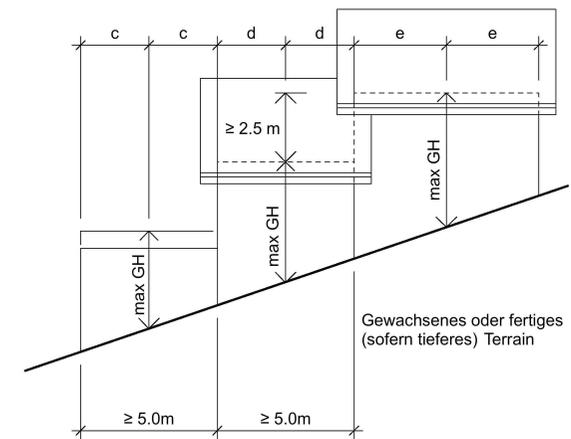
Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

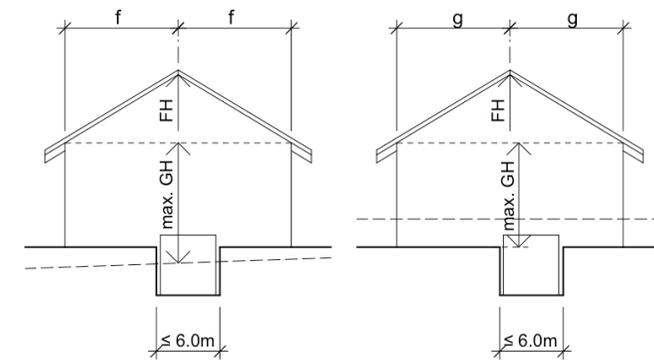
- 3 Die Gebäudehöhe und die Firsthöhe werden bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

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



- 4 Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

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



----- gewachsenes Terrain  
 ————— fertiges Terrain

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<b>Kniewandhöhe</b>	<b>A133</b>	Die Kniewandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Dachgeschossbodens und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens.	Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134 BR und A136 BR.
<b>Vollgeschosse VG</b>	<b>A134</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="607 933 1344 1040">1 Als Vollgeschosse VG zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.</li> <li data-bbox="607 1082 1344 1227">2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.</li> </ol>	<p data-bbox="1344 933 2036 963">Vgl. Anhang A135 – A137 BR.</p> <p data-bbox="1344 1086 2036 1117">Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212 Abs. 2 BR.</p>

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

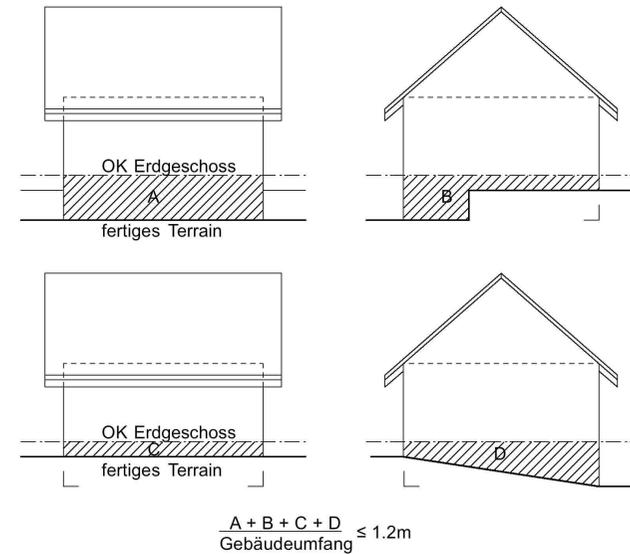
Hinweis

**Untergeschosse**

**A135**

Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.

Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A 122 BR) Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 BR.



**Dachgeschosse**

**A136**

Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

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

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

**A14 Bauabstände**

**Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen**

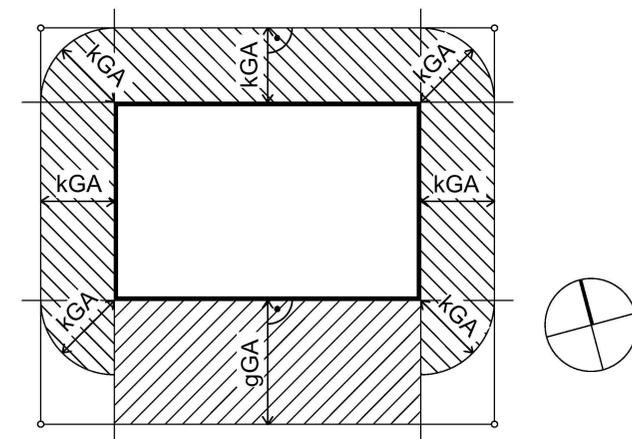
- A141** 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- 2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze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

**Kleiner Grenzabstand kGA**

- A142** 1 Der kleine Grenzabstand kGA wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

- 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.



Vgl. Anhang A123 BR.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

**Grosser Grenzab-  
stand gGA**

**A143** 1

Der grosse Grenzabstand gGA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. 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.

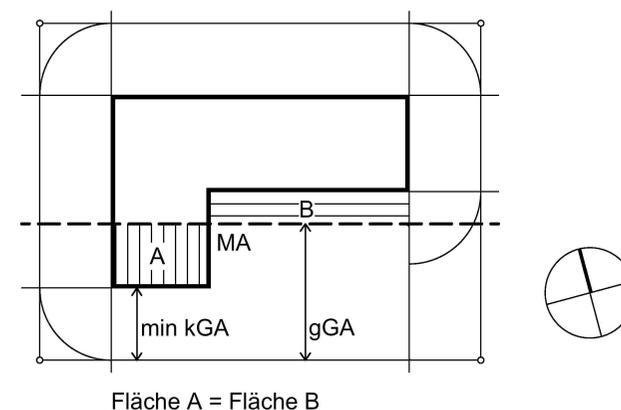
3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

4 Der Grenzabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite wird von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen.

5 Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen).

Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten.

Vgl. Anhang A123 BR.



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

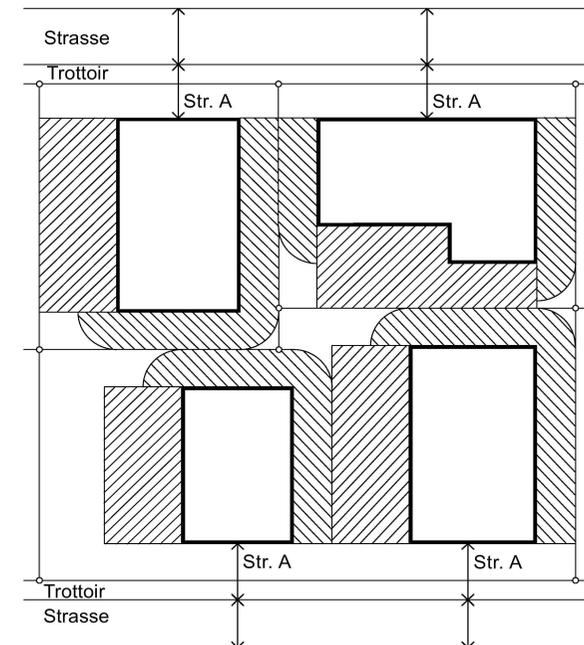
Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite – höchstens bis zum kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

**Gebäudeabstand**

**A144 1**

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

-  = Fläche kGa
-  = Fläche gGa
- Str.A = Strassenabstand



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

- 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**

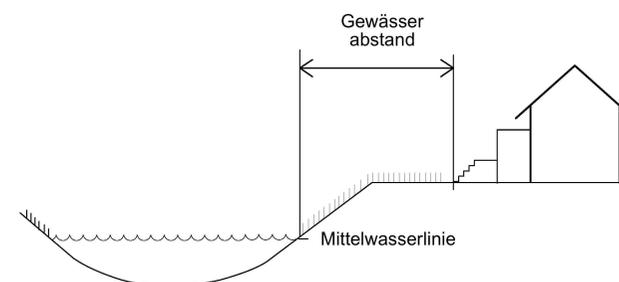
Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A142 und 143.

**Gegenüber  
Fliessgewässern**

**A146**

Der Abstand von Fliessgewässern, abgeleitet aus dem geschützten Uferbereich, wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.



**Gegenüber Hecken,  
Feld- und Ufer-  
gehölzen**

**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.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>A15</b>	<b>Nutzungsziffern</b>	
<b>Bruttogeschossfläche (BGF)</b>	<b>A152</b>	Die anrechenbare Bruttogeschossfläche aBGF bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	Vgl. Art. 93 Abs. 2 BauV.
<b>Erstwohnungsanteil (EWA)</b>	<b>A158</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der Erstwohnungsanteil (EWA) ist der Anteil an der für das Wohnen bestimmten Bruttogeschossfläche (BGFW) in Prozenten, der für Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde wenigstens zu erstellen ist.</li> <li>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.</li> <li>3 Für bestehende Gebäude gilt die Besitzstandsgarantie.</li> </ol>	$\text{EWA in \%} = \frac{\text{BGFEW} \times 100}{\text{BGFW}}$

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

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

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

**Bauinventar**  
(behördengebunden)

**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
erhaltenswerter Bau		<p>«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten.»</p>	Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.
Bau mit Situationswert		<p>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.</p>	Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.
		<p>«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.»</p>	
		<p>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</p>	

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.
<b>Archäologisches Inventar</b> (behördenverbindlich)	<b>B12</b>	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.	
<b>Geschützte Objekte</b> (grundeigentümerverbindlich)	<b>B13</b>	Die folgenden Baudenkmäler, Kultur- und Naturobjekte sowie geologischen Objekte sind durch Regierungsratsbeschluss (RRB) geschützt:	
Geschützte Kulturobjekte		<ul style="list-style-type: none"> <li>– «Schloss mit Dependzenen und Parkgeb. und -anlagen und Schlosskapelle – Geb.-Nr. 1-6, 7, 9-11A » / Parz. 251 /</li> <li>– «Kösterli» heute Kirchgmeindehaus / Parz. 587</li> <li>– «Schlössli Siméon» heute Gemeindehaus / Parz. 515</li> <li>– «Alpenstrasse 7a» ehem. Käserie / Parz. 79</li> <li>– «Wichterheer-Gut – Geb.-Nr. 16, 18, 20» / Parz. 989, 340 /</li> <li>– «Speicher Richtstattstrasse 5» Parz. 192</li> <li>– «Hotel Moy Schneckenbühlstrasse 9» / Parz. 35</li> <li>– «Turmhaus Schoren 13» / Parz. 250</li> <li>– «Wohn- und Geschäftshaus Staatsstrasse 14 / Parz. 155</li> <li>– «Heidenhaus Längenschachen / Parz. 686</li> <li>– «Kirche Hilterfingen» / Parz. 282</li> </ul>	<p>RRB Nr. 4712 vom 18.12.1991</p> <p>RRB Nr. 4791 vom 12.08.1958</p> <p>RRB Nr. 3320 vom 02.11.1977</p> <p>RRB Nr. 2908 vom 17.12.1997</p> <p>RRB Nr. 1463 vom 21.04.1971</p> <p>RRB Nr. 0107 vom 17.01.1996</p> <p>RRB Nr. 0076 vom 06.01.1993</p> <p>RRB Nr. 0525 vom 16.02.1994</p> <p>RRB Nr. 1749 vom 03.07.1996</p> <p>RRB Nr. 2192 vom 11.05.1937</p> <p>RRB Nr. 2881 vom 15.08.1973</p>
<b>Lebensräume von regionaler und nationaler Bedeutung</b>	<b>B15</b>	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 <a href="http://www.be.ch/natur/">http://www.be.ch/natur/</a>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Ufergehölze		<p>Ufergehölze (inkl. Auenv egetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.</p> <p><b>Bauabstände:</b> Für Hochbauten ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 6 Meter einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 3 Meter einzuhalten.</p>	<p>Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).</p> <p>Definition der Gehölzgrenze: Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.</p>
Hecken und Feldgehölze		<p>Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.</p> <p><b>Bauabstände:</b> 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.</p>	<p>Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG; Art. 18 Abs. 1 g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (SR 922)</p> <p>Vgl. Art. 27 Naturschutzgesetz (BSG 426.11).</p> <p>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</p>
Trockenstandorte von regionaler Bedeutung		<p>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.</p>	<p>Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 Naturschutzgesetz; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (BSG 426.112)</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<p><b>Gewässer und Uferbereiche</b> (grundeigentümerverbindlich)</p>	<p><b>B16</b></p>	<p>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 ingenieurbioologischen Methoden zu erstellen.</p>	<p>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<sup>bis</sup> 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.</p>
<p>Ufervegetation</p>		<p>Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenv egetation, etc.) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.</p>	<p>Vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV.</p>
<p><b>Grundwasserschutz zonen</b> (grundeigentümerverbindlich)</p>	<p><b>B17</b></p>	<p>Für die im Hinweisplan dargestellte Grundwasserschutzzone gilt die Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und die Schutzmassnahmen gemäss den Schutz zonenreglementen:</p>	
<p><b>Wald</b> (grundeigentümerverbindlich)</p>	<p><b>B18</b></p>	<p>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.</p>	