



ORTSPLANUNG

BAUREGLEMENT

27. Juli 2011

Boenzli, Kilchofer & Partner, Bern

INHALT

I	EINLEITUNG	4
II	GELTUNGSBEREICH.....	6
III	NUTZUNGSZONEN	6
IIIA	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen.....	6
IIIB	Zonen für öffentliche Nutzungen	8
IIIC	Nutzungszone im Nichtbaugebiet.....	10
IV	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	12
V	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	14
VA	Bau- und Aussenraumgestaltung	14
VI	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN.....	18
VIA	Pflege der Kulturlandschaft.....	18
VIB	Schutz der Landschaft	21
VIC	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	22
VII	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	24
VIII	GENEHMIGUNGSVERMERKE	25
A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	26
A11	Terrain.....	26
A12	Gebäude und Gebäudeteile	26
A13	Gebäudemasse	28
A14	Bauabstände	31
B1	Register des Bauinventars der Gemeinde Oberthal	34

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AZ	Ausnützungsziffer
BR	Baureglement
BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BewD	Baubewilligungsdekret
BUD	Baulandumlegungsdekret
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
EG z BGBB	Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
EG z ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
GG	Gemeindegesetz
GA	Grenzabstand
gGA	Grosser Grenzabstand
kGA	Kleiner Grenzabstand
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret
GL	Gebäudelänge
GT	Gebäudetiefe
KWaG	Kantonales Waldgesetz
KWaV	Kantonale Waldverordnung
KE nV	Kantonale Energieverordnung
LSV	Lärmschutzverordnung
NBR	Normalbaureglement
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
SBG	Strassenbaugesetz
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Baurechtliche Grundordnung	I	EINLEITUNG	
Kommentar/Hinweise		Das BR der Einwohnergemeinde Oberthal bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Zonenplan Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Übergeordnetes Recht		Der Kommentar in der rechten Spalte des BR 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.	
		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 BR 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. 63 SBG 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.
		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.	Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.
Baubewilligung		Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des überge-	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).

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<p>ordneten Rechts wiederholt.</p> <p>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 Ausnahmebewilligung.</p> <p>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.</p>	<p>Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD.</p> <p>Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.</p> <p>Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.</p>
Besitzstandsgarantie	<p>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.</p>	
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Oberthal geregelt.</p>	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	II	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich	1	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.
Planungsmehrwert	2	<p>1 Erwächst einem Grundeigentümer oder Bauberechtigten durch eine Planungsmassnahme gegenüber der Grundordnung ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, so kann der Gemeinderat einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke abschöpfen.</p> <p>2 Der Gemeinderat erlässt dazu Richtlinien.</p>	<p>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.</p> <p>Vgl. Art. 142 BauG</p>
	III	NUTZUNGSZONEN	
	IIIA	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	
Art der Nutzung	3	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:	
<i>Zone</i>		<i>Abk. Nutzungsart</i>	E ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
			S
Wohnzonen	W2	– Wohnen – stille Gewerbe	II 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).
Wohn- und Gewerbezone	WG2	– Wohnen – stille bis mässig störende Gewerbe – Dienstleistungen (Büro, Ateliers, Verkauf, Praxen, etc)	III Mässig störende Gewerbe wie z.B. emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
Gewerbezone	G	– Arbeitsnutzungen – Lagerbauten und offene Lagerflächen sind zugelassen.	III Wohnungen sind in dieser Zone nicht zugelassen.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis																												
Mass der Nutzung	4	1																												
	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:	Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Abk</th> <th>kGA</th> <th>gGA</th> <th>GL</th> <th>GH</th> <th>VG</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnzone</td> <td>W2</td> <td>4</td> <td>8</td> <td>20</td> <td>7.0</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Gewerbezone</td> <td>WG2</td> <td>4</td> <td>8</td> <td>25</td> <td>8.0</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Gewerbezone</td> <td>G</td> <td>4</td> <td></td> <td></td> <td>8.0</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Abk	kGA	gGA	GL	GH	VG	Wohnzone	W2	4	8	20	7.0	2	Wohn- und Gewerbezone	WG2	4	8	25	8.0	2	Gewerbezone	G	4			8.0	2	<p>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) VG = Vollgeschosse (s. Anhang A 134 BR)</p>
Zone	Abk	kGA	gGA	GL	GH	VG																								
Wohnzone	W2	4	8	20	7.0	2																								
Wohn- und Gewerbezone	WG2	4	8	25	8.0	2																								
Gewerbezone	G	4			8.0	2																								
	2	2																												
	Zudem gelten die folgenden Masse für																													
	a) Bauten am Hang																													
	– Mit Ausnahme der bergseitigen Fassade Mehrhöhe max. 1.0 m																													
	– Als Hang gilt mind. 10% Neigung in Falllinie innerhalb Gebäude																													
	b) Bewohnte An- und Nebenbauten:	Vgl. Anhang A 121 BR.																												
	– Grenzabstand (GA) min. 3,0 m	Vgl. Anhang A 141 BR.																												
	– Gebäudehöhe (GH) max.3,00 m	Vgl. Anhang A 132 BR.																												
	– Gebäudefläche (GBF) max. 20 m ²																													
	c) Unbewohnte An- und Nebenbauten:	Vgl. Anhang A 122 BR.																												
	– Grenzabstand (GA) min. 2,0 m	Vgl. Anhang A 141 BR.																												
	– Gebäudehöhe (GH) max.4,00 m	Vgl. Anhang A 132 BR.																												
	– Gebäudefläche (GBF) max. 60 m ²																													
	d) Unterirdische Bauten:	Vgl. Anhang A 123 BR.																												
	– Grenzabstand min. 1.0 m	Vgl. Anhang A 111 BR.																												
	– über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m																													
	e) Abgrabungen max. 6,0 m	Vgl. Anhang A 132 BR.																												
	f) Vorspringende Gebäudeteile:	Vgl. Anhang A 124 BR.																												
	– zulässiges Mass im Grenzabstand max. 2,0 m																													
	– zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 40%																													
	– min. 3.0 m Abstand zur Grenze																													

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<ul style="list-style-type: none"> – Vordächer: zulässige Ausladung 2,50 m 	
	<p>g) Gestaffelte Gebäude; Staffelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – in der Höhe: min. 1,0 m – in der Situation: min. 1,0 m 	Vgl. Anhang A 132.2 und A 134.2 BR.
	<p>h) Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1,20 m über fertigem Terrain – Dachgeschoss: zulässige Kniewandhöhe max. 1,50 m 	Vgl. Anhang A 134 BR. Vgl. Anhang A 135 BR.
3	Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes. Bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit ist als Nachweis des Nutzungsmasses ein Vergleichsprojekt in der Regelbauweise, das den Anforderungen eines Vorprojektes entspricht, einzureichen.	Vgl. Anhang A 133 BR. Vgl. Art. 75 BauG.

IIIB Zonen für öffentliche Nutzungen

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

5	1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:	ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 10 ff. BR.
----------	---	---

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A: „Zentrum Schule und Verwaltung“	Schulhaus und Kindergarten mit Aussenanlagen, Gemeindeverwaltung, Feuerwehrmagazin, bestehende Hauswartwohnungen	Zweckgebundene Erweiterungen. GH: 7 m GA: min. 4.0 m	III
B: „Werkhof / Magazin“	Werkhof, Magazin oder andere öffentliche Nutzungen	Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen GH: 7 m, GA: min. 4.0 m	III

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
C „Spielfeld“	Spielplatzplatz, Containerplatz, Parkplatz und Bushaltestelle	Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen GH: 4.0 m, GA: min. 4.0 m	
D „Parkplatz“	Parkplatz, Bushaltestelle, Mehrzweckplatz	Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen des Parkplatzes	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	IIIC	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	
Landwirtschaftszone (LWZ)	6	1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	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.
		2 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich bezüglich Standort, Bauvolumen, Baugestaltung, Material und Farbe in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.	
		3 Gewächshäuser für den gewerbsmässigen Gemüse- und Gartenbau sind im Ortsbildschutzperimeter nicht zugelassen.	Gewächshäuser im Sinne dieser Vorschrift sind solche die fest und auf Dauer (mehr als 6 Monate) installiert sind und der gewerbsmässigen Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen dienen.
		4 Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV.
Weilerzone a) Zweck	7	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).
		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.
		3 Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV.
b) Nutzung	7a	1 Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.	
		2 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind	Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 6 Abs. 1 BR) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erwei-

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden BGF zulässig.	terungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren und auf die Bausubstanz und die Umgebung Rücksicht zu nehmen. (Art. 7b Abs. 3 BR). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.
		3 Neue unbewohnte An- und Nebenbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.	
		4 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.	Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.
c) Einschränkungen	7b	1 Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.	Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.
		2 Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.	
		3 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.	siehe Hinweise zu Art. 7a, Abs 2

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	IV	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	8	1 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:	
<i>Bezeichnung</i>	<i>Abk.</i>	<i>Datum Beschluss / Genehmigung</i>	
„St. Martin“	UeO	Genehmigt durch das AGR am 24. Mai 1995	
„Alterswil“	UeO	Genehmigt durch das AGR am 16. Dezember 2003 und Änderungen vom 15. Oktober 2004 und 5. September 2006	
„Zentrum Möschberg“	UeO	Genehmigt durch das AGR am 11.1.1995. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.	
	9	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	
		Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter Areale.	Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.
			Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:
			– vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,
			– das Ergebnis eines sia-Projektwettbewerbs, oder
			– mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.
ZPP 1 „Möschberg-West“		1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 gelten die folgenden Bestimmungen:	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Planungszweck	2	<ul style="list-style-type: none"> – Sicherstellung einer guten Einordnung der Wohnüberbauung in das empfindliche Orts- und Landschaftsbild – Sicherstellung einer rationellen Erschliessung. 	
Art der Nutzung	3	Wohnen im Sinne der Wohnzonen W	
Mass der Nutzung	4	Ausnützungsziffer AZ: max. 0,45	
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Geschosszahl: 2 – Gebäudehöhe max. 6.50 m, talseitig max. 7.50 m (Gebäudehöhe 6.50 m plus 1.00 m Hangzuschlag, wobei bergseitig kein Hangzuschlag möglich ist) – Neubauten haben sich sorgfältig in die Landschaft zu integrieren – Einheitliche Dachgestaltung mit hangparalleler Firstrichtung und in Hangrichtung geneigte Dächer ohne Dachaufbauten (exkl. Dachflächenfenster) oder terrassierte Überbauung mit Flachdächer – Die Erschliessung der Überbauung (beide Bautiefen) erfolgt direkt ab der Möschbergweg – Hohe Wohnqualität der Überbauung durch naturnah gestaltete, möglichst dem bestehenden Terrain angepasste Aussenräume – Der Siedlungsrand und der Übergang zur Landschaft sind „fließend“ dem heutigen Terrain folgend mit abschnittweiser Bepflanzung zu gestalten – Wird die Überbauung etappiert, hat die Bebauung von unten nach oben zu erfolgen – Die im Zonenplan bezeichnete Hecke ist geschützt – Die erforderlichen Massnahmen zur Berücksichtigung der Naturgefahren sind zu bestimmen und festzulegen. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES II	Vgl. Art. 43 LSV.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
V	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
VA	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	10 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 11–14 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.
Beurteilungskriterien	<p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, – die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, – die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, – die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge. <p>3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.</p>	<p>Vgl. auch Art. 11 BR. Vgl. auch Art. 11 und 13 BR. Vgl. auch Art. 11 BR. Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- 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). Vgl. Abschnitt VIA, Art. 15 ff. BR.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Bauweise, Stellung der Bauten	11	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vgl. Art. 3 BR und Anhang A 141 ff. BR.
		2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 3 BR 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.
Fassadengestaltung	12	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.: – die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton; – ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen.
Dachgestaltung	13	1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Dazu gehören u.a.): – Gleich geneigte Sattel-, Walm, und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45°, innerhalb des Ortsbildschutzbereiches „Möschberg“ 30° und 45°, ohne Vorbauten und Einschnitte, – Traufseitig haben die Dächer einen Dachvorsprung aufzuweisen, der mindestens 1/6 der Gebäudehöhe beträgt.	
		2 Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Dazu ge-	-

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis	
	<p>hören u. a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptdach anzugleichen. - Dachaufbauten dürfen nicht näher als 1 m an First- und Gratlinie herangebracht werden. - Giebelaufbauten dürfen die First- oder Gratlinie nicht überragen. - Dachschlepper haben eine Dachneigung von mindestens 10° aufzuweisen. - Dacheinschnitte sind nicht gestattet. - Zusätzlich sind Sonnenkollektoren zugelassen, sie werden nicht der Längenbeschränkung angerechnet. Innerhalb des Ortsbildschutzgebietes „Möschberg“ und den erhaltenswerten und schützenswerten Bauten des Bauinventars sind diese im Bereich des Walmes oder des Krüppelwalmes (Gehrschild) nicht zugelassen. 		
	<p>3 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten beträgt maximal 1/3, Dachaufbauten und Dachflächenfenster zusammen maximal 1/2 der Fassadenlänge des obersten Geschosses. Bei erhaltenswerten und schützenswerten Bauten betragen Dachaufbauten und Dachflächenfenster zusammen maximal 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses. Zum Schutz des Ortsbildes kann die Baupolizeibehörde die Auflösung der Dachaufbauten in Einzelaufbauten verlangen.</p>		
Aussenraumgestaltung	14	<p>1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszulgängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</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. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none"> – der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen, – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, – die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbildschutzgebiet.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
2	Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
VI	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
VIA	Pflege der Kulturlandschaft	
Ortsbildschutzgebiet	15 Die Ortsbildschutzgebiete umfassen die wertvolle Baugruppen. Innerhalb der Perimeter haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung etc.) gut ins Ortsbild einzufügen.	Vgl. Art. 86 BauG Der frühzeitige Beizug der Fachstellen und eine Voranfrage werden empfohlen.
Landschaftsschutzgebiete	16 <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälernte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich. 2 Bauten, Anlagen und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt (nicht standortgebundene Bauten, Tiefbauten, Terrainveränderungen, Baumschulen, usw.). 	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.
Baudenkmäler	17 <ol style="list-style-type: none"> 1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. 2 Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die im Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Die Baudenkmäler nach Abs. 2 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet. 	Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Oberthal vom 7. März 2001, das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Zonenplan hinweisend dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars im Anhand II Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Historische Verkehrswege	3	<p>Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.</p> <p>Die im Zonenplan eingetragenen historischen Verkehrswege sind in ihrem Verlauf und ihrer traditionelle Substanz geschützt. Zur Wegsubstanz gehören traditionelle Eigenschaften der Wegoberfläche, Wegbreite, Wegbegrenzungen wie Böschungen, Mauern, Hecken etc., Kunstbauten wie Brücken ebenso wie wegbegleitende Einrichtungen (Distanzsteine, Wegkreuze, Siechenhäuser, Susten u. a.). Massgebend ist die Dokumentation zum Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS).</p>	<p>Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG.</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>Das vollständige Inventar ist bei der Gemeindeverwaltung, ViaStoria oder den kantonalen Stellen einsehbar</p>
Archäologische Bodenfunde	18	<p>Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p>	<p>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).</p>
Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	19	<p>1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und –reihen, Alleen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.</p> <p>2 Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.</p> <p>3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.</p>	<p>Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis												
Fliessgewässer	20	<p>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 folgende Bauabstände:</p> <table border="1" data-bbox="600 520 1413 651"> <thead> <tr> <th>Gewässer</th> <th>Bauabstand IBZ</th> <th>Bauabstand ABZ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sohlenbreite ≤ 1.0 m</td> <td>7.0 m</td> <td>7.0 m</td> </tr> <tr> <td>Sohlenbreite > 1.0 m</td> <td>7.0 m</td> <td>13.0 m</td> </tr> <tr> <td>Eingedolte Gewässer</td> <td>5.0 m</td> <td>5.0 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>IBZ: innerhalb der Bauzone ABZ: ausserhalb der Bauzone</p> <p>Die Bauabstände werden von der oberen Böschungskante gemessen.</p>	Gewässer	Bauabstand IBZ	Bauabstand ABZ	Sohlenbreite ≤ 1.0 m	7.0 m	7.0 m	Sohlenbreite > 1.0 m	7.0 m	13.0 m	Eingedolte Gewässer	5.0 m	5.0 m	
Gewässer	Bauabstand IBZ	Bauabstand ABZ													
Sohlenbreite ≤ 1.0 m	7.0 m	7.0 m													
Sohlenbreite > 1.0 m	7.0 m	13.0 m													
Eingedolte Gewässer	5.0 m	5.0 m													
		<p>2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m zu wahren.</p>													
		<p>3 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.</p>	<p>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.</p>												
		<p>4 Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.</p>	<p>Vgl. Art. 21 Abs. 2 BR Lebensraum Ufervegetation.</p>												
		<p>5 In einem Abstand von 3 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.</p>	<p>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</p>												

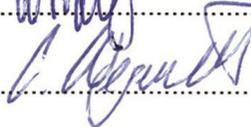
	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	VIB	Schutz der Landschaft	
Lebensräume	21	1 Für alle folgende Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:	
Ufervegetation		2 <i>Schutzziel: Erhalten und Aufwerten der Ufervegetation als Lebensraum für standorttypische Tiere und Pflanzen.</i>	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis und 21 NHG; Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FIG. Für die Erteilung von Bewilligungen ist das Naturschutzinspektorat (NSI) zuständig; Unterhalt und Pflege richten sich nach den kantonalen Merkblättern Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998, Unterhalt von Wiesenbächen (Form. Nr. 839.10) 2002
		3 Die Ufervegetation ist geschützt. Sie darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltsmassnahmen.	Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111). 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.
Hecken und Feldgehölze		4 Alle Hecken und Feldgehölze (auch die nicht im Zonenplan bezeichneten) sind in ihrem Bestand geschützt. Bauabstände: Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6 Meter einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 3 Meter einzuhalten.	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 18 Abs. 1 g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (SR 922) Vgl. Art. 27 Naturschutzgesetz (BSG 426.11). Definition der Gehölzgrenze: Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 Meter (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Feuchtstandorte	5	Erhalten und Aufwerten der mageren, feuchten Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den entsprechenden Verträgen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.
Trockenstandorte	6	Erhalten und Aufwerten der Trockenstandorte als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den entsprechenden Verträgen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.
Sonderstandort	7	Die ehemalige Grube ist als Sonderstandort und ökologische Ausgleichsfläche zu erhalten und darf nicht aufgefüllt oder zugeschüttet werden.	
Fuss- und Wanderwege	8	Die im kantonalen Richtplan resp. Inventarplan des Wanderwegnetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z. B. Einbau eines biuminösen Belags) ins Fuss- Wanderwegnetzes bedürfen einer Bewilligung (EV/FWG Art. 7ff)	EG/FWG = Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege
	VIC	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	
Ersatzmassnahmen	22	<p>1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.</p> <p>2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.</p>	<p>Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.</p> <p>Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG.</p> <p>Zuständigkeit: Regierungsrätin bzw. Regierungsrat für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Förderungsmassnahmen	23	Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) fördern und unterstützen.	Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV. Massnahmen zur ökologischen Aufwertung sind auch im Teilrichtplan ökologische Vernetzung ÖQV Region Kiesental enthalten.
	VID	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	24	<ol style="list-style-type: none"> 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt das BauG. 2 Es wird empfohlen, frühzeitig bei der Baupolizeibehörde der Gemeinde eine Voranfrage einzureichen. 3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei. 4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. 	<p>Art. 6 BauG Die Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren verbindlich eingetragen.</p> <p>Die Voranfrage ist bei der Bauverwaltung einzureichen.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
VII STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN			
Widerhandlungen	25	1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.	Vgl. Art. 50 BauG.
		2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.	Vgl. Art. 58 GG.
Inkrafttreten	26	1 Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.	
Aufhebung von Vorschriften	27	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben - die baurechtliche Grundordnung vom 13.11.1995 -	

VIII GENEHMIGUNGSVERMERKE

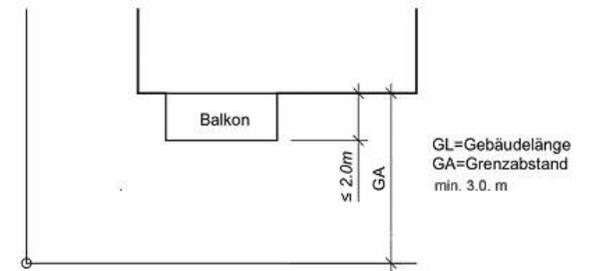
Öffentliche Mitwirkung	vom	15.06.2007	bis	16.07.2007
Kantonale Vorprüfung	vom	2. + 8.09.2008		
Publikation im Amtsblatt	vom	31.03.2010 (Nr. 13) + 23.06.2010 (Nr. 25)		
Publikation im Amtsanzeiger	vom	01. + 08.04.2010 (Nrn. 13 + 14) und 17. + 24.06.2010 (Nrn. 24 + 25) 26.05. + 01.06.2011 (Nrn. 21 + 22)		
1. Öffentliche Auflage	vom	01.04.2010	bis	30.04.2010
2. Öffentliche Auflage	vom	23.06.2010	bis	22.07.2010
Öffentliche Auflage Genehmigungsverfahren	vom	26.05.2011	bis	27.06.2011
Erledigte Einsprachen		1		
Unerledigte Einsprachen		-		
Rechtsverwahrungen		-		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	26.03. + 18.06.2010 + 08.07.2011		
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	20.09.2010		
Namens der Einwohnergemeinde Oberthal Der Präsident:				
Die Sekretärin				
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Die Gemeindeschreiberin	Oberthal,	30.8.2011		
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am	26. OKT. 2011		

Anhang I

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	
	A11	Terrain	
Massgebendes Terrain	A111	Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	S. Art. 97 BauV
	A12	Gebäude und Gebäudeteile	
Bewohnte An- und Nebenbauten	A121	1 Bewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die für den dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier bestimmt sind und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.	Bewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. beheizte Wintergärten, gedeckte Sitzplätze, Gartenhäuser oder Kleintierställe und Tiergehege. Zulässige Masse s. Art. 4 Abs. 2 BR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang A124)
Unbewohnte An- und Nebenbauten	A122	1 Unbewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die nur Nebennutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.	Unbewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. Garagen, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser oder unbeheizte Wintergärten. Zulässige Masse s. Art. 4 Abs. 2 BR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang A124)
		2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.	
Unterirdische Bauten	A123	Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen, mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.	Zulässiges Mass s. Art. 4 Abs. 2 BR.

Anhang I

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Vorspringende Gebäudeteile	A124	Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht und ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein.	Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppten, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. Art. 4 Abs. 2 BR.



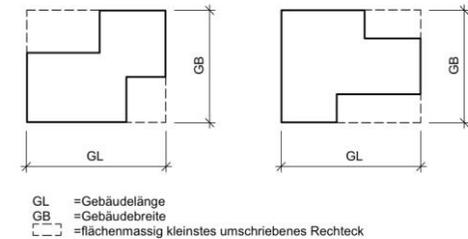
Art. Normativer Inhalt

Hinweis

A13 Gebäudemasse

Gebäudelänge GL

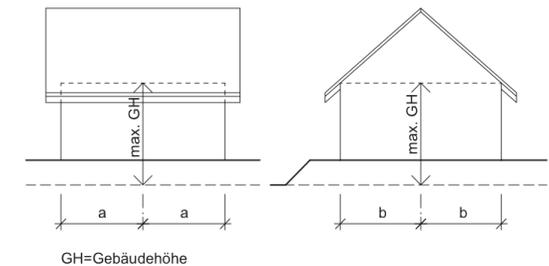
A131 1 Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst. An- und Nebenbauten werden nicht angerechnet



Gebäudehöhe GH

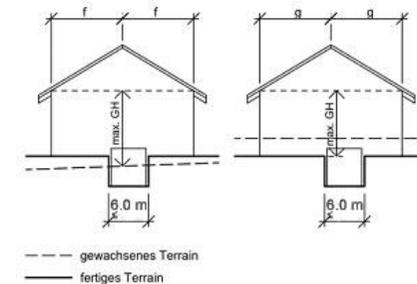
A132 1 Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und

- der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern,
- der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.



Dachkonstruktion = ohne Dachhaut

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



Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 4 Abs. 2 BR.

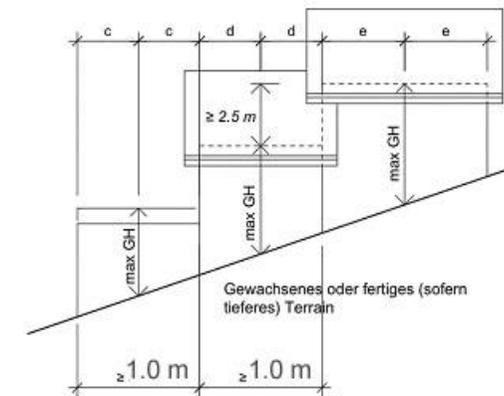
Anhang I

Art. Normativer Inhalt

Hinweis

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

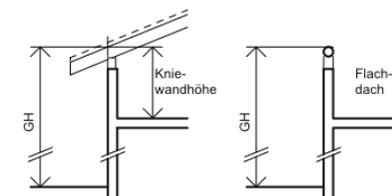
Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 3.2 BR.



Kniewandhöhe

A133

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



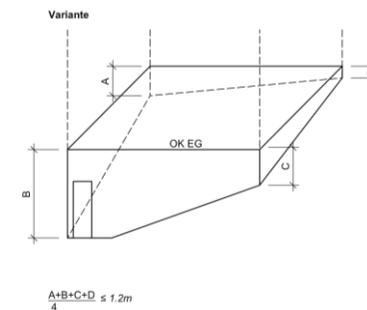
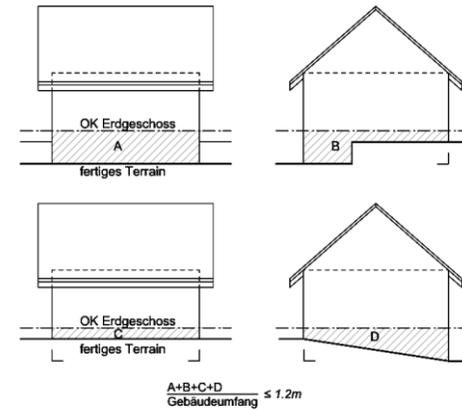
Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134 und A136 BR.

Anhang I

	Art.	Normativer Inhalt
Vollgeschosse VG	A134	<p>1 Als Vollgeschosse VG zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter-, und Dachgeschosse.</p> <p>2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.</p>
Untergeschosse	A135	<p>Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.</p>
Dachgeschosse	A136	<p>Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.</p>

Hinweis

Vgl. Anhang A135 + A136 BR.



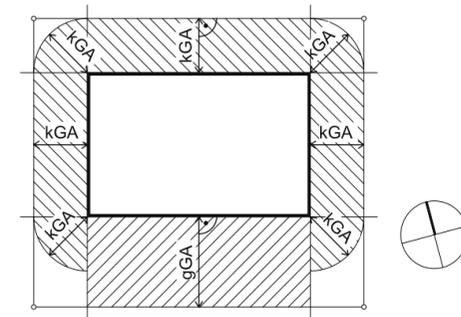
Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A 123 BR)

Zulässiges Mass vgl. Art. 4 Abs. 2 BR.

Zulässiges Mass vgl. Art. 4 Abs. 2 BR.

Anhang I

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
A14	Bauabstände	
Gegenüber nachbarlichem Grund - Vereinbarungen	<p>141 1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen, die den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber den Nachbargrundstücken die festgelegten Grenzabstände einzuhalten.</p>	
Zusammenbau	<p>2 Benachbarte Grundeigentümer können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.</p>	
Unterschreitung der Bauabstände gegenüber nachbarlichen Grund	<p>3 Nachbarn können den reglementarischen Grenzabstand ohne Ausnahmebewilligung vereinbaren.</p>	<p>Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 4 Abs. 2 BR) vereinbaren (mit der Empfehlung einer im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit). Der Gebäudeabstand (A144 BR) 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. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zu den An- und Nebenbauten Art. 144 Abs. 3 BR. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2 BR).</p>
Kleiner Grenzabstand kGA	<p>A142 1 Der kleine Grenzabstand kGA wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.</p> <p>2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.</p> <p>3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.</p>	

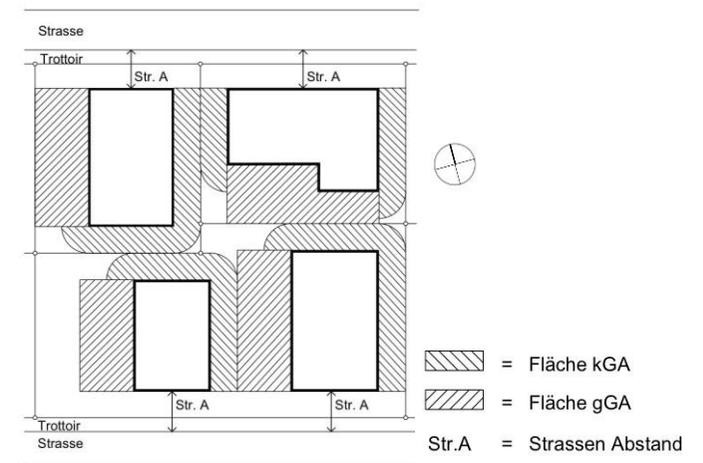
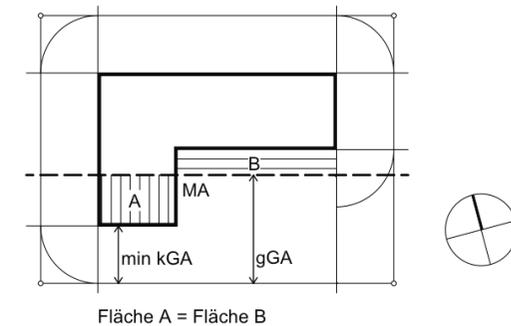


Anhang I

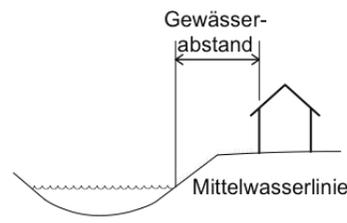
Art.	Normativer Inhalt
Grosser Grenzabstand gGA	<p>A143</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Der grosse Grenzabstand gGA wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen. 2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird. 3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.
Gebäudeabstand	<p>A144</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden. 2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände. 3 Für An- und Nebenbauten kann die zuständige Behörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbars gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen. 4 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

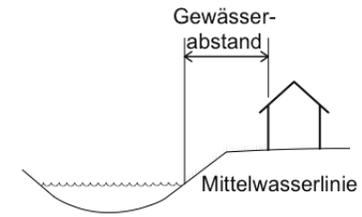
Hinweis

Vgl. Anhang A131 BR.



Anhang I

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gegenüber Fliessgewässern	A145	Der Abstand von Fliessgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.	



Beilage I

Register Oberthal

ORT	GEB-NR.	BAUGATTUNG	BAUGRUPPE	BEWERTUNG	K-OBJEKT	PLANAUSSCHNITT
Aebi	80	BH	-	erh		3
Alterswil	21 A	Sp	-	erh		2
Alterswil	22	BH	-	erh		2
Alterswil	22 B	Sp	-	erh		2
Bach	63	BH	-	sch	K	3
Bach	63 A	Sp	-	sch	K	3
Bätziboden	64 A	Sp	-	erh		3
Bätziboden	64 B	BH	-	erh		3
Bergerhüsi: siehe Hüsi (Bergerhüsi)						
Blasen	68	BH	-	erh		3
Blasen	68 A	St	-	erh		3
Blasen (-horn)	71	BH	-	erh		3
Buch	111	BH	-	erh		4
Buch	112	BH	-	sch	K	4
Buch	114 C	Sp	-	erh		4
Bühl	27	BH	-	erh		2
Bühl	27 A	Sp	-	sch	K	2
Bühl	27 C	OH	-	erh		2
Bumersbuch	85	BH	D	erh	K	4
Bumersbuch	85 A	St	D	erh	K	4
Bumersbuch	85 C	Sp	D	erh	K	4
Bumersbuch	86	BH	D	sch	K	4
Bumersbuch	88 A	Sp/St	-	erh		3
Bumersbuch	89	Kä	-	erh		3
Känelthal	59	BH	-	sch	K	4
Känelthal (Guggisberg)	83 A	Sp	-	erh		4
Känelthal, Hinter	107	BH	-	erh		4
Känelthal, Hinter	107 A	Sp	-	erh		4
Krautberg (Oberer)	39	BH	-	erh		2
Krautberg (Oberer)	39 B	Sp	-	sch	K	2
Krautberg (Unterer)	23	BH	-	erh		2
Krautberg (Unterer)	23 A	Sp	-	erh		2
Gfell	32 B	Sp	-	erh		2
Gfell (-stutz)	31 A	Sp	-	erh		2
Gfell (Vorder)	34 B	Sp	-	erh		2
Grunholz	93	BH	-	erh		3
Grunholz	94	BH	-	erh		3
Guggisberg: siehe Känelthal (Guggisberg)						
Hergarten	76	BH	C	erh	K	3
Hergarten	77	BH	C	sch	K	3
Hergarten	77 A	Sp	C	erh	K	3
Hergarten	78 A	Sp	C	sch	K	3
Hergarten	79 A	Sp	C	erh	K	3
Hergarten (-schür)	73	BH	-	erh		3
Hinter Känelthal: siehe Känelthal, Hinter						
Hullen	90	BH	-	erh		3
Hüsi	101	BH	-	erh		4
Hüsi (Bergerhüsi)	102	BH	-	erh		3
Häuslenbach	118	BH	-	sch	K	4
Häuslenbach	119	BH	-	erh		4
Häuslenbach	120 A	St	-	erh		4
Häuslenbach	121	BH	-	erh		4
Häuslenbach	121 A	Sp	-	sch	K	4
Häuslenbach	123 B	WH	-	erh		4
Hüslimatt: siehe Rütigraben (Hüslimatt)						
Längenbach (Schmad)	87	BH	-	erh		3

Beilage I

ORT	GEB.-NR.	BAUGATTUNG	BAUGRUPPE	BEWERTUNG	K-OBJEKTPLANAUSSCHNITT	
Möschberg	4 A	Sp	A	sch	K	1
Möschberg	5	BH	A	erh	K	1
Möschberg	5 A	Sp	A	sch	K	1
Möschberg	5 B	Scho	A	erh	K	1
Möschberg	6	BH	A	sch/Sit	K	1
Möschberg	6 B	Scho	A	erh	K	1
Möschberg	6 F	ÖB	A	erh	K	1
Möschberg	8	BH	A	erh	K	1
Möschberg	8 A	St/G	A	erh	K	1
Möschberg	8 B	Sp	A	sch	K	1
Möschberg	9	BH	A	sch	K	1
Möschberg	11 A	Sp	A	erh	K	1
Mühle: siehe Rütigraben (Mühle)						
Neuhaus	47 A	Sp	-	erh		2
Neuhaus	48	BH	-	erh		2
Neuhaus	48 B	Sp/St	-	erh		2
Neuhaus	48 D	Scho	-	erh		2
Neuhaus	49 C	Sch	-	erh		2
Niederberg	103	BH	-	erh		4
Niederberg	104 A	Sp	-	sch	K	4
Obere Ofenegg: siehe Ofenegg (Obere)						
Oberer Krautberg: siehe Krautberg (Oberer)						
Ofenegg	95 A	Sp	-	sch	K	3
Ofenegg (Obere)	95	BH	-	sch	K	3
Ofenegg (Untere)	96	BH	-	erh		3
Rotzi	108	BH	-	erh		4
enReutegraben	49	BH	B	erh	K	2
Reutegraben	51	BH	B	erh	K	2
Reutegraben	51 B	Sp	B	sch	K	2
Reutegraben	52	BH	B	erh	K	2
Reutegraben	52 A	Sp/St	B	sch	K	2
Reutegraben (Hüslimatt)	52 B	Scho	-	erh		2
Reutegraben (Hüslimatt)	55	BH	-	sch	K	2
Reutegraben (Mühle)	53	BH/G	B	erh	K	2
Reutegraben (Mühle)	53 A	Mü	B	erh	K	2
Schmad: siehe Längibach (Schmad)						
Schmitten	15 A	KG	-	sch	K	1/2
Schmitten (Schwalbenäst)	16 A	Sp	-	sch	K	1/2
Schönenwasen	1	BH	-	sch	K	1
Schönenwasen	1 A	Sp	-	erh		1
Schönenwasen	2	BH	-	erh		1
Schönenwasen	2 A	St/Scho	-	erh		1
Schönenwasen	2 C	Sp	-	sch	K	1
Scheuer	45	BH	-	sch	K	2
Scheuer	45 A	St	-	erh		2
Schwalbenäst: siehe Schmitten (Schwalbennest)						
Schwanden	54	BH	-	erh		2
Schwanden	54 B	Sp	-	erh		2
Schwanden	54 C	Sp	-	erh		2
Steffisberg	60 A	Sp	-	erh		4
Steffisberg	60 E	Scho	-	erh		4
Steffisberg	61 A	St	-	erh		4
Steffisberg	62 A	Sp	-	erh		4
Untere Ofenegg: siehe Ofenegg (Untere)						
Unterer Krautberg: siehe Krautberg (Unterer)						
Weid	98	BH	-	erh		4
Weid	98 A	Sp	-	erh		4
Weid (-hüsi)	97	BH	-	erh		3