72.01
Reg.-Nr. 241

Baureglement (BR) 2002

mit Kommentar

Stand: 8. Juli 2026

Die baurechtliche Grundordnung 2002 der Stadt Thun besteht aus dem Baureglement 2002 mit Anhang sowie dem Zonenplan 2002 (Zonenplan I und II 2002). Die Anhänge 1 bis 4 des Baureglementes sind grundeigentümerverbindlich, die Anhänge 5 bis 9 haben lediglich hinweisenden Charakter.

Das vorliegende Dokument enthält die Änderungen am Baureglement 2002 nach Inkraftsetzung 1. November 2003. Bei den Änderungen ist jeweils die Registraturnummer der Sammlung rechtsgültiger Plandokumente Stadt Thun (Reg.-Nr.) vermerkt. Die Anhänge 5 bis 9 wurden teilweise aktualisiert.

Die neue baurechtliche Grundordnung 2022 der Stadt Thun (BGO 2022) wurde am 1. Februar 2025 in Kraft gesetzt. Damit wurden das Baureglement und der Zonenplan vom 2. Juni 2002 (Genehmigung 24. Juli 2003) mit den seitherigen Abänderungen aufgehoben; vorbehalten bleiben die im Zonenplan I 2022 ausgesparten Gebiete (weisse Flächen, schwarz umrandet). Für diese gelten der Zonenplan 1986 und die entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung 1986 sowie der Plan der Lärmempfindlichkeitsstufen vom 21. Mai 2000 (Genehmigung 28. September 2000) oder der Zonenplan 2002 und die entsprechenden Bestimmungen des Baureglements 2002 weiter (Art. 100 Abs. 4 BR 2022). Als Lesehilfe sind die klar als aufgehoben identifizierbaren Teile des Baureglements 2002 im vorliegenden Dokument grau hervorgehoben.

Alle Angaben ohne Gewähr. Rechtlich verbindlich sind die Originaldokumente, die beim Planungsamt eingesehen werden können. Enthalten sind die bis zu dem auf dem Titelblatt aufgeführten Datum «Stand» genehmigten Änderungen. Weitere Änderungen vorbehalten.

Baureglement (BR) 2002

Die Einwohnergemeinde der Stadt Thun,

gestützt auf Art. 34 Ziffer 4 der Gemeindeordnung und nach Kenntnisnahme von der Botschaft des Stadtrates vom 14. März 2002,

beschliesst:

1. Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich und Bedeutung

Art. 1 [1] Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet; es bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung.

Zum grundeigentümerverbindlichen Teil des Baureglementes gehören auch die Anhänge 1 bis 4. Die Anhänge 5 bis 9 haben hingegen lediglich hinweisenden Charakter.

Der Zonenplan besteht aus zwei Teilplänen: Zonenplan I und II.

Zonenplan I: Allgemein verbindliche Festlegungen wie Nutzungszonen, besondere baurechtliche Ordnungen, Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete.

Zonenplan II (Hinweisplan): Ergänzende Festlegungen sowie Hinweise auf bestehende und übergeordnete grundeigentümerverbindliche Planungen sowie behördenverbindliche Planinhalte.

[2] Wo die Stadt eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen hat, ist das Baureglement als ergänzende rechtliche Grundlage anwendbar.

Besondere baurechtliche Ordnungen: Überbauungsordnungen nach Baugesetz, Strassenpläne nach Strassenbaugesetz oder altrechtliche Baulinienpläne und Bebauungspläne mit Sonderbauvorschriften (teilweise aufgehoben mit der BGO 2022; Reg.-Nr. 292).

[3] Beim Erlass einer besonderen baurechtlichen Ordnung sind die in der baurechtlichen Grundordnung und in den Richtplänen der Stadt enthaltenen Grundsätze zu wahren.

In der baurechtlichen Grundordnung: z. B. die Bau- und Aussenraumgestaltungsgrundsätze (Art. 5 und 6 BR) oder die Nutzungsbestimmungen und Gestaltungsgrundsätze der Zonen mit Planungspflicht ZPP (Art. 29 und Anhang 3 Ziffer 3.2 BR).

Richtpläne: insbesondere Richtplan Stadtentwicklung (aufgehoben mit der BGO 2022; Reg.-Nr. 292).

Vorbehalt anderer Vorschriften

Art. 2 [1] Vorschriften des Bundes und des Kantons sind dem Baureglement übergeordnet.

Vergleiche Anhang 6 BR: wichtige eidgenössische und kantonale Erlasse.

[2] Im Verhältnis unter Nachbarn sind zudem die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten.

Art. 667 bis 712 ZGB sowie Art. 79 und 79 a bis o EGzZGB – vgl. Anhang 7 BR.

[3] Soweit Zuständigkeiten nicht im Baureglement selber geregelt sind, gelten die Bestimmungen der Stadtverfassung.

Grundlagenbescheid und Baubetreuung

Art. 3 [1] Bauwillige können beim Bauinspektorat einen Grundlagenbescheid einholen; dieser gibt Aufschluss über die geltenden baurechtlichen Grundlagen und die weiteren Planungsgrundlagen für ein bestimmtes Areal.

Baurechtliche Grundlagen: z. B. allgemein verbindliche Zonenbestimmungen oder baupolizeiliche Masse.

Weitere Planungsgrundlagen: z. B. ein Auszug aus dem behördenverbindlichen Bauinventar der Stadt.

[2] Der Grundlagenbescheid stellt eine Auskunft dar und ist nicht anfechtbar.

[3] Er gilt ein Jahr ab Ausstellungsdatum; vorbehalten bleiben Änderungen an den baurechtlichen Grundlagen.

[4] Auf Wunsch der Bauwilligen bezeichnet das Bauinspektorat einen Baubetreuer oder eine Baubetreuerin, der oder die die Projektierenden in allen Belangen des Baubewilligungsverfahrens berät.

Der Baubetreuer oder die Baubetreuerin ist die für das jeweilige Bauvorhaben zuständige Ansprechperson und dies in der Regel während des ganzen Verfahrens.

Handbuch Bau und Nutzung

Art. 4 [1] Das Baureglement wird um einen Kommentar ergänzt, der die Bestimmungen erläutert und auf andere Erlasse hinweist.

Der Kommentar ist nicht verbindlich, er bietet lediglich eine Lesehilfe für die Benutzerinnen und Benutzer.

[2] Zusammen mit weiteren für die Bauwilligen nützlichen Angaben bilden Zonenplan, Baureglement und Kommentar das «Handbuch Bau und Nutzung».

2. Zur Qualität des Bauens

Baugestaltung

Art. 5 [1] Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dies betrifft insbesondere:
- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die Eigenheiten des Quartiers,
- 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 Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge sowie
- die Gewährleistung der Sicherheit im öffentlichen Raum.

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz ersetzt u. a. detaillierte Regelungen, z. B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt allerdings 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 nebenstehenden Kriterien und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

[2] Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben; dazu gehören insbesondere die Darstellung der Umgebungsgestaltung und der Nachbarbauten (in Situations- und Erdgeschossplänen, Modellen, Fotomontagen o. ä.).

Umgebungsgestaltung und Nachbarbauten können z. B. in Situations- und Erdgeschossplänen, Modellen, 3-D-Darstellungen oder Fotomontagen dargestellt werden (vgl. auch Art. 6 Abs. 5 BR und Art. 15 und 16 kantonales Baubewilligungsdekret).

Aussenraumgestaltung

Art. 6 [1] Öffentliche und private Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht und gleichzeitig die ökologischen Qualitäten nach Möglichkeit erhalten und vermehrt werden.

Ökologische Qualität: z. B. unversiegelte und begrünte Flächen, die geeignet sind, Regenwasser zurückzuhalten, oder standortheimische Pflanzen, die Lebensraum für die einheimische Fauna bieten.

[2] Die Vorgartenbereiche in den Wohnzonen und die Bauverbotsstreifen in den Arbeitszonen sind auf ökologisch und gestalterisch wirksame Art zu begrünen; die versiegelten Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken.

Vorgartenbereich: Bereich im Strassenabstand.

Bauverbotsstreifen: Bereich im Grenzabstand gegenüber Wohnzonen und gemischten Zonen mit Wohnanteil (vgl. auch Art. 21 Abs. 5 BR).

[3] Strassenräume sind von den Vorgartenbereichen auf gestalterisch wirksame Art abzugrenzen.

Gestalterisch wirksam und räumlich prägend sind z. B. Mauern, Zäune, Hecken und Bäume.

[4] Nicht begehbare Flachdächer und schwach geneigte Dächer bis 5° sind in der Regel zu begrünen.

Ausnahmen: z. B. technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sowie An- und Nebenbauten.

[5] Sofern aus der Baueingabe nicht alle wesentlichen Umgebungsgestaltungselemente hervorgehen, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Wesentliche Umgebungsgestaltungselemente: Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen u. a. m.

[6] Plakate sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind auf wichtige Verkehrsachsen zu beschränken und in Plakatgruppen aufzustellen. Es ist ein einheitliches Trägermaterial zu verwenden.

Wegleitend ist das städtische Plakatierungskonzept. Plakatierungsstellen auf öffentlichem Grund werden in Zusammenarbeit mit den Vertragspartnern festgelegt.

Energie

Art. 7 [1] Für Neubauten ist nachzuweisen, dass 20 % des Heiz- und Warmwasserenergiebedarfes mit erneuerbarer Energie oder besserer Wärmedämmung gedeckt werden.

Die Berechnung erfolgt gemäss der SIA-Empfehlung 380/1 bzw. gemäss den Anforderungen der Allgemeinen Energieverordnung (AEV) des Kantons Bern.

[2] Anbauten, Aufstockungen, Auskernungen und dergleichen gelten als Neubauten.

Gemäss Praxis ist ab einer Fläche von 50 m² ein Nachweis über das gesamte Gebäude zu erbringen. Bis 50 m² Bodenfläche besteht die Möglichkeit mit einem Einzelbauteil-Nachweis.

Rückbau

Art. 8 Bei Umbauten und Abbrüchen von Bauten mit mehr als 500 m³ Bauvolumen ist nachzuweisen, ob und wie die eingesetzten Baustoffe weiterverwendet oder wiederverwertet werden können.

Grundlage bildet die SIA-Empfehlung 430 (Entsorgung von Bauabfällen bei Neubau-, Umbau- und Abbrucharbeiten).

Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

Art. 9 Die Stadt fördert den ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet durch Information und Beratung. Besonders wirksame, insbesondere parzellenübergreifende ökologische Vernetzungen können mit finanziellen Beiträgen unterstützt werden. Bei wiederkehrenden Beiträgen sind Verträge abzuschliessen.

Flächen für den ökologischen Ausgleich und ökologische Vernetzungen bieten zusammenhängende Lebensräume für die einheimische Fauna.

Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 10 [1] Der Gemeinderat ernennt einen Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung, der die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörde in Baugestaltungsfragen berät.

Vergleiche Anhang 8 BR. Der Fachausschuss ist nach rein fachlichen Kriterien interdisziplinär zusammengesetzt. Seine Empfehlungen beschränken sich auf Fragen der Bau- und Aussenraumgestaltung.

[2] Der Fachausschuss besteht aus mindestens fünf unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten, wobei neben der Architektur auch die Fachrichtungen Landschaftsarchitektur und -planung sowie Raumplanung und Städtebau angemessen vertreten sind. Den Vorsitz führt der zuständige Gemeinderat oder die zuständige Gemeinderätin.

Die Mehrzahl der stimmberechtigten Mitglieder hat ihren Geschäfts- und Wohnsitz ausserhalb von Thun. Die Leiter und Leiterinnen der zuständigen Ämter nehmen an den Verhandlungen des Fachausschusses von Amtes wegen und ohne Stimmrecht teil. Der vom Gemeinderat gewählte Ausschuss hat fünf Mitglieder. Den Vorsitz führt der/die ebenfalls stimmberechtigte zuständige Vorsteher/-in.

[3] Er kann weitere Fachleute als Expertinnen und Experten beiziehen.

Expertinnen und Experten: Zum Beispiel Fachleute aus den Bereichen Umwelt, Energie, Baugeschichte oder bildende Kunst.

[4] Bauvoranfragen und Baugesuche werden in der Regel dem Fachausschuss zur Beurteilung vorgelegt, wenn sie für das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen.

Im Wesentlichen betrifft dies Neu-, An- und Umbauten in:
- *Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF,*
- *Erhaltungs- und Freihaltezonen EFZ sowie Uferschutzzonen USZ,*
- *besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP),*
- *Erhaltungs- und Entwicklungsgebieten,*

oder Bauvorhaben, die
- *die Gestaltungsfreiheit gemäss kantonalem Baugesetz (Art. 75 BauG) oder*
- *wesentliche und gestaltungswirksame Ausnahmen beanspruchen.*

Der Entscheid, ob ein Projekt vor den Fachausschuss kommt, liegt bei der Baubewilligungsbehörde. Bauwillige haben das Recht, sich in wichtigen gestalterischen Fragen vom Fachausschuss beraten zu lassen (vgl. auch Anhang 8 BR).

[5] Der Gemeinderat regelt die Details in einer Verordnung.

Qualitätssicherungsprämien

Art. 11 [1] Die Baubewilligungsbehörde kann erfolgreiche Bemühungen um eine gute Bau- und Aussenraumgestaltung im Sinne von Art. 5 und 6 BR durch eine Reduktion der Baubewilligungsgebühren belohnen.

Qualitätssicherungsprämien können zu einer Reduktion der Gebühren für das Baubewilligungsverfahren führen; ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Prämie besteht jedoch nicht (vgl. Anhang 8 BR).

[2] Der Gemeinderat regelt die Details in einer Verordnung.

3. Die Grenzen des Bauens

Gebäudeabmessungen

Art. 12 [1] Die Abmessungen eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe (Gebäudelänge und Gebäudehöhe) sind beschränkt; sie sind abhängig von der Bauzone, von einer besonderen baurechtlichen Ordnung oder von den Bestimmungen zu einzelnen Erhaltungs- und Entwicklungsgebieten.

Vergleiche dazu:
- *Bauzonen: Art. 20 und 21 BR,*
- *besondere baurechtliche Ordnungen: Art. 29, 30 und Anhang 3 BR,*
- *Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete: Art. 31 bis 37 und Anhang 4 BR.*

[2] Die Messweise der Gebäudeabmessungen ist im Anhang 1 Ziffer 1.1 BR dargestellt und erläutert.

Bauweise

Art. 13 [1] Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bauabstände einzuhalten.

Vergleiche dazu Art. 14, 21 und Anhang 1 Ziffer 1.2 BR.

[2] Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

[3] Die geschlossene Bauweise gilt:
- in den gemischten Zonen Wohnen/Arbeiten W/A3+,
- in der Altstadt,
- in denjenigen Ortsbildgebieten oder Teilen davon, in denen sie bereits heute vorherrscht.

Vergleiche dazu:
- *besondere baurechtliche Ordnungen: Art. 29, 30 und Anhang 3 BR,*
- *Altstadtgebiete: Art. 32 und Anhang 4 Ziffer 4.1 BR,*
- *Ortsbildgebiete: Art. 33 und Anhang 4 Ziffer 4.2 BR; ein Ortsbild mit vorherrschender geschlossener Bauweise ist z. B. Teil des Ortsbildgebietes O I «Hinter der Burg».*
- *Bei der geschlossenen Bauweise werden die Hauptgebäude mindestens auf einer Seite an die Grenze gestellt und mit einer Brandmauer zusammengebaut.*

[4] Gegenüber Grundstücken und Bauten in Zonen und Gebieten mit offener Bauweise sind die vorgeschriebenen Bauabstände einzuhalten.

Bauabstände

Art. 14 [1] Die Bauabstände von Gebäuden richten sich nach:

a rechtsgültigen Baulinien und Baufeldbegrenzungen in besonderen baurechtlichen Ordnungen;
b den Bestimmungen des Bundes und des Kantons sowie den Bauabständen von öffentlichen Strassen, soweit die entsprechenden Mindestmasse grösser sind als die Abstände gemäss Buchstabe c; die Strassenabstände betragen gegenüber Kantonsstrassen mindestens 5.0 m und gegenüber den übrigen öffentlichen Strassen mindestens 4.0 m; sie werden vom äussersten Rand des Verkehrsraumes aus gemessen;
c den Bauzonen und ihren baupolizeilichen Massen.

Besondere baurechtliche Ordnungen: altrechtliche Baulinien- und Bebauungspläne mit Sonderbauvorschriften sowie Überbauungsordnungen nach Baugesetz.

Bewilligungsfreie Ausnahmen und Ausnahmegesuche gemäss Art. 26 Kant. Waldgesetz (KWaG) und Art. 34 Kant. Waldverordnung (KWaV), vgl. auch Waldabstandslinienpläne.

Zur bestehenden oder in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes gehören auch Trottoirs oder öffentliche Parkierungsanlagen.

Die Abstände von Gewässern richten sich nach Art. 43 Abs. 1 und 2 BR (vorbehalten bleibt die Erteilung einer Wasserbaubewilligung gemäss Art. 48 Wasserbaugesetz WBG).

[2] Von den allgemeinen Abstandsbestimmungen gemäss Abs. 1 Buchstabe b und c kann abgewichen werden, um bestehende prägende Baufluchten in Altstadt-, Ortsbild- und Strukturgebieten zu bewahren.

Vergleiche dazu:
- *Altstadtgebiete: Art. 32 und Anhang 4 Ziffer 4.1 BR.*
- *Ortsbildgebiete: Art. 33 und Anhang 4 Ziffer 4.2 BR.*
- *Strukturgebiete: Art. 34 und Anhang 4 Ziffer 4.3 BR; in Strukturgebieten ist u. U. auch die einheitliche Anwendung des grossen Grenzabstandes prägend (vgl. dazu Anhang 1 Ziffer 1.2 BR).*

[3] Gegenüber Landwirtschaftszonen LWZ sind die gleichen Grenzabstände einzuhalten wie gegenüber Grundstücksgrenzen.

[4] Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände ist im Anhang 1 Ziffer 1.2 BR dargestellt und erläutert.

Vorbehalten bleibt die freie Bestimmung der arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände bei gemeinsamer Projektierung gemäss Art. 75 kant. BauG «Gestaltungsfreiheit».

An- und Nebenbauten

Art. 15 [1] An- und Nebenbauten sind Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 3.0 m.

An- und Nebenbauten:
- *Bewohnte An- und Nebenbauten: z. B. Wintergärten, gedeckte Sitzplätze oder Gartenhäuser.*
- *Unbewohnte An- und Nebenbauten: z. B. Garagen, Geräteschuppen, Velounterstände.*

[2] Der allseitige Grenzabstand für bewohnte An- und Nebenbauten beträgt 3.0 m, derjenige für unbewohnte An- und Nebenbauten beträgt 2.0 m; diese dürfen mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn an die gemeinsame Grenze gestellt werden.

Die schriftliche Zustimmung muss enthalten, dass das entsprechende Grenz- bzw. Näherbaurecht eingehalten wird.

[3] In Gebieten mit geschlossener Bauweise dürfen An- und Nebenbauten mit einer Brandmauer an die Grenze gestellt werden.

Unterirdische Bauten

Art. 16 [1] Unterirdische Bauten sind in der Regel vollständig vom Erdreich überdeckt. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1.2 m überragen. Abgrabungen für Zufahrten und Zugänge sind in der erforderlichen Breite zulässig.

Gewachsener Boden: das noch unveränderte Terrain; wo dieses nicht mehr zu erkennen ist, muss der massgebende Terrainverlauf zusammen mit den Baubewilligungsbehörden bestimmt werden.

[2] Begrünte unterirdische Bauteile müssen eine Erdüberdeckung von mindestens 0.6 m aufweisen.

Eine genügende Erdüberdeckung ist Voraussetzung für eine wirksame Begrünung z. B. einer unterirdischen Einstellhalle durch Gartenpflanzen, Sträucher und kleine Hochstammbäume.

[3] Unterirdische Bauten dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze reichen, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze.

[4] Innerhalb des Vorgartenbereiches in den Wohnzonen, des Bauverbotsstreifens in der Arbeitszone sowie innerhalb des Wald- oder Gewässerabstandes dürfen in der Regel keine unterirdischen Bauteile erstellt werden.

Dies entspricht Art. 6 Abs. 2 BR (vgl. auch den Kommentar dazu) zu Gunsten einer wirksamen Begrünung – Ausnahme: z. B. Einfahrtsrampe zu einer unterirdischen Einstellhalle.

Vorspringende Bauteile

Art. 17 [1] Vorspringende Bauteile ragen aus der Fassade heraus und nehmen gesamthaft nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge ein.

Vorspringende Bauteile: z. B. Vortreppen, Balkone (auch abgestützte), Veranden, Erker; wenn sie mehr als die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen – z. B. durchgehende Balkone – hat die Vorderkante der Brüstungen den Grenzabstand einzuhalten.

[2] Vorspringende Bauteile dürfen maximal 2.0 m in den Grenzabstand hineinragen, müssen jedoch einen verbleibenden Grenzabstand von mindestens 2.0 m einhalten.

Vorspringende Bauteile wie Erker dürfen nicht bis 2.0 m an die Grenze reichen, da für bewohnte Räume ein privatrechtlicher Abstand von 3.0 m einzuhalten ist. Der privatrechtliche Grenzabstand gemäss Art. 79 EGzZGB geht auf jeden Fall vor.

[3] Vordächer, Gesimse und Vorkehren für Sonnen- oder Lärmschutz dürfen über die gesamte Fassadenlänge um das technisch und gestalterisch bedingte Mass in den Grenzabstand hineinragen.

Vorkehren für Sonnen- oder Lärmschutz: z. B. Sonnenstoren oder -blenden bzw. eine zusätzliche vorgehängte Glashaut.

Geschosse

Art. 18 [1] Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

[2] Ein Sockel- oder Untergeschoss zählt als Geschoss, wenn es den gewachsenen oder den tiefer liegenden fertigen Boden im Mittel aller Fassaden um mehr als 1.2 m oder in einer Fassade auf mehr als drei Viertel der Fassadenlänge um Geschosshöhe überragt.

Am Hang ist die auf der Talseite eines Hauses ablesbare Geschosszahl für das Siedlungsbild entscheidend, d. h. in der Wohnzone W2 beispielsweise treten talseits nur zwei Geschosse in Erscheinung; vorbehalten bleiben gestaffelte Gebäude gemäss Anhang 1 Ziffer 1.1 BR.

[3] Das Dachgeschoss wird mitgezählt, wenn die Kniewand höher als 1.0 m ist.

Dachausbau und Attikageschoss

Art. 19 [1] Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist auf einer Nutzungsebene möglich (in der Altstadt auf zwei Nutzungsebenen); der Einbau von zusätzlichen Galeriegeschossen ist gestattet, sofern diese keine selbständigen Wohnräume bilden.

Die Nutzung der Dachräume ist im Sinne einer besseren Nutzung des Bodens erwünscht; jedoch ist aus gestalterischen Gründen eine Durchlöcherung der Dachhaut auf mehr als einer Ebene nicht erwünscht.

[2] Auf Flachdächern kann zusätzlich zur maximalen Geschosszahl und Gebäudehöhe ein Attikageschoss erstellt werden.

[3] Die Messweise für Attikageschosse und Dachaufbauten ist im Anhang 1 Ziffer 1.3 BR dargestellt.

4. Bauzonen und ihre Bestimmungen

Nutzungsart der Bauzonen

Art. 20 [1] Für die einzelnen Bauzonen gelten, unter dem Vorbehalt besonderer baurechtlicher Ordnungen, die folgenden Nutzungsarten:

Im Zonenplan I wird flächendeckend die Grundnutzung dargestellt, die in Gebieten mit besonderen baurechtlichen Ordnungen noch präzisiert wird – vgl. Kapitel 5 und Anhang 3 BR.

	Nutzungsart	Wohnanteil	Lärmempfindlichkeitsstufe

Bauzone Wohnen W2, W3 und W3+	- Wohnen,
	- dem Wohnen gleichgestellt sind:
	  - Kindergärten und Kindertagesstätten,
	  - Alterswohn- und Pflegeheime,
	  - Hotel- und Gastgewerbebetriebe,
	- stilles Gewerbe (gem. Art. 90 kant. Bauverordnung),
	- dem stillen Gewerbe gleichgestellt sind:
	  - Bauten und Anlagen der Freikirchen,
	  - Übergangsnutzungen (gem. Art. 25 BR).
		Mindestens 50 % der Bruttogeschossfläche BGF.	II/III
			Anmerkung: Aufstufung aufgrund Lärmvorbelastung; vgl. Art. 47 Abs. 1 BR.

Bauzone Wohnen/ Arbeiten W/A3 und W/A3+	- Zusätzlich zu den in den Wohnzonen zugelassenen Nutzungen: Arbeiten unter Vorbehalt von Abs. 3 (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe, mässig störendes Gewerbe), - Übergangsnutzungen (gem. Art. 25 BR).	25 bis 75 % der BGF; in Gebieten mit Lärmvorbelastung (vgl. Art. 47 Abs. 2 BR) 0 bis 75 % der BGF; in den Altstadtgebieten mindestens die Fläche von 2 Geschossen in den Hauptgebäuden.	III
Bauzone Arbeiten A	- Arbeiten unter Vorbehalt von Abs. 3 (Dienstleistungs-, Bearbeitungs- und Produktionsbetriebe sowie öffentliche und private Freizeiteinrichtungen), - Verpflegungsbetriebe, - Verkaufsräume mit max. 800 m² gedeckter Verkaufsfläche gemäss kantonaler Bauverordnung, - Übergangsnutzungen (gem. Art. 25 BR).	Wohnen nur für standortgebundenes Personal.	IV

Die Zonen Wohnen/Arbeiten W/A3 und W/A3+ entsprechen nicht einer Geschäfts- oder Kernzone nach Art. 20 Abs. 3 BauG. (Änderung vom 11.12.2009, Reg.-Nr. 241-18.)

Freizeiteinrichtungen: insbesondere Bauten, die über Sport- und Spielfelder mit ihren Nebenbauten (gemäss Art. 23 BR) hinaus gehen wie z. B. Sporthallen, Vergnügungsparks, Spielsalons, Bars, Discos u. a. m.

Verkaufsräume: wie z. B. Lager-, Ausstellungs- und Verkaufsräume für Fahrzeuge, Möbel, Baubedarf, Pflanzen und Gartenbedarf. Verkaufsnutzungen für den täglichen Bedarf, welche einen im Verhältnis zur Verkaufsfläche hohen Kundenstrom erzeugen, insbesondere Lebensmittelläden, sind ausgeschlossen. (Änderung vom 11.12.2009, Reg.-Nr. 241-18.)

[2] Der Wohnanteil kann innerhalb eines Areals mit mehreren Bauten frei realisiert werden, sofern diese gemeinsam projektiert und bewilligt werden.

Dadurch kann z. B. die Lärmvorbelastung entlang einer Strasse berücksichtigt werden.

[3] Verkehrsintensive Nutzungen, d. h.
a grosse Vorhaben gemäss Art. 53 kant. Bauverordnung (BauV), die mehr Parkplätze benötigen als den Grundbedarf an sich und die mehr als 2000 Fahrten DTV erzeugen, oder
b nutzungsunabhängige Parkierungsanlagen, die mehr als 2000 Neufahrten verursachen,
sind nur in der Innenstadt und in den speziell bezeichneten Gebieten zulässig.

Vergleiche dazu auch die Arbeitshilfe «Abstellplätze für Fahrzeuge», Leitfaden zur Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze nach Art. 49 bis 56 BauV, Amt für Gemeinden und Raumordnung, 2000.

DTV = durchschnittlicher Tagesverkehr

[4] Für Gebiete in Zonen mit Planungspflicht oder mit einer Überbauungsordnung gelten die gebietsbezogenen Bestimmungen im Anhang 3.

Die in diesen Gebieten im Zonenplan I dargestellte Grundnutzung hat lediglich hinweisenden Charakter. Massgebend sind in jedem Falle die Vorschriften der rechtsgültigen Überbauungsordnungen bzw. die Bestimmungen für Zonen mit Planungspflicht im Anhang 3 Ziffer 3.2 BR.

Nutzungsmass der Bauzonen

Art. 21 [1] Für die einzelnen Bauzonen gelten, unter dem Vorbehalt besonderer baurechtlicher Ordnungen und Gebiete, die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleibt auch – sofern es sich nicht um Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete handelt – die freie Bestimmung der arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände bei gemeinsamer Projektierung gemäss Art. 75 kant. BauG «Gestaltungsfreiheit».

	Kleiner Grenzabstand kGA in m	Grosser Grenzabstand gGA in m	Gebäudelänge GL in m	Gebäudehöhe GH in m	Geschosszahl GZ	Ausnützungsziffer AZ max.
Wohnen W2	4.0	11.0	25.0	7.0	2	0.5
Wohnen W3	5.0	14.0	60.0	10.0	3	0.7
Wohnen W3+	(vgl. Abs. 2 und 3)					
Wohnen/ Arbeiten W/A3	5.0	11.0	60.0	11.0 (vgl. Abs. 4)	3	0.8
Wohnen/ Arbeiten W/A3+	(vgl. Abs. 2 und 3)					
Arbeiten A	5.0 (vgl. Abs. 5)		–	17.5 (vgl. Abs. 6)	–	–

[2] Für die Zonen, die von einer bestehenden Überbauungsordnung oder von einer Zone mit Planungspflicht ZPP überlagert werden, gelten die dort festgelegten Nutzungsmasse.

Vergleiche Kommentar zu Art. 20 Abs. 4.

[3] Für die Zonen W3+ und W/A3+, die nicht von einer besonderen baurechtlichen Ordnung überlagert werden, gelten das Nutzungsmass und die baupolizeilichen Masse der vorherrschenden Bebauung.

Masse der vorherrschenden Bebauung: Abstände (oder Gebäudeflucht), Gebäudelänge (oder geschlossene Bauweise), Gebäudehöhe und Geschosszahl, die von der Mehrzahl der bestehenden Bauten entlang einer Strasse oder einer Gebäudegruppe eingehalten werden.

[4] In der Zone Wohnen/Arbeiten W/A3 Scherzligen/Kohleweiher-Süd gilt eine maximale Gebäudehöhe von 7.0 m.

[5] In der Arbeitszone A ist gegenüber Zonen mit vorgeschriebenem minimalem Wohnflächenanteil (W2, W3, W3+, W/A3, W/A3+, evtl. ZPPs) sowie gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten.

Dies erlaubt eine wirksame Begrünung zwischen Wohn- und Arbeitsgebieten – vgl. dazu auch Art. 6 Abs. 2 BR.

[6] In den Arbeitszonen Grabengut, ehemaliges Schlachthaus Lerchenfeld und Lerchenfeld Allmendstrasse gilt eine maximale Fassadenhöhe von 11.0 m.

Änderung vom 20.8.2020/23.4.2021 (Reg.-Nr. 241-35)

Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

Art. 22 [1] Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind Areale, die für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse verwendet oder noch benötigt werden.

[2] Die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung zu den einzelnen ZöNs sind im Anhang 2 Ziffer 2.1 BR formuliert.

ZöNs sind Zonen gemäss Art. 77 kant. BauG; sie erlauben eine individuelle und massgeschneiderte Berücksichtigung des jeweiligen Ortes und der jeweiligen Zweckbestimmung.

Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

Art. 23 [1] Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind Areale, die für Sport- und Spielfelder, Familiengärten und ähnliche Freizeitbetätigungen sowie die dazugehörenden Nebenbauten verwendet oder noch benötigt werden.

[2] Die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Gestaltung zu den einzelnen ZSFs sind im Anhang 2 Ziffer 2.2 BR formuliert.

ZSFs sind Zonen gemäss Art. 78 kant. BauG; auch sie erlauben die Berücksichtigung unterschiedlicher Gegebenheiten und Anforderungen.

Zone für militärische Nutzungen ZmN

Art. 24 [1] Die Zonen für militärische Nutzungen sind Areale, die für militärische Bauten und Anlagen verwendet oder benötigt werden.

Die Zone für militärische Nutzungen ZmN umfasst im Wesentlichen Bauten, Anlagen und Landschaftsräume, die den militärischen Bedürfnissen dienen. Militärische Bauten und Anlagen unterliegen den Bestimmungen der Militärgesetzgebung.

[2] Zivile Nutzungen sind nur als Übergangsnutzungen zulässig, wenn sie weder die landschaftliche Gesamtwirkung noch die Qualität der natürlichen Lebensräume beeinträchtigen.

Vergleiche dazu Art. 25 sowie Anhang 4 Ziffer 4.4 BR (Landschaftsentwicklungsgebiet L III «Grosse Allmend») und Anhang 4 Ziffer 4.5 BR (Naturgebiet N IV «Äussere Allmend»).

[3] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Übergangsnutzungen

Art. 25 [1] Für zonenfremde Nutzungen in den Bauzonen gemäss Art. 20 bis 24 BR sowie in den Zonen für besondere baurechtliche Ordnungen gemäss Art. 29 und 30 BR kann eine Bewilligung zur Übergangsnutzung für maximal fünf Jahre erteilt werden.

Übergangsnutzungen erlauben die zonenfremde Nutzung von Gebieten, die noch nicht für eine Neunutzung oder Überbauung reif sind – z. B. die kulturelle Nutzung einer Industriebrache oder die Freizeitnutzung einer unüberbauten Wohnzone.

[2] Es müssen dazu mindestens folgende Bedingungen erfüllt sein:
- die Nutzung und das Bauprojekt müssen auf maximal fünf Jahre ausgelegt sein;
- der Rückbau muss einfach erfolgen können;
- der Rückbau muss in Form eines Vertrages zwischen der Gemeinde und den Bewilligungsnehmenden oder mittels einer Erfüllungsgarantie finanziell sichergestellt sein;
- die entstehenden Immissionen müssen zonenkonform sein;
- bei Wohnungen müssen die wohnhygienischen Voraussetzungen gemäss Art. 21 Abs. 2 kant. BauG erfüllt sein.

Vergleiche dazu Art. 21 Abs. 2 kant. BauG: zum Wohnen oder Arbeiten bestimmte Bauten und Anlagen müssen dauernd den gesundheitlichen Anforderungen genügen.

[3] Die Gültigkeit der Übergangsnutzung kann um zwei Jahre auf sieben Jahre verlängert werden.

Erhaltungs- und Freihaltezone EFZ

Art. 26 [1] Erhaltungs- und Freihaltezonen dienen der Erhaltung und Weiternutzung bestehender Bauten und der Freihaltung ihrer Umgebung bei wichtigen Ortsansichten, Aussichtslagen, öffentlichen Anlagen sowie von Naturgebieten und -objekten.

Dies betrifft im Wesentlichen Ortsbilder und Baudenkmäler mit ihrer Umgebung, wertvolle Naturgebiete oder unüberbaute Grünflächen.

[2] In der Erhaltungs- und Freihaltezone dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet werden, wenn sie standortbezogen sind, das Orts- und Landschaftsbild sowie bestehende Schutzobjekte oder den Freihaltezweck nicht beeinträchtigen.

Dies können Bauten und Anlagen sein, die den Gebrauchswert und die Attraktivität des Gebietes steigern oder der Pflege des Areals dienen. Die Verträglichkeit ist nach baugestalterischen, denkmalpflegerischen und ökologischen Gesichtspunkten zu beurteilen.

[3] Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und unter den in Abs. 2 genannten Voraussetzungen umgebaut und erweitert werden.

Dies entspricht im Wesentlichen der gesetzlichen Besitzstandsgarantie (Art. 3 kant. BauG).

[4] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Uferschutzzone USZ

Art. 27 [1] Uferschutzzonen dienen der Freihaltung von Fluss- und Seeufern.

Das heisst, in der Uferschutzzone dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet werden, wenn sie standortgebunden sind, im öffentlichen Interesse liegen und die Uferlandschaft nicht beeinträchtigen. Bauten und Anlagen bedürfen der Zustimmung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung.

[2] Es gelten Art. 4 Abs. 1 und Art. 5 Abs. 3 des kantonalen See- und Flussufergesetzes (SFG).

[3] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Landwirtschaftszone LWZ

Art. 28 [1] Die Landwirtschaftszone umfasst jenes Land, das für die landwirtschaftliche Produktion oder für den Gartenbau benötigt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll.

Art. 28 BR ergänzt damit die übergeordneten Vorschriften zur Landwirtschaftszone [Art. 16, 16 a-b, 24, 24 a-d, 25 und 37 a Raumplanungsgesetz (RPG) sowie Art. 26 bis 30, 34 bis 38 und 39 bis 43 Raumplanungsverordnung (RPV)].

[2] Für Bauten ausserhalb der Bauzonen, die eine Ausnahme gemäss Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) beanspruchen, gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2 (ohne AZ).

Vergleiche Art. 21 Abs. 1 BR

[3] Bauten und Anlagen, die im Sinne von Art. 16a RPG über eine innere Aufstockung hinausgehen, werden nicht bewilligt.

Über die so genannte innere Aufstockung hinaus gehen Bauten und Anlagen, die überwiegend oder ausschliesslich der bodenunabhängigen Landwirtschaft dienen (Hors-sol).

[4] Die Gemeinde ist die lokale Trägerschaft gemäss Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft und leistet anteilmässig die entsprechenden Bewirtschaftungsbeiträge. Der Gemeinderat legt die Einzelheiten in einer Verordnung fest und bezeichnet die beitragsberechtigten Flächen in einem Konzept.

Die kantonale Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft (LKV) wird überarbeitet und im Jahr 2003 an die neue Verordnung des Bundes über die regionale Förderung der Qualität und Vernetzung von ökologischen Ausgleichsflächen in der Landwirtschaft (ÖQV) angepasst. Gemäss ÖQV werden Beiträge an Landwirte ausgerichtet, die beim ökologischen Ausgleich besondere Leistungen erbringen. Zusätzliche Beiträge an ökologische Ausgleichsflächen gibt es für deren besondere Qualität und/oder für deren Wirkung zur Vernetzung natürlicher Lebensräume. Der Vernetzungsbeitrag kann für Flächen beansprucht werden, die in einem teilregionalen Vernetzungskonzept bezeichnet sind. Die Beiträge nach ÖQV werden durch Bund und Kanton ausgerichtet. Die Gemeinde kann weitere gezielte Massnahmen für den ökologischen Ausgleich zusätzlich mit Beiträgen unterstützen.

[5] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

5. Besondere baurechtliche Ordnungen

Zonen mit Planungspflicht ZPP

Art. 29 [1] Zonen mit Planungspflicht ZPP ermöglichen die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

Gemäss Art. 93 kant. BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung (gemäss Art. 88 ff. kant. BauG) voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen.

[2] Der Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume in den einzelnen ZPPs sind im Anhang 3 Ziffer 3.2 BR formuliert.

Vergleiche auch Kommentar zu Art. 20 Abs. 4 BR.

[3] Für die Zonen mit Planungspflicht gelten die im Anhang 3 Ziffer 3.2 BR festgelegten Nutzungsmasse.

[4] Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht ZPP setzt ein Verfahren voraus, das eine qualitativ hochstehende Planung, Projektierung und Ausführung gewährleistet und die ausgewogene Berücksichtigung aller Interessen sicherstellt.

Solche Verfahren sind Studienaufträge, Ideen-, Projekt- und Gesamtleistungswettbewerbe nach SIA 142, Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe.

Gemäss Art. 93 Abs. 1 kant. BauG kann von der Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung befreit werden,

- *wenn ein einzelnes Vorhaben mit den Festlegungen im Baureglement – vgl. Anhang 3 Ziffer 3.2 BR – und gegebenenfalls mit ergänzenden Richtlinien übereinstimmt,*
- *wenn ein Vorhaben das Ergebnis eines Projektwettbewerbes (nach SIA 142) ist oder*
- *mit Zustimmung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung, wenn ein Gesamtvorhaben das Planungsziel in der ganzen Zone mit Planungspflicht erfüllt.*

Zuständig für die Beurteilung der Qualität ist entweder der Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung (Art. 10 BR) oder das Preisgericht bzw. das Beurteilungsgremium eines Wettbewerbes, Studienauftrages oder eines anderen wettbewerbsähnlichen Verfahrens.

[5] In einem Grünkonzept ist nachzuweisen, wie die besondere Qualität der Grün- und Freiräume, der Baumstandorte und Durchgrünung gewährleistet wird.

[6] In einem Energieversorgungs- und Energieanwendungskonzept ist spätestens im Baugesuch nachzuweisen, wie die dem Stand der Technik entsprechenden Möglichkeiten bezüglich des Einsatzes von erneuerbaren Energien, des Energiesparens und der Nahwärmeversorgung ausgeschöpft werden.

Es wird empfohlen, den Nachweis unter Beizug der Energieberatung der Energie Thun AG zu erbringen. Für Bauten mit «Minergie-Standard» ist kein Nachweis erforderlich.

[7] Zwischen der Stadt und den Grundeigentümern sind Verhandlungen über den Ausgleich von Planungsvorteilen zu führen.

Vergleiche dazu Art. 109 kant. BauG «Infrastrukturvertrag» und Art. 142 kant. BauG «Ausgleich von Planungsvorteilen».

Zonen mit Überbauungsordnung UeO

Art. 30 [1] Zonen mit Überbauungsordnung UeO sind Gebiete, für die eine rechtskräftige besondere baurechtliche Ordnung gilt.

Dazu gehören: Überbauungsplan, Uferschutzplan, Teilzonenplan – oder nach altem Recht: Bebauungsplan oder Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften

[2] Je eine Liste mit den bestehenden, nicht aufgehobenen bzw. aufgehobenen besonderen baurechtlichen Ordnungen findet sich im Anhang 3 Ziffer 3.1 BR.

6. Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete

Allgemeines

Art. 31 [1] Die im Zonenplan als Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete bezeichneten Flächen sind Schutzgebiete im Sinne des kantonalen Baugesetzes.

Vergleiche dazu Art. 86 kant. BauG. Erhaltungsgebiete wie Altstadt-, Ortsbild- und Strukturgebiete sind in der Regel einer Bauzone überlagert. Der «Schutz» bezieht sich in diesen Fällen nicht auf die Substanz, sondern auf die Struktur oder die prägenden Merkmale eines Gebietes.

[2] An Stelle der baupolizeilichen Masse der zugrunde liegenden Bauzone (Art. 21 BR) ist die vorherrschende bestehende Bebauung wegleitend. Die Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung gemäss Art. 75 kant. Baugesetz ist ausgeschlossen.

Das heisst, im Einzelfall sind die Merkmale der für ein Gebiet vorherrschenden und prägenden Bebauungsstruktur massgebend und nicht die möglicherweise strukturfremden baupolizeilichen Masse.

[3] Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz, zur Erhaltung, Gestaltung, Nutzung, Entwicklung und Erneuerung der Gebiete erlassen.

[4] Bauvoranfragen und Baugesuche werden in der Regel zur Beurteilung und Beratung vorgelegt:
- in den Altstadt-, Ortsbild-, Struktur-, Landschaftsbild- und Landschaftsentwicklungsgebieten dem Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung,
- in den Naturgebieten der zuständigen Fachstelle des Kantons.

Der Einbezug des Fachausschusses oder der Fachstellen dient der vertieften Analyse der für ein Gebiet prägenden Merkmale und der Beurteilung der guten Gesamtwirkung im Sinne von Art. 5 Abs. 1 BR (Baugestaltung); dadurch kann auf die Formulierung von detaillierten Bau- und Gestaltungsvorschriften verzichtet werden. Die entsprechende Fachstelle des Kantons ist das Naturschutzinspektorat.

Altstadtgebiete A

Art. 32 [1] Die Altstadt umfasst das Gebiet innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung. Sie ist in ihrer Gesamtheit ein historisches Baudenkmal. Ihre Erscheinung sowie ihre Struktur, ihre prägenden Elemente und Merkmale sind zu erhalten und zu pflegen.

Trotz den erhöhten gestalterischen Anforderungen bleibt die Altstadt – und innerhalb dieser besonders das Bälliz – ein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt und somit ein Baugebiet von hoher Dichte mit einem entsprechenden Erneuerungsbedarf (vgl. auch Anhang 4 Ziffer 4.1 BR).

[2] Brandmauern sind zu erhalten; sofern es die zweckmässige Nutzung von benachbarten Ladenflächen erfordert, sind untergeordnete Brandmauerdurchbrüche gestattet.

Die mittelalterliche Riemenparzellierung mit dem Brandmauernsystem ist das wichtigste Strukturmerkmal der Altstadt. Als untergeordnet gelten Brandmauerdurchbrüche, wenn sie in den Ladengeschossen einzeln nicht mehr als 3.0 m und zusammen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudetiefe betragen, in den übrigen Geschossen einzeln nicht mehr als 1.5 m und zusammen nicht mehr als ein Viertel der Gebäudetiefe ausmachen.

[3] Dachausbauten sind gestattet, sofern die Eigenart und die Stellung des Gebäudes dies zulassen. Dachausbauten über maximal zwei Geschosse bilden nutzungsmässig eine Einheit und sind in der Regel offen (mit einer Galerie) zu gestalten.

Die vielgestaltige, in ihrer Gesamtwirkung jedoch harmonische Dachlandschaft ist ein prägendes Gestaltungsmerkmal der Altstadt. Dachaus- und Aufbauten sind entsprechend sorgfältig zu gestalten und individuell zu beurteilen.

[4] Dachaufbauten sind gestattet, sofern die Eigenart des Gebäudes und des Daches dies zulassen, d. h. insbesondere, sofern das Bild einer zusammenhängenden Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Dachflächenfenster sind nur für die Belichtung von Nebenräumen, Firstoberlichter nur für die Belichtung von Lichthöfen oder Treppenhäusern gestattet. Andere Lösungen für Dachaufbauten und -öffnungen sind gestattet, sofern die zuständigen Fachorgane zustimmen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Dachaufbauten und -öffnungen sollen pro Dachgeschoss zusammen nicht mehr als ein Drittel der Fassadenbreite ausmachen. Dachflächenfenster sollen als stehende Rechtecke zwischen den Dachsparren liegen und nicht mehr als 1.00 m² Glaslicht aufweisen. Vorbehalten bleibt die Verwendung von Produkten, die sich besonders unauffällig in die Dachhaut integrieren.

5 Erdgeschoss und Obergeschosse bilden gestalterisch eine Einheit; sie sind entsprechend aufeinander abzustimmen. Vordächer sind transparent zu gestalten. Besondere Sorgfalt und Zurückhaltung bedarf das Anbringen und die Gestaltung von Reklamen, Schaukästen, Sonnenschutz-, Beleuchtungs- oder anderen Einrichtungen.

Rücksprünge oder eine nicht auf die Obergeschosse abgestimmte Schaufenstergestaltung, geschlossene Vordächer oder Erker beeinträchtigen die gestalterische Einheit einer Altstadtfassade (vgl. auch das städtische Reklamekonzept).

6 Die traditionellen Materialien im Aussenraum sind beizubehalten. Ausgenommen sind Fahrbahnbeläge von Durchgangsstrassen.

Das traditionelle Belagsmaterial der Altstadtgassen ist eine Pflästerung aus Natursteinen.

7 Die prägenden Elemente und Merkmale der einzelnen Altstadtgebiete werden im Anhang 4 Ziffer 4.1 BR aufgelistet.

Diese ergänzen die Kriterien zur Baugestaltung in Art. 5 Abs. 1 BR.

Ortsbildgebiete O

Art. 33 1 Die Ortsbildgebiete umfassen jene Gebiete ausserhalb der Altstadt, die aus historischen, städtebaulichen oder architektonischen Gründen für die Entwicklung und das Erscheinungsbild der Stadt bedeutungsvoll sind. Ihre prägenden Elemente und Merkmale sind zu erhalten und behutsam zu erneuern. Neubauten sind so einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erhalten bleibt.

Auch Ortsbildgebiete sind Baugebiete – jedoch mit erhöhten gestalterischen Anforderungen.

2 Die prägenden Elemente und Merkmale der einzelnen Ortsbildgebiete werden im Anhang 4 Ziffer 4.2 BR aufgelistet.

Diese ergänzen die Kriterien zur Baugestaltung in Art. 5 Abs. 1 BR.

Strukturgebiete S

Art. 34 1 Stellung, Volumen und Typologie der Gebäude, Aussenräume, Durchgrünung und Baumbestand prägen den typischen Quartiercharakter der Strukturgebiete. Wichtig für die Erneuerung und Entwicklung dieser Gebiete ist in der Regel die Beachtung der genannten Merkmale und nicht die Erhaltung der einzelnen Bauten. Bei Neu-, Ersatz- oder Umbauten sind die prägenden Elemente und Merkmale zu beachten.

Auch Strukturgebiete sind Baugebiete – jedoch mit erhöhten Anforderungen bezüglich Berücksichtigung der strukturbildenden Merkmale.

2 Die prägenden Elemente und Merkmale der einzelnen Strukturgebiete werden im Anhang 4 Ziffer 4.3 BR aufgelistet.

Diese ergänzen die Kriterien zur Baugestaltung in Art. 5 Abs. 1 BR.

Landschaftsbildgebiete

Art. 35 1 Die Landschaftsbildgebiete sollen wegen ihrer besonderen Eigenart und Schönheit, ihrer exponierten Lage oder ihrem hohen Erholungswert erhalten und nicht oder nicht weiter überbaut werden.

Landschaftsbildgebiete sind auch Landwirtschaftsgebiete – jedoch mit erhöhten Anforderungen an die Pflege und Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume.

2 Zugelassen sind nur die land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Bestehende Bauten können unterhalten, zeitgemäss erneuert oder wieder aufgebaut werden. Neubauten sind nur zugelassen, wenn sie für den landwirtschaftlichen Betrieb notwendig sind, im Bereich der Hauptbetriebsgebäude liegen und sowohl Standort als auch Gestaltung dem Schutzzweck entsprechen. Gärtnereibetriebe, Deponien und Nutzungen, die Terrainveränderungen zur Folge haben, sind ausgeschlossen.

Das heisst, die landwirtschaftliche Nutzung ist im bestehenden Rahmen weiterhin möglich.

3 Die Elemente der überlieferten Kulturlandschaft wie Feldgehölze, markante Einzelbäume und Baumgruppen sowie die kulturlandschaftsprägenden Bauten mit ihren dazugehörigen Aussenraumelementen wie Bauern- und Obstbaumgärten sind zu erhalten.

Vergleiche dazu auch die speziellen Gebiete und Objekte gemäss Zonenplan II (Hinweisplan) und Kapitel 7 BR.

Art. 36 1 In den Landschaftsentwicklungsgebieten sollen die landschaftsästhetischen oder ökologischen Qualitäten erhalten und gezielt gefördert werden.

Das heisst, der passive Schutz wird durch die aktive Förderung und Entwicklung der ökologischen Vernetzung abgelöst.

Landschaftsentwicklungsgebiete L

[2] Aufgrund von Konzepten und Richtlinien sollen störende Eingriffe rückgängig gemacht und landschaftspflegerische Massnahmen eingeleitet werden.

Gemäss Art. 31 Abs. 3 BR hiervor und in Abstimmung mit der Umsetzung der LKV – vgl. Art. 28 Abs. 4 BR (Landwirtschaftszone LWZ).

[3] Die Qualitäten und Entwicklungsziele zu den einzelnen Gebieten werden im Anhang 4 Ziffer 4.4 BR formuliert.

Naturgebiete N

Art. 37 [1] Die Naturgebiete sind als bedeutende Lebensräume für seltene und gefährdete Pflanzen- und Tierarten geschützt; bauliche Massnahmen und Nutzungen, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, sind nicht gestattet.

In Übereinstimmung mit dem kantonalen Naturschutzgesetz (NSchG) sorgt der Kanton für den Schutz von Lebensräumen von nationaler und regionaler, die Gemeinden für solchen von lokaler Bedeutung.

[2] Notwendige pflegerische Eingriffe sind erlaubt.

[3] Arealbezogene Schutz- und Pflegeziele zu den einzelnen Naturgebieten sind im Anhang 4 Ziffer 4.5 BR formuliert.

Die im Zonenplan I bezeichneten Naturgebiete sind Lebensräume für selten gewordene und schutzwürdige Tier- und Pflanzenbestände; teilweise enthalten sie bestehende kantonale Naturschutzgebiete (vgl. Hinweisplan).

7. Spezielle Gebiete und Objekte

Inhalt

Art. 38 Der Hinweisplan enthält:
- grundeigentümerverbindliche Gebiete und Objekte, die in einem anderen Verfahren erlassen wurden,
- behördenverbindliche Inventare.

Der Hinweisplan entspricht dem Zonenplan II. Er enthält auch die ergänzenden Festlegungen zum Zonenplan I (vgl. auch Kommentar zu Art. 1 BR).

Bauinventar

Art. 39 [1] Das Bauinventar der Stadt Thun ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung.

Vergleiche dazu Art. 41 kant. Denkmalpflegegesetz (DPG) bzw. Art. 10a bis 10e kant. BauG.

[2] Bauvoranfragen und Baugesuche zu Objekten, die als schützenswert oder erhaltenswert eingestuft sind, und in der Regel auch zu Objekten im Anhang des Bauinventars, werden der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung und Beratung vorgelegt.

Die rechtliche Grundlage dazu bilden Art. 10c Abs. 1 kant. BauG, Art. 13a Abs. 3 kant. BauV und Art. 22 Abs. 3 kant. BewD. Im Anhang des Bauinventars: bemerkenswert gute Bauten, für deren Einstufung die zeitliche Distanz noch fehlt.

Archäologische Gebiete und Fundstellen

Art. 40 [1] Die zuständige Fachstelle des Kantons führt ein archäologisches Inventar im Sinne der Baugesetzgebung.

Das heisst, ein Inventar der geschichtlichen und archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen – vgl. Art. 10 Abs. 1 Bst. e und Art. 10d Abs. 1 Bst. b kant. BauG.

[2] In den im Hinweisplan entsprechend bezeichneten Gebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden; Baugesuche sind der zuständigen Fachstelle des Kantons zur Stellungnahme vorzulegen.

Vergleiche dazu Art. 10, 10c, 10d und 10f kant. BauG sowie Art. 19 bis 25 Denkmalpflegeverordnung (DPV); zuständige Fachstelle ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern.

[3] Treten, namentlich im Zuge von Arbeiten an Bauten oder im Erdreich, bisher unbekannte Bauteile, Ausstattungen oder archäologische Objekte zutage, ist nach der Baugesetzgebung vorzugehen.

Vergleiche Art. 10f kant. BauG:
- *Ausstattungen: Malereien, Täfer, Decken, Skulpturen oder dergleichen.*
- *Archäologische Objekte: z. B. Mauerreste, Scherben, Münzen oder andere Bodenfunde.*
- *Vorgehen: Fundobjekt unverändert lassen sowie das Bauinspektorat und den Archäologischen Dienst des Kantons benachrichtigen; dieser wird unverzüglich die notwendigen Massnahmen treffen, insbesondere um Bauverzögerungen zu vermeiden.*

Historische Verkehrswege

Art. 41 [1] Die im Hinweisplan entsprechend bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz IVS sind zu beachten.

Das IVS ist ein Bundesinventar, das in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen ASTRA geführt wird.

[2] Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, sind mit der zuständigen Fachstelle abzusprechen.

Zuständige Fachstelle: IVS Bern bzw. Tiefbauamt des Kantons Bern.

Bäume

Art. 42 [1] Die Stadt fördert die Durchgrünung im Siedlungsgebiet mit Alleen und Einzelbäumen.

[2] Im Hinweisplan wird auf Bäume hingewiesen, die in einer geltenden Überbauungsordnung geschützt sind.

[3] Im Hinweisplan werden Einzelbäume, Baumreihen und Alleen bezeichnet, die besonders schutzwürdig sind und in ihrem Fortbestand nicht beeinträchtigt werden sollen.

[4] Die im Hinweisplan bezeichneten Obstbaumgärten sind in ihrem Bestand zu erhalten. Die Bewirtschaftenden sorgen für die Erneuerung überalterter Bäume.

[5] Die Neupflanzung und die Pflege von Bäumen gemäss Hinweisplan können aufgrund freiwilliger Verträge mit den Grundeigentümern oder den Bewirtschaftenden finanziell unterstützt werden.

[6] Die Stadt legt im Zusammenhang mit bewilligungspflichtigen Bauvorhaben fest, wo hochstämmige Bäume gesetzt werden:
- in der Bauverbotszone (Vorland) entlang öffentlicher Strassen und im Grenzabstandsstreifen gegenüber anderen Zonen,
- an Stelle abgegangener Bäume,
- an geeigneten Orten zur Förderung der angestrebten Durchgrünung.

Schützenswerte Bäume mit Situationswert sind am bisherigen Ort, solche mit dendrologischem oder ökologischem Wert in der näheren Umgebung durch einen mindestens 3 m hohen Baum zu ersetzen.

Fliessgewässer

Art. 43 [1] Die Fliessgewässer sind geschützt. Beidseitig der im Hinweisplan dargestellten Fliessgewässer ist ein Bauabstand von 10.0 m ab oberer Böschungskante einzuhalten. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang erneuert und unterhalten werden.

Sämtliche Eingriffe an Gewässern und deren Uferbereichen unterliegen zudem dem Wasserbaugesetz (vgl. insbesondere Art. 48 WBG betr. Wasserbaupolizeibewilligung). Der Bauabstand dient der Freihaltung des nötigen Gewässerraums für Hochwasserschutz und uferbegleitende Bepflanzungen, dem ökologischen Ausgleich und der Erhaltung des Landschaftsbildes.

[2] Der Bauabstand von Aare und See beträgt 20.0 m ab oberer Böschungskante. Vorbehalten bleiben spezielle Regelungen.

Mit Ausnahme weniger Parzellen gelten entlang von Aare und See bereits besondere baurechtliche Ordnungen wie Uferschutzpläne, Zonen mit Planungspflicht usw.

[3] Die Gemeinde fördert die Renaturierung von beeinträchtigten und eingedolten Fliessgewässerabschnitten, die Sicherung und Verbesserung der Gewässerfunktionen sowie die Vernetzung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

Der Kanton unterstützt Gewässerrenaturierungen mit finanziellen Mitteln aus dem Renaturierungsfonds.

Lebensräume

Art. 44 [1] Für die im Hinweisplan dargestellten Lebensräume von nationaler, kantonaler und überregionaler Bedeutung sowie für die kantonalen Naturschutzgebiete und -objekte und für den Wald gelten das entsprechende übergeordnete Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen (vgl. Anhang 5).

Dazu gehören:
- *Flachmoore und Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung,*
- *Trockenstandorte und Feuchtgebiete von kantonaler Bedeutung sowie*
- *kantonale Naturschutzgebiete und -objekte,*
- *Lebensräume von überregionaler Bedeutung.*

Waldrodungen, die Holzproduktion, die Schutzwaldpflege, der Naturschutz im Wald und die Nutzung des Waldes als Erholungsgebiet richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald und dem kantonalen Waldgesetz sowie den entsprechenden Ausführungsbestimmungen. Zu beachten ist zudem der regionale Waldplan.

Für die rechtlich verbindlichen Waldgrenzen und die Bauabstände am Waldrand sind das übergeordnete Recht und die entsprechenden Überbauungsordnungen massgebend.

[2] Hecken, Feld- und Ufergehölze sind geschützt. Massgebend ist der tatsächliche Bestand.

Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach Art. 18 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) und Art. 27 des kantonalen Naturschutzgesetzes (NSchG) geschützt.

Grundwasserschutzzonen

Art. 45 Für die im Hinweisplan dargestellten Grundwasserschutzzonen gelten die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung und die Schutzmassnahmen gemäss den Schutzzonenreglementen.

Vergleiche insbesondere Art. 20 Gewässerschutzgesetz (GSchG).

Naturgefahrenbereiche

Art. 46 [1] In den im Hinweisplan dargestellten Naturgefahrenbereichen gelten die folgenden Einschränkungen oder Auflagen:

Art. 6 und Art. 71 Abs. 1 des kantonalen BauG bilden die rechtliche Grundlage für die Ausscheidung von Naturgefahrenbereichen, in denen Bauvorhaben einer strengeren Prüfung unterzogen und allenfalls mit Einschränkungen belegt werden müssen. Die Stadt Thun stützt sich bei der Beurteilung der gefährdeten Gebiete auf die Gefahrenkarte vom Juli 2000. Diese hat den Charakter eines detaillierten Expertengutachtens. Die darin ausgewiesenen Gebiete mit Naturgefahren sind auch im Zonenplan II (Hinweisplan) in den entsprechenden Kategorien dargestellt. Bei Vorliegen neuer, fundierter und fachlich abgestützter Erkenntnisse können diese Gebiete ohne Planverfahren angepasst werden. Die Baubewilligungsbehörde wird aber ein Bauvorhaben stets an den Vorschriften für den entsprechenden Gefährdungsgrad (gemäss Gefahrenkarte) zu beurteilen haben.

Demgegenüber ist die Begrenzung der Gebiete mit einer mittleren Gefährdung durch (aufsteigendes) Grundwasser – als Ausnahme – grundeigentümerverbindlich festgelegt, weil für diese Gebiete besondere kommunale Vorschriften gelten. Die dazu formulierten Vorschriften in Abs. 1 gelten also zwingend für alle Bauvorhaben, die sich in diesem Gebiet befinden. Darin enthalten sind auch diejenigen Gebiete, für die Abs. 3 Anwendung findet.

	Für den Ersatz, die Erweiterung und den Neubau von öffentlichen Bauten sowie Bauten mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential gilt:	Für die übrigen Ersatz-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für Zweckänderungen gilt:	Für die Erneuerung und den Unterhalt bestehender Bauten gilt:
erhebliche Gefährdung (rot)	Bauverbot im Sinne des kantonalen Baugesetzes (wenn die Behebung der Gefährdung nicht nachgewiesen werden kann; Art. 6 kant. BauG).	Bauverbot im Sinne des kantonalen Baugesetzes (wenn die Behebung der Gefährdung nicht nachgewiesen werden kann; Art. 6 kant. BauG).	Vermeidung einer Erhöhung des Schadenspotentials. Nachweis geeigneter Massnahmen zur Verminderung des Risikos.
mittlere Gefährdung (blau)	Nachweis geeigneter Massnahmen zum Schutz von Sachwerten und Umwelt sowie für die Sicherheit von Menschen und Tieren; Verminderung des Risikos, d. h. Verzicht auf besonders sensible Objekte.	Nachweis geeigneter Massnahmen zum Schutz von Sachwerten und Umwelt sowie für die Sicherheit von Menschen und Tieren.	Keine Einschränkung.
mittlere Gefährdung durch Grundwasser (blau gestreift)	Nachweis geeigneter Massnahmen im Kellerbereich.	Nachweis geeigneter Massnahmen im Kellerbereich.	Keine Einschränkung.

Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen.

Geeignete sichernde Massnahmen im gefährdeten Gebiet der Seitenbäche können sein:
- *die Vergrösserung des Geschiebesammlers,*
- *eine Dammschüttung oder Mauer,*
- *die Optimierung der Durchlässe oder die Nutzung z. B. des Lauenenweges als Hochwasserentlastung.*

Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen. Plötzliche Gebäudezerstörungen sind nicht zu erwarten, falls gewisse Auflagen bezüglich Bauweise beachtet werden. Geeignete Massnahmen können sein:

im gefährdeten Gebiet der Seitenbäche:
- *die Vermeidung oder der Schutz von Öffnungen auf der Bergseite,*
- *die Anordnung von Eingängen auf der Talseite,*
- *der Bau von Leitmauern;*

im hochwassergefährdeten Gebiet entlang der Seeufer:
- *die erhöhte Anordnung von Wohn- und Arbeitsräumen sowie von Öffnungen und Schächten (über dem Höchstwasserstand von 559.15 m ü. M. – vgl. Art. 46 Abs. 3 BR),*
- *die erhöhte Anordnung von Einrichtungen der Trinkwasser- und Stromversorgung,*
- *die erhöhte Anordnung oder die Verankerung von Öltanks,*
- *der Schutz vor Rückstau oder Rückfluss in der Kanalisation,*
- *die Sicherung der Fluchtwege,*
- *die Abdichtung von Gebäudehülle und -öff-nungen.*

Im gefährdeten Gebiet entlang der Aare sind die tieferen Höchstwasserkoten zu berücksichtigen. Die Ausuferung kann durch Sandsäcke oder vorbereitete Stellwände verhindert werden.

Dies sind Gebiete, in denen bei hohem Seestand mit einem Grundwasserspiegel gerechnet werden muss, der mindestens die Kellergeschosse erreicht; in deren Bereich sind die oben beschriebenen Massnahmen (für das hochwassergefährdete Gebiet entlang der Seeufer) zu treffen.

	Für den Ersatz, die Erweiterung und den Neubau von öffentlichen Bauten sowie Bauten mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential gilt:	Für die übrigen Ersatz-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für Zweckänderungen gilt:	Für die Erneuerung und den Unterhalt bestehender Bauten gilt:
geringe Gefährdung (gelb)	Nachweis geeigneter Massnahmen.	Keine Einschränkung.	Keine Einschränkung.
	Für den Ersatz, die Erweiterung und den Neubau von öffentlichen Bauten sowie Bauten mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential gilt:	Für die übrigen Ersatz-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für Zweckänderungen gilt:	Für die Erneuerung und den Unterhalt bestehender Bauten gilt:
Restgefährdung (gelb gestreift)	Nachweis geeigneter Massnahmen; Verminderung des Risikos, d. h. Verzicht auf besonders sensible Objekte.	Keine Einschränkung.	Keine Einschränkung.
erhöhte Hanginstabilität (braun gestreift)	Detaillierte Abklärungen im Einzelfall.	Detaillierte Abklärungen im Einzelfall.	Detaillierte Abklärungen im Einzelfall.

Personen sind kaum gefährdet. Mit geringen Schäden an Gebäuden bzw. mit Behinderungen ist zu rechnen, jedoch können erhebliche Sachschäden in Gebäuden auftreten. Geeignete Massnahmen (wie oben beschrieben) sind lediglich für sensible Objekte notwendig, d. h. für

- *Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Menschen aufhalten (wie Spitäler, Heime oder Schulen),*
- *Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit gefährlichen Stoffen) sowie*
- *Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse finanzielle Verluste zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen oder Kläranlagen).*

Gefährdung mit einer sehr geringen Eintretenswahrscheinlichkeit und einer hohen Intensität (nur im Bereich der Seitenbäche).

[2] Wo ein Nachweis geeigneter Massnahmen gefordert wird, können Bauvoranfragen und Baugesuche der zuständigen kantonalen Fachstelle vorgelegt werden.

Die zuständige Fachstelle ist das kantonale Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I in Thun.

[3] In den hochwassergefährdeten Ufergebieten des Thunersees (Schadauareal südlich der Seestrasse bis Seewinkel) hat das Erdgeschoss (OK EG) auf minimal 559.15 m ü. M. zu liegen; die Gebäudehöhe wird ab dieser Kote gemessen.

Grundeigentümerverbindliche Grundlage bildet der Zonenplan II (Originaldokument: Zonenplan II: Ergänzende Festlegungen: Naturgefahren).

Das Terrain muss nicht bis zu dieser Höhe aufgeschüttet werden, um die Gebäudehöhe ausschöpfen zu können. Bei einer minimalen Kote des gewachsenen Bodens in diesem Gebiet von rund 558.30 – der Schadensgrenze – ist auch nicht zu befürchten, dass das Untergeschoss als Geschoss gemäss Art. 18 BR gezählt werden muss.

Gebiete mit Lärmvorbelastung

Art. 47 [1] In den entsprechend bezeichneten Gebieten innerhalb der Wohnzonen W2, W3 und W3+ sowie in weiteren Nutzungszonen, denen in der Regel die Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet wird, gilt infolge der Lärmvorbelastung die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Grundeigentümerverbindliche Grundlage bildet der Zonenplan II (Originaldokument: Zonenplan II: Ergänzende Festlegungen: Lärmvorbelastung).

[2] In den entsprechend bezeichneten Gebieten innerhalb der Zonen für Wohnen/Arbeiten W/A3 und W/A3+ gilt infolge der Lärmvorbelastung kein minimaler Wohnanteil.

8. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Zuständigkeiten

Art. 48 [1] Der zuständige Gemeinderat oder die zuständige Gemeinderätin erteilt die ordentlichen Baubewilligungen und die Ausnahmen von den Bauvorschriften, soweit nicht aufgrund anderer Vorschriften eine andere Instanz zuständig ist.

[2] Der Bauinspektor oder die Bauinspektorin erteilt, vorbehältlich der Ausnahmen von den Bauvorschriften, die kleinen Baubewilligungen.

Widerhandlungen

Art. 49 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglementes und gegen weitere Bauvorschriften sowie die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des kantonalen Rechts vom Richter geahndet.

Inkrafttreten

Art. 50 [1] Der Gemeinderat setzt das Baureglement zusammen mit dem Zonenplan nach der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

[2] Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt; vorbehalten bleiben die Art. 36 und 62 kant. Baugesetz.

[3] Mit dem Inkrafttreten werden aufgehoben:
- die Bauordnung und der Zonenplan vom 16. März 1986 mit den seitherigen Abänderungen; vorbehalten bleibt Abs. 4.
- das Reglement über den Bau und Unterhalt von Privatwegen in der Gemeinde Thun und deren Abtretung zu Eigentum und Unterhalt vom 22. Dezember 1935,
- das Reglement über die Errichtung von Radio- und Fernseh-Antennenanlagen vom 2. Juni 1967,
- das Reglement über das Anbringen von Reklame und Reklameeinrichtungen in der Altstadt von Thun vom 7. März 1969,
- der Plan der Lärmempfindlichkeitsstufen vom 21. Mai 2000/28. September 2000; vorbehalten bleibt Abs. 4.

Hinweis: Die Liste der geltenden Überbauungsordnungen (Anhang 3 Ziffer 3.1 BR) enthält nur Überbauungsordnungen, die auch Aussagen zur Nutzung enthalten. Darüber hinaus bleiben weitere Überbauungsordnungen in Form von Baulinien- und Waldabstandslinienplänen rechtskräftig (teilweise aufgehoben mit der BGO 2022; Reg.-Nr. 292).

Änderung vom 27.8.2003 (Reg.-Nr. 241)

[4] Für die im Zonenplan ausgesparten Gebiete (weisse Flächen, blau umrandet) gelten der Zonenplan 1986 und die entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung 1986 sowie der Plan der Lärmempfindlichkeitsstufen vom 21. Mai 2000/28. September 2000 weiter.

Vergleiche den Plan der Gebiete mit Nutzungen gemäss Zonenplan 1986 und Bauordnung 1986.

Änderung vom 27.8.2003 (Reg.-Nr. 241)

Anhang 1

Darstellungen und Erläuterungen zur Messweise

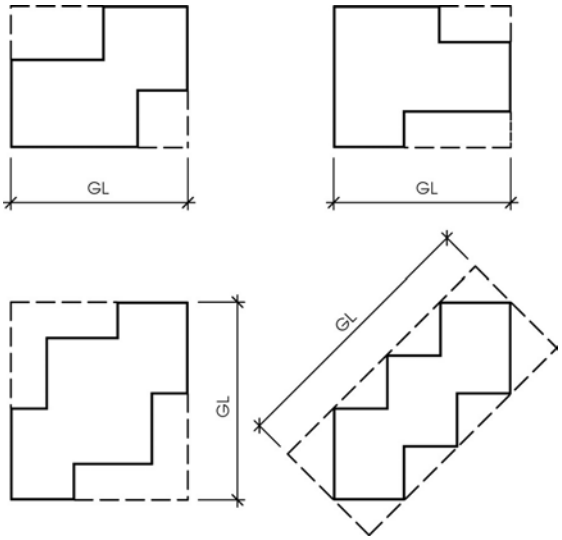
1.1 Gebäudeabmessungen

Gebäudelänge GL

Die Gesamtlänge (GL) der Gebäude oder Gebäudegruppen ist gemäss Art. 12 Abs. 1 BR beschränkt.

Die Gesamtlänge wird ohne die unbewohnten An- und Nebenbauten bestimmt.

Bei unregelmässigen Grundrissen gilt das kleinste umschreibende Rechteck als Gebäudemass.

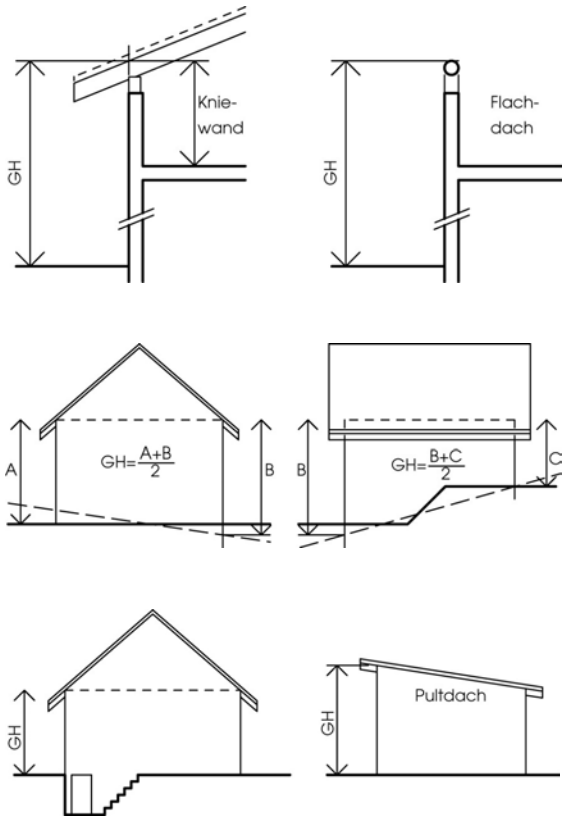


Gebäudehöhe GH

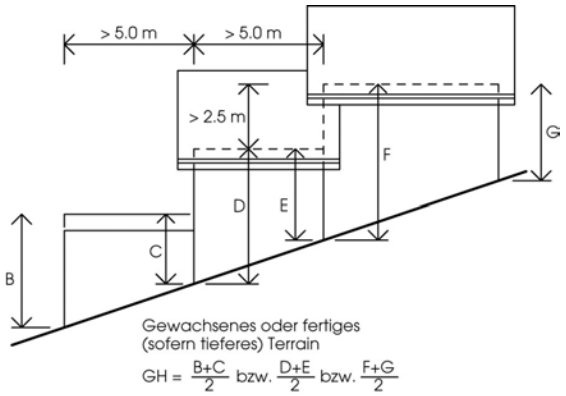
Die Gebäudehöhe (GH) ist gemäss Art. 12 Abs. 1 BR beschränkt.

Als Gebäudehöhe gilt auf jeder Gebäudeseite das Mittel aus den beiden Fassadenhöhen an den äussersten Gebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bzw. vom fertigen Terrain, sofern dieses tiefer liegt (gemäss Art. 97 Abs. 2 und 3 kant. BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis Oberkante offene oder geschlossene Brüstung. Die zulässige GH darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden. Abgrabungen für Zufahrten und Zugänge sind in der erforderlichen Breite zulässig. Giebelfelder werden nicht angerechnet.

Der Anhang ist Bestandteil des Baureglementes. Die Anhänge 1 bis 4 sind grundeigentümerverbindlich und werden ebenfalls im Nutzungsplanverfahren erlassen, abgeändert oder aufgehoben. Die Anhänge 5 bis 9 haben (wie der Kommentar) lediglich hinweisenden Charakter und können ohne spezielles Verfahren abgeändert oder aktualisiert werden.



Bei gestaffelten Gebäuden, deren einzelne Gebäudeteile im Grundriss in mindestens einer Richtung um 5.0 m und mehr oder in der Höhe um 2.5 m und mehr gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.



1.2 Bauabstände

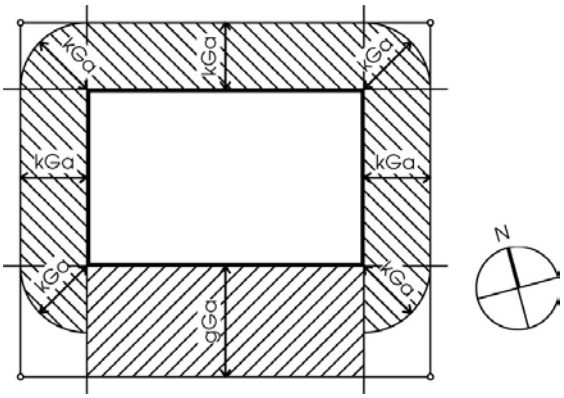
Kleiner und grosser Grenzabstand kGA/gGA

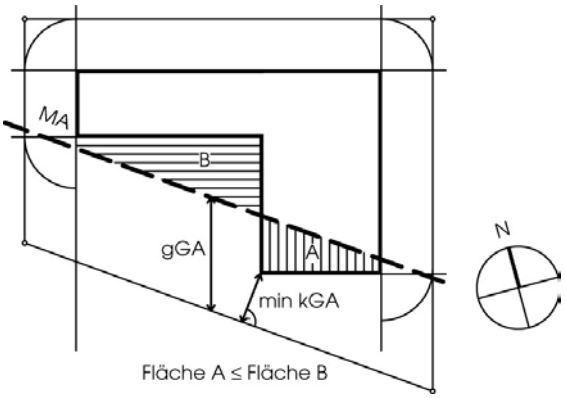
Auf allen Gebäudeseiten ist zumindest der kleine Grenzabstand einzuhalten. Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

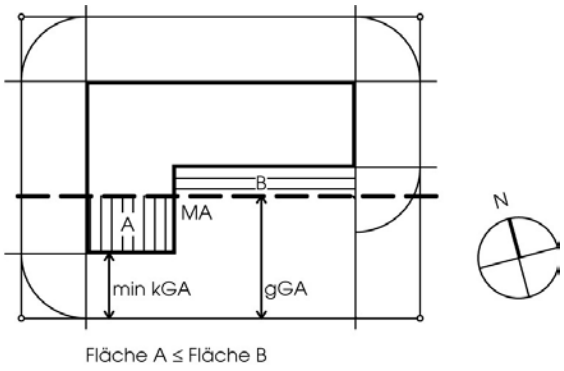
Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer Seite, aber nicht im Norden, einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

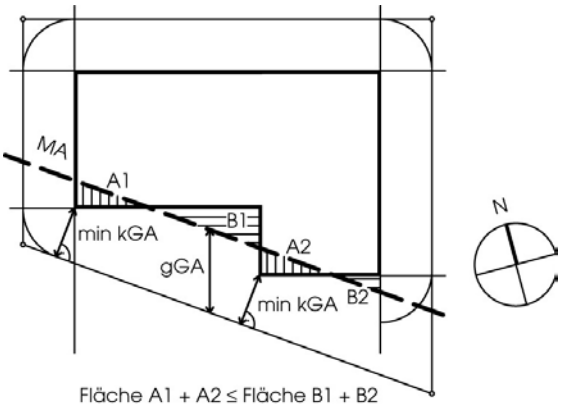
In der Regel ist dies eine besonnte Längsseite; in Ausnahmefällen – bei annähernd quadratischen Grundrissen – kann dies auch eine besonnte Schmalseite sein.

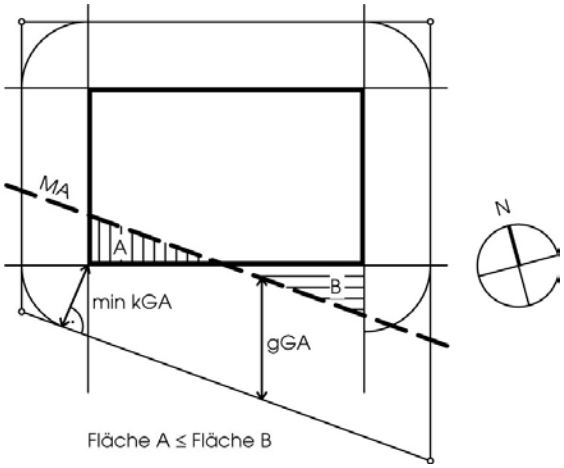
Bei gestaffeltem Grundriss des Gebäudes oder nicht paralleler Grundstücksgrenze ist die mittlere Abstandslinie (MA) massgebend für den grossen Grenzabstand. Die mittlere Abstandslinie läuft parallel zur Grundstücksgrenze und erzeugt gleichviel vorragende wie zurückversetzte Flächenanteile. Zur Grundstücksgrenze muss mindestens der kleine Grenzabstand eingehalten sein.









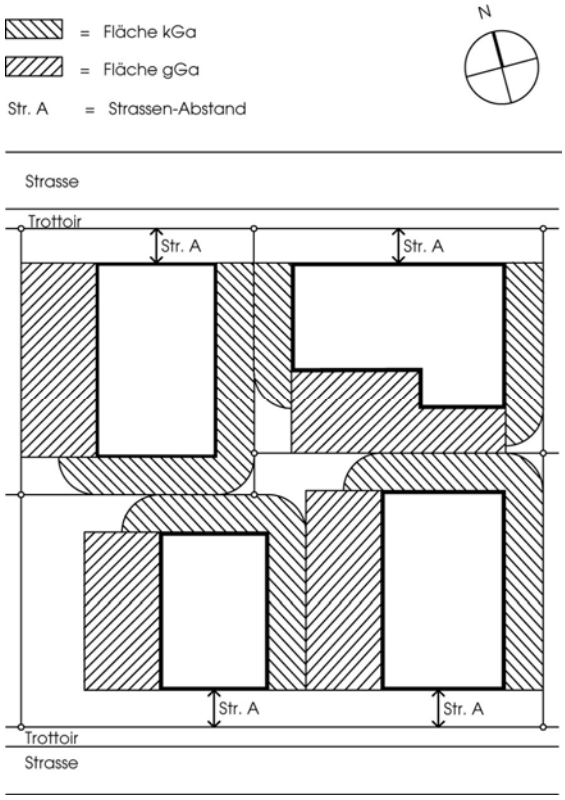


Gebäude-abstand

Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens die Summe der dazwischenliegenden erforderlichen Grenzabstände betragen. Das gilt auch für Gebäude auf dem gleichen Grundstück.

Vorbehalten bleibt die freie Bestimmung der arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände bei gemeinsamer Projektierung gemäss Art. 75 kant. BauG.

Gegenüber Gebäuden, die mit früheren baurechtlichen Bestimmungen erstellt wurden, muss nur der eigene Grenzabstand eingehalten werden, der Gebäudeabstand aber beträgt im Minimum 6.0 m. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

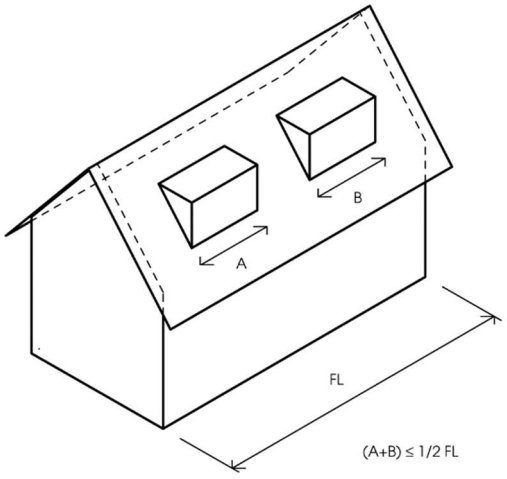


1.3 Dachausbau und Attikageschoss

Dachauf-bauten

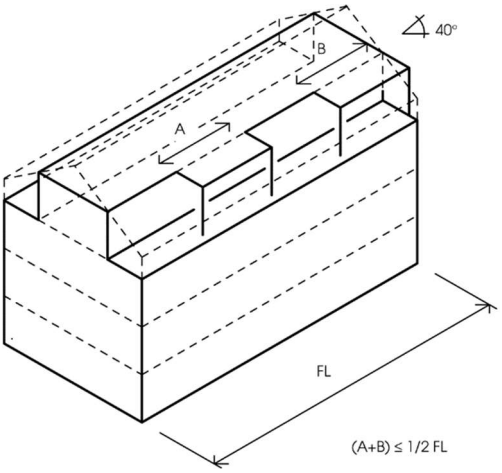
Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen nicht mehr als 50 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen.

FL = Fassadenlänge, entspricht der Gebäudelänge.



Attika-geschoss

Volumen und Dachform des Attikageschosses können innerhalb der äusseren Begrenzung, wie sie sich durch ein gleichgeneigtes Satteldach mit einer Kniewandhöhe von 1.0 m und einer Dachneigung von 40° ergeben würde, frei gewählt werden. Technische Aufbauten dürfen die Begrenzung des Attikageschosses um das technisch bedingte Minimum überragen, Vordächer über offenen Sitzplätzen auf maximal 50 % der Fassadenlänge.



FL = Fassadenlänge, entspricht der Gebäudelänge.

Anhang 2

Detailbestimmungen zu einzelnen Bauzonen

2.1 Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN

Die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung zu den einzelnen ZöNs sind folgendermassen formuliert:

Die Festlegung, wonach die «Grundzüge der Bebauung» bestehend sind, hat grundsätzlich nachbarrechtliche Bedeutung. Sie will sicherstellen, dass die gegenüber der Nachbarzone geltenden Abstandsvorschriften nicht verletzt werden dürfen. Im Rahmen der Besitzstandsgarantie sind kleinere Änderungen (Volumen, Höhe) möglich.

Die Nummerierung der ZöNs entspricht der Beschriftung im Zonenplan I.

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Lärmempfindlichkeitsstufe	
1 Schulhaus Lerchenfeld	Schulanlagen; Parz. 779: Trafostation inkl. Leitungen	Erweiterung der Schulanlage auf Parz. 736 durch Aufstockung des bestehenden eingeschossigen Modulbaus auf zwei Geschosse mit einer äusseren Erschliessung	II	*Änderung vom 9.5.2003/24.7.2000 (Reg.-Nr. 241-5)* *Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
2 Kirche Lerchenfeld	Pfarrhaus, Kirche	Bestehend	II	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
3 Altes Aarebett	Pumpwerk Lerchenfeld 1	Bestehend	III	*Aufgehoben mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
4 Frohsinnweg	Feuerwehrmagazin	Bestehend	III	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
5 Parkhaus City West	Parkhaus, Veloabstellplätze	Bestehend	III	
6 Baumann-Gebäude (Mühleplatz)	Mehrzweckgebäude, Bar, Trafostation	Bestehend	III	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*

7 Spital			*Änderung vom 26.10.2017/13.3.2018 (Reg.-Nr. 241-31)* *Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Zweckbestimmung	Spital-, Alters-, Pflege-, medizinische Nutzung, Parkhaus sowie der Hauptnutzung dienende Dienstleistung.		
Grundzüge der Überbauung	Haupterweiterungsbau (Neubau) aufgrund qualitätssichernden Verfahren, Erweiterungsbauten (Um-, An- und Aufbauten), Erschliessung. Frei- und Grünfläche auf einer Tiefe von 35.0 m entlang der südlichen Parzellengrenze sowie 130.0 m ab der Krankenhausstrasse. Mit Ausnahme von Kurzzeitparkplätzen unterirdische Anordnung der Parkierung.		

Baupolizeiliche Masse	Zulässige Gesamthöhe: Kote 598.0 m. ü. M. Es gelten folgende Einschränkungen: - Auf einer Tiefe von 43.0 m ab der Krankenhausstrasse: Gesamthöhe Kote 588.00 m. ü. M. - Auf einer Tiefe von 56.0 m ab der nördlichen Parzellengrenze und 56.0 m ab der Krankenhausstrasse: Gesamthöhe Kote 584.0 m. ü. M. - Auf einer Tiefe von 35.0 m entlang der südlichen Parzellengrenze sowie 130.0 m ab der Krankenhausstrasse sind nur Kleinbauten gemäss BMBV mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 5 m zulässig. GA 5.0 m, zur Krankenhausstrasse ist nur der Strassenabstand von 4.0 m einzuhalten.		
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II.		

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Lärmempfindlichkeitsstufe	
8 Kapellenweg	Parkplatz	Bestehend	III	*Aufgehoben mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
9 Marienkirche	Kirche, Parkplatz	Bestehend; massvolle Ergänzungen in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage	II	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
10 Berntor-Schule	Schulanlage, Parkanlage	Bestehend	II/III[1]	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
11 Göttibach	Parz. 2549: Kirche; Parz. 2719, 4050: Schul- und Sportanlage, Kindergarten; Parz. 3945: Garagen zu Göttibachweg 22	Z. T. bestehend; Erweiterung der Schulanlage entlang Bellevuestrasse um maximal 12 Klassenzimmer und Nebenräume sowie Turnhalle mit Aussenanlagen, max. Gebäudehöhe 15.0 m	II	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
12 Betagtenheim Riedstrasse	Altersheim	Bestehend; Erweiterung entlang der Riedstrasse möglich	II	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
13 Kirche Goldiwil	Pfarrhaus, Kirche, Friedhof	Bestehend	II	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
14 Schulhaus Goldiwil	Schulanlagen	Bestehend	II	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
15 Kindergarten Goldiwil	Schulanlagen	Bestehend	II	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
16 Hintermatt	Feuerwehrmagazin	Bestehend	II	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
17 Schönau	Parz. 541: Schulanlage; Parz. 2931: Kirche, Pfarrhaus	Bestehend	II	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*

Anmerkung:
[1] Aufstufung aufgrund Lärmvorbelastung; vgl. Art. 47 Abs. 1 BR.

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Lärm-empfindlich-keitsstufe	
18 Friedhof Thun	Friedhof, Krematorium, Gärtnerei; Parz. 688: Trafostation inkl. Leitungen	Bestehend	II	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
19 Progymatte	Schul- und Sportanlage, Trafostation inkl. Leitungen	Erweiterung der bestehenden Schulanlage um einen untergeordneten Neubau und eine Verlängerung des Geräteraums	II/III[1]	*Änderung vom 11.3.2010/9.4.2010 (Reg.-Nr. 241-19)* *Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
20 Schulhaus Pestalozzi	Schulanlage, Verkehrsgarten	Bestehend	II/III[1]	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
21 Eigerturnhalle	Schul- und Sportanlagen	Bestehend	II/III[1]	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
22 Schulhaus Länggasse	Schulanlage, Kinderhort, Tagesheim; Parz. 945: Trafostation inkl. Leitungen	Bestehend	II	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
23 Kindergarten Seefeld	Kindergarten/Schulraum sowie dazugehörige Nutzungen, Grundwasserfassung, Trafostation	Kindergarten/Schulraum, bei Neu- oder Ersatzneubau, welche der Kindergarten- und Schulnutzung dienen, ist ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Neubau oder Umbau Trafostation in Abstimmung mit der übrigen Bebauung. Giebelseitig beträgt die maximale Fassadenhöhe 10.00 m. Traufseitig beträgt die maximale Fassadenhöhe 8.00 m. Grundwasserfassung bestehend.	II	*Änderung vom 27.6.2019/17.12.2019 (Reg.-Nr. 241-33)* *Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
24 Gymnasium Thun-Seefeld	Schulanlage, Trafostation	Bestehend	II	
25 Erweiterung Gymnasium Thun-Seefeld	Schulanlage, Erweiterung	Erweiterung in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage aufgrund Wettbewerb oder wettbewerbsähnlichem Verfahren	II	

Anmerkung:
[1] Aufstufung aufgrund Lärmvorbelastung; vgl. Art. 47 Abs. 1 BR.

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Lärmempfindlichkeitsstufe	
26 Gewerbliche Berufsschule/ Wirtschaftsschule	Schulanlagen, Trafostation	Bestehend	III	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
27 Im Dorf Allmendingen	Parz. 1279: Kindergarten, Spielplatz; Parz. 3985: kirchliches Zentrum	Bestehend	II/III[1]	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
28 Schulhaus Allmendingen	Schulanlage, Hartplatz, Rasenspielfeld; Erweiterung Schulanlage auf Parz. 434	Z. T. bestehend; Erweiterung in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage aufgrund Wettbewerb oder wettbewerbsähnlichem Verfahren	II/III[1]	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
29 Tiefgraben/Neufeld	Parz. 3128: Schulanlage, Hartplatz, Rasenspielfeld, Tennishalle; Parz. 3954: Verkehrsanlage	Z. T. bestehend; Erweiterung in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage aufgrund Wettbewerb oder wettbewerbsähnlichem Verfahren	II/III[1]	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
30 Kirche St. Martin	Kirche	Bestehend; massvolle Ergänzungen in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage	II	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
31 Martinpark	Kindergarten	Doppelkindergarten und Hort, Baumöglichkeiten gemäss Wohnzone W2	II	*Aufgehoben mit der ZPP AX «Siegenthalergut» (Reg.-Nr. 296)*
32 Schulhaus Hohmad	Schulanlagen	Bestehend	II	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
33 Oberstufenschulhaus Strättligen	Schulanlage	Z. T. bestehend; Erweiterung in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage und, abgesehen von kleineren An- und Nebenbauten, aufgrund Wettbewerb oder wettbewerbsähnlichem Verfahren	II	*Änderungen vom 27.8.2003 (Reg.-Nr. 241) und vom 12.2.2004/10.3.2004 (Reg.-Nr. 241-6)* *Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
34 Kindergarten Feldstrasse	Kindergarten	Bestehend	II	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*

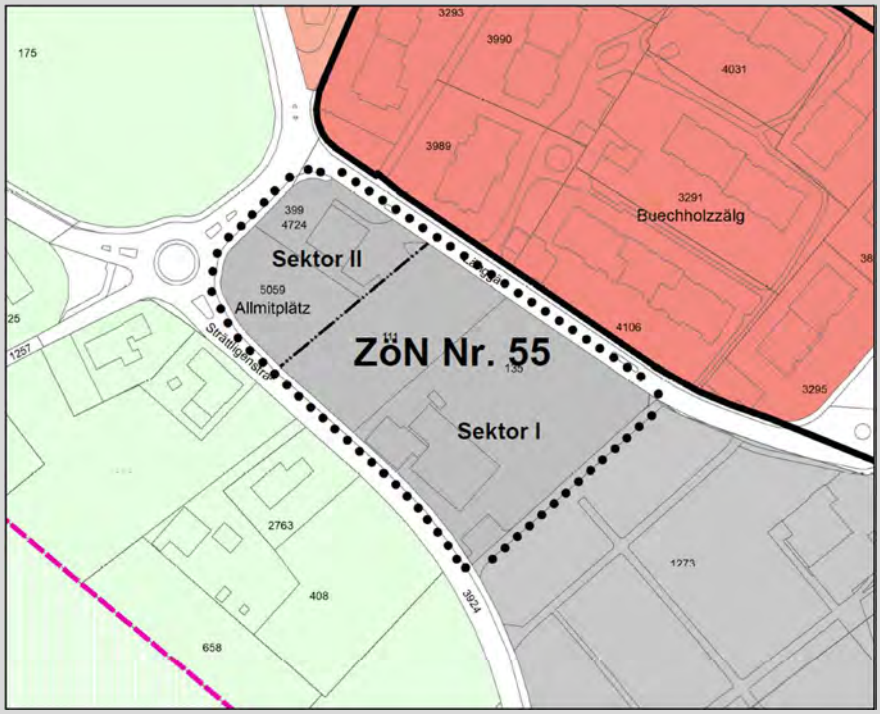
Anmerkung:
[1] Aufstufung aufgrund Lärmvorbelastung; vgl. Art. 47 Abs. 1 BR.

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Lärm-empfindlich-keitsstufe	
35 Johannes-Kirche	Kirche	Bestehend	II	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
36 Frutigenstrasse-Marienstrasse	Primär Bauten und Anlagen für die Sekundarstufe II (Gymnasium und Berufsbildung) und für die berufliche Ausbildung. Die nicht dafür benötigten Flächen können für eine Wohnüberbauung genutzt werden.	Grundsätzlich gilt das Nutzungsmass der Zone W3. Städtebaulich und aus Sicht des Lärmschutzes überzeugende Anordnung und Gestaltung der Baukörper, insbesondere entlang der Bahnlinie und im Bereich der Frutigenstrasse. Haupterschliessung über die Frutigenstrasse und Marienstrasse.	III	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
37 Areal ehem. HPS Seefeld	Primär Bauten und Anlagen für die Primarschulstufe. Die nicht benötigten Flächen können für eine Wohnüberbauung genutzt werden.	Grundsätzlich gilt das Nutzungsmass der Zone W2	II	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
38 Übungsanlage Amerika	Übungsanlage für Feuerwehr, längerfristig Rückbau und Rekultivierung im Rahmen der Landschaftsentwicklung L IV «Amerika» (vgl. Anhang 4 Ziffer 4.4 BR)	Bestehend; nötige bauliche Erneuerungen für Übungszwecke im bestehenden Gebäudevolumen	III	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)* *L IV «Amerika» aufgehoben mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
39 Schorenmatt/Gotthelf	Parz. 122: Schulanlage; Parz 1330: Kirchgemeindehaus, Pfarrhaus, Energie Thun Verteilkabine	Z. T. bestehend; Erweiterung der Schulanlage um maximal 15 Klassenzimmer sowie Dreifachsporthalle mit Aussenanlagen	II/III[1]	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
40 Turnhalle Dürrenast	Turnhalle (Schulanlage)	Bestehend	II/III[1]	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
41 Schulhaus Dürrenast	Schulanlage, Trafostation	Bestehend	II/III[1]	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
42 Seeallmend Gwattstrasse	Promenade, öffentliche Freifläche (naturnah), Spielplatz, Parkplätze	Bestehend	II/III[1]	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*

Anmerkung:
[1] Aufstufung aufgrund Lärmvorbelastung; vgl. Art. 47 Abs. 1 BR.

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Lärmempfindlichkeitsstufe	
43 Friedhof Schoren	Friedhofsanlage und Nebenbauten sowie Abdankungshalle, Neubau Krematorium und Werkhof sowie Erweiterung/Sanierung von zugehörigen Bauten und Anlagen. Maximale Gesamthöhe ohne technisch bedingte Dachaufbauten, insbesondere ohne Kamin, 16.0 m. Die Höhe des Kamins richtet sich nach den technischen Notwendigkeiten sowie den aktuell geltenden Umweltschutzvorschriften. Grenzabstände: 5.0 m.	Friedhofsanlage und Abdankungshalle bestehend sowie Bauten und Anlagen, die dem Betrieb und Unterhalt des Friedhofs dienen wie z. B. Krematorium, Blumenladen, Gärtnerei usw. Bei der Realisierung und Gestaltung von Krematorium, Betriebs- und Unterhaltsbauten sowie der Aussenanlagen ist eine hohe Qualität in Bau und Aussenraum sicherzustellen. Die Anlage wird gestalterisch als Einheit realisiert.[1] Anmerkung: [1] Es gilt das Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb Neubau Krematorium Thun-Schoren 2015 als wegweisend.	III	*Änderung vom 21.9.2017/5.2.2018 (Reg.-Nr. 241-29)* *Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
44 Trafostation Buchholz	Trafostation	Bestehend	III	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
45 Schulhaus Schoren	Schulanlage	Bestehend	II	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
46 Kirche Gwatt	Kirche, Kirchgemeindehaus	Bestehend	II	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
47 Schulhaus Obermatt Gwatt	Schulanlage, Kindergarten	Bestehend	II	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
48 Guntelsey	Schiessanlage	Bestehend	IV	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
49 Altersheim Sonnmatt	Alters-, Pflege- und Wohnheim	Bestehend; nötige bauliche Erneuerungen mit massvollen Ergänzungen der bestehenden Anlage	II	*Änderung vom 28.2.2003/24.7.2003 (Reg.-Nr. 241-3* *Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
50 Betagtenzentrum Martinstrasse	Alters-, Pflege- und Wohnheim	Bestehend; nötige bauliche Erweiterungen mittels massvoller Ergänzung der bestehenden Anlage	II	*Änderung vom 19.11.2004/9.12.2004 (Reg.-Nr. 241-7)* *Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*

55 Schärmehof		*Änderung vom 20.8.2020/23.4.2021 (Reg.-Nr. 241-35)*
Zweckbestimmung	Sektor I: Hauptnutzung: Pflege- und Alterspflegeheim, betreute Wohnungen, Friedhof (Parkplätze usw.) Zusätzlich: Öffentliche Nutzungen für Kinder, Jugendliche und Familien (Kita, Quartiertreff, Bibliothek, Ludothek, Elternberatung, schulergänzende Angebote u. Ä.) sowie der Alterspflege oder dem Friedhof zudienende Nutzungen (Ärztezentrum, Zahnärzte, Restauration, Angebote für den täglichen Bedarf, Gesundheitsdienstleistungen, Verwaltungsdienstleistungen, Bestattungsdienstleistungen u. Ä.) Sektor II: Öffentliche Nutzungen für Kinder, Jugendliche und Familien (Kita, Quartiertreff, Bibliothek, Ludothek, Elternberatung, schulergänzende Angebote u. Ä.) sowie der Alterspflege oder dem Friedhof zudienende Nutzungen (Ärztezentrum, Zahnärzte, Restauration, Angebote für den täglichen Bedarf, Gesundheitsdienstleistungen, Verwaltungsdienstleistungen, Bestattungsdienstleistungen u. Ä.)	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Grundzüge der Überbauung, Gestaltung und Erschliessung	- Die Bauvolumen und Aussenräume sind einerseits in einer der spezifischen Nutzung entsprechenden Eigenständigkeit darzustellen, anderseits ist mittels proportionierter und differenziert gestalteter Aussenräume die stadträumliche Integration ins Quartier sicherzustellen. - Dachgestaltung für Haupt- und Nebenbauten sind Flachdächer. - Der Siedlungsrand und der Übergang zum Friedhof haben eine gestalterische Einheit zu bilden. - Schallschutzmassnahmen sind an neuen Gebäuden zu realisieren. - Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr der Belegschaft, für Zulieferung sowie für Besucher ist so anzulegen, dass das umgebende Quartier nicht wesentlich mehr von Immissionen beeinträchtigt wird. - Zusätzliche Bestimmungen sind pro Sektor definiert. Sektor I: - Neubau ist gestattet. - Für das Fachorgan, welches das Bauprojekt prüft, ist das Ergebnis des Gutachterverfahrens vom 7.12.2017 als Richtkonzept wegleitend. Sektor II: - Neubauten aufgrund qualitätssichernden Verfahren, Erweiterungsbauten (Um-, An- und Aufbauten), Erschliessung. - Erschliessung ist über das Länggässli gestattet.	
Nutzungsmass	- Die Fassadenhöhe ist pro Sektor definiert. - Strassenabstände sind einzuhalten.	

Baupolizeiliche Masse	Sektor I: - GFo[1] min 7'300 m² - GFo[1] max. 10'000 m² - Grenzabstand min. 5.0 m gegenüber den Parzellen Nr. 399, 1267, 3924, 5059 - Gebäudeabstand frei - Gebäudelänge: 77 m - Gebäudebreite: 33 m - Fassadenhöhe: 19 m Sektor II: - GFo[1] min 1'200 m², - GFo[1] max. 3'800 m² - Grenzabstand min. 5.0 m gegenüber den Parzellen Nr. 399, 1267, 3924, 5059 - Gebäudeabstand frei - Gebäudelänge: 45 m - Gebäudebreite: 30 m - Fassadenhöhe: 11m Anmerkung: [1] Die GFO berechnet sich gemäss Art. 11c Abs. 3 BauV.	
Lärmempfindlich-keitsstufe	ES III[2] Anmerkung: [2] Aufstufung aufgrund Lärmvorbelastung; vgl. Zonenplan II.	
Sektoren		

2.2 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

Die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Gestaltung zu den einzelnen ZSFs sind folgendermassen formuliert:

Die Nummerierung der ZSFs entspricht der Beschriftung im Zonenplan I.

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe	
101 Lerchenfeld	Sportanlagen FC Lerchenfeld	Bestehend	III	*Neu festgelegt mit der Strassen-UeO «Flugplatzstrasse» mit Zonenplanänderung (Reg.-Nr. 297)*
102 Tempelstrasse	Golfplatz	Bestehend	III	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
103 Burgerstrasse	Sportanlage, Allee, Promenade	Bestehend	III	
104 Lachengraben	Feuerwehrmagazin, Uferanlagen, Klubhäuser, Bocciabahn, Gasstation, Trafostation	Bestehend	II	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
105 Farmweg	Kleintieranlage Allmendingen	Bestehend	III	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
106 «Amerika» Allmendingen	Pfadfinderheim	Bestehend	III	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
107 Thunersee Yachtclub TYC	Parz. 637: Parkplatz, Promenade; Parz. 586: Gebäude; Parz. 4200 und 4201: Hafenanlage	Bestehend	II	
108 Buchholz	Parz. 18: Pfadfinderheim; Parz. 1043: Reitsportzentrum	Bestehend	II	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
109 Tennisplatz Gwatt	Tennisanlage	Bestehend	III	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
110 Trüllplatz	Campingplatz (inkl. Younotent), Uferweg, Park und Freizeitanlage, Restaurant; Parz. 2437: Parkplatz	Bestehend	II/III[1]	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*

Anmerkung:
[1] Aufstufung aufgrund Lärmvorbelastung; vgl. Art. 47 Abs. 1 BR.

Anhang 3

Listen und Detailbestimmungen besonderer baurechtlicher Ordnungen

Vergleiche Art. 1, 12, 13, 20 und 30 BR.

3.1 Zonen mit Überbauungsordnung UeO

Die Nummerierung der UeOs entspricht der Beschriftung im Zonenplan I.

Die folgenden Überbauungsordnungen **a** bis **y** bleiben rechtskräftig:

	Instrumente	Datum Beschluss/Genehmigung	Lärmempfindlichkeitsstufe	
a Kehrichtverbrennungsanlage KVA	Kantonale UeO	15.9.1999 mit Änderungen vom 13.3.2000, vom 20.7.2007, vom 27.11.2009, vom 31.1.2012, vom 30.7.2012 und vom 29.3.2019	IV	*Reg.-Nr. 238, mit Änderungen 238-1 bis 282-6*
b Areal Scheibenstrasse	UeO (teilweise aufgehoben)	25.6.1995/30.5.1996 mit Änderungen vom 28.2.199717.4.1997, vom 23.2.2000/21.6.2000, vom 2.6.2002/24.7.2003 u. 27.8.2003, vom 5.7.2007/30.11.2007, vom 23.8.2007/30.11.2007, vom 16.3.2012/24.7.2012, vom 17.11.2022/12.7.2024 (Aufhebung Baulinien mit der BGO 2022) und vom 31.5.2023/12.7.2024	II/III[1]	*Reg.-Nr. 223, mit Änderungen 223-1, 223-2, 223-4 bis 223-7, 292 und 223-8*
c Erweiterung Loeb	UeO	24.10.1992/21.1.2000	III	*Reg.-Nr. 232* *Aufgehoben mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
d Hotel Blümlisalp Goldiwil	BeP (BLP) mit SBV	1.6.1969/18.7.1969 mit Änderungen vom 13.11.1987/9.5.1989 (Änderung Baulinien), vom 5.4.2016/15.7.2016 und vom 17.11.2022/12.7.2024 (Aufhebung Baulinien mit der BGO 2022)	II	*Reg.-Nr. 169, mit Änderungen 207, 169-2 und 292*
e Lanzgut Mittlere Strasse	BLP mit SBV	3.12.1961/2.2.1962 mit Änderung vom 17.11.2022/12.7.2024 (Aufhebung Baulinien mit der BGO 2022)	III[1]	*Reg.-Nr. 154, mit Änderung 292*

Anmerkung:
[1] Aufstufung aufgrund Lärmvorbelastung; vgl. Art. 47 Abs. 1 BR.
BeP = Bebauungsplan
BLP = Baulinienplan
SBV = Sonderbauvorschriften
USP = Uferschutzplan

	Instrumente	Datum Beschluss/Genehmigung	Lärmempfindlichkeitsstufe	
f Berimag AG Länggasse - Frutigenstrasse	BLP mit SBV	1.2.1970/24.4.1970	II/III[1]	*Reg.-Nr. 172*
h Aarefeld - Bahnhofplatz	UeO	2.6.1991/31.12.1991 mit Änderung vom 8.2.2004/23.3.2004	III	*Reg.-Nr. 231, mit Änderung 231-1*
j Thunerhof	USP	16.5.1991/8.8.1991	III[1]	*Reg.-Nr. 211*
k Bellevue-Areal	UeO	13.4.1997/17.11.1997	II/III[1]	*Reg.-Nr. 224*
l Inseli	USP	7.3.1993/31.12.1993	II	*Reg.-Nr. 218, 39-2*
m Bellevuestrasse Süd	UeO	3.7.1992/29.7.1993	II	*Reg.-Nr. 217*
n Burgerallee	BeP mit SBV	26.2.1967/2.6.1967 mit Änderungen vom 26.3.1970/15.5.1970, 25.1.2002/ 12.6.2002, vom 7.7.2022/16.5.2023 und vom 31.5.2023/12.7.2024	II/III[1]	*Reg.-Nr. 160, mit Änderungen 160-1, 160-2, 291 (160-3) und 160-4*
o Äussere Länggasse	BeP mit SBV	2.3.1969/18.7.1969	II/III[1]	*Reg.-Nr. 170*
p Bahnhof-Schadau	USP	27.2.1998/20.7.1998	II	*Reg.-Nr. 225*
q Quartierzentrum Allmendingen «Alte Post»	UeO	21.6.1991/8.8.1991	II	*Reg.-Nr. 212* *Aufgehoben mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
r Allmendingen Gewerbezone G1 Süd	TZP mit ZV	26.9.1982/24.2.1983	IV	*Reg.-Nr. 180* *Aufgehoben mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
s Buchholzstrasse - Talackerstrasse	BLP und BeP mit SBV	3.7.1960/7.10.1960, teilweise aufgehoben mit Erlass der UeO z am 14.1.2020	II/III[1]	*Reg.-Nr. 149; Erlass der UeO z Talackerstrasse: Reg.-Nr. 280*
t Buchholzstrasse (-Hallerstrasse)	BeP mit SBV	28.10.1967/19.1.1968 mit Änderung vom 17.11.2022/12.7.2024 (Aufhebung Baulinien mit der BGO 2022)	II	*Reg.-Nr. 163, mit Änderung 292*

Anmerkung:
[1] Aufstufung aufgrund Lärmvorbelastung; vgl. Art. 47 Abs. 1 BR.
BeP = Bebauungsplan
BLP = Baulinienplan
GeP = Gestaltungsplan
SBV = Sonderbauvorschriften
TZP = Teilzonenplan
UeP = Überbauungsplan
ZV = Zonenvorschriften

	Instrumente	Datum Beschluss/Genehmigung	Lärmempfindlichkeitsstufe	
u Talacker	UeP mit GeP und SBV	24.9.1972/28.2.1973 mit Änderungen vom 20.12.1991/13.4.1992, vom 25.3.1993/18.10.1993 und vom 31.5.2023/12.7.2024	II	*Reg.-Nr. 176, mit Änderungen 176-1 bis 176-3*
v Lindenegg - Schulstrasse (Lindenweg)	BLP und BeP mit SBV	2.7.1967/21.11.1967 mit Änderung vom 17.11.2022/12.7.2024 (Aufhebung Baulinien mit der BGO 2022)	II/III[1]	*Reg.-Nr. 162, mit Änderung 292*
w «Bären» Dürrenast	BeP mit SBV	2.7.1967/3.11.1967	III	*Reg.-Nr. 161* *Aufgehoben mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
x Bohnstaudenzelg (Bostudenzelg)	TZP mit ZV, UeP mit SBV	26.2.1978/14.2.1979 mit Änderung Baufeld X/Y vom 2.6.2002/ 24.7.2003 sowie Änderungen vom 1.4.2015/27.11.2015, vom 12.5.2022/14.3.2022 und vom 31.5.2023/12.7.2024.	II	*Reg.-Nr. 181, mit Änderungen 181-1, 181-2, 279, 290 und 181-4*
y Hännisweg	TZP und UeP mit ZV	5.6.1983/8.9.1983 mit Änderung vom 17.11.2022/12.7.2024 (Aufhebung Baulinien mit der BGO 2022)	II	*Reg.-Nr. 190, mit Änderung 292*

Anmerkung:
[1] Aufstufung aufgrund Lärmvorbelastung; vgl. Art. 47 Abs. 1 BR.
BeP = Bebauungsplan
BLP = Baulinienplan
GeP = Gestaltungsplan
SBV = Sonderbauvorschriften
TZP = Teilzonenplan
UeP = Überbauungsplan
ZV = Zonenvorschriften

Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen werden aufgehoben:

- Zonenplanänderung Seewinkel Gwatt II und Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften vom 4.12.1977/18.10.1978.
- Teilzonenplan Scherzligen/Schadau mit Zonenvorschriften vom 20.5.1979/26.6.1980.
- Überbauungsplan Scherzligen/Schadau mit Sonderbauvorschriften vom 30.11.1980/22.7.1982.
- Überbauungsplan Stägacher Goldiwil mit Sonderbauvorschriften vom 12.6.1981/23.2.1982.
- Überbauungsordnung Hohmad-Park vom 22.10.1993/27.3.1995.
- Überbauungsordnung Parkhaus City Süd (Bahnhof) vom 12.2.2004/28.6.2004 (UeO ah), aufgehoben am 16.2.2012/31.7.2012. *Reg.-Nr. 246*

Die folgenden Überbauungsordnungen wurden nach der Inkraftsetzung von Zonenplan und Baureglement am 1. November 2003 erlassen:

	Instrumente	Datum Beschluss/Genehmigung	Lärmempfindlichkeitsstufe	
i ZPP R Baufeld B5 ESP Thun Nord	TUeO	23.6.2021/22.12.2021	IV	*Reg.-Nr. 285*
z Talackerstrasse	UeO	22.8.2019/14.1.2020	II/III[1]	*Reg.-Nr. 280*
aa Lerchenfeld Nord	UeO	22.1.2021/22.12.2021	IV	*Reg.-Nr. 284*
ab ZPP W Areal Scheibenstrasse	UeO	15.2.2007/7.6.2007 mit Änderungen vom 3.7.2008/25.7.2008 und vom 16.3.2012/ 24.7.2012	III	*Reg.-Nr. 255, mit Änderungen 255-1 und 255-2*
ac Parkierungsanlage Schlossberg	UeO	23.8.2012/22.3.2013 mit Änderung vom 13.6.2014/8.9.2014	II bzw. III	*Reg.-Nr. 270, mit Änderung 270-1*
ad Goldiwil-Melli	UeO	16.2.2017/24.4.2018	III	*Reg.-Nr. 278 (mit Zonenplanänderung 241-30: Aufhebung der ZPP Z Goldiwil-Melli)*
ae ZPP O Pestalozzistrasse 4–10	UeO	15.12.2011/30.1.2012	III	*Reg.-Nr. 266*
af ZPP O Schlossmatt-strasse - Hopfenweg	UeO	15.2.2007/11.5.2007	III	*Reg.-Nr. 253*
ag Waisenhausstrasse - Stockhornstrasse	UeO	5.7.2007/17.9.2007 mit Änderung vom 5.11.2012/26.11.2012	III	*Reg.-Nr. 256, mit Änderung 256-1* *Aufgehoben mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
ai ZPP F Spital Ost	UeO	14.6.2007/20.9.2007	II	*Reg.-Nr. 257*
aj Höheweg Ost	UeO	18.9.2008/17.12.2008	II	*Reg.-Nr. 260*
ak Burgstrasse 2	UeO	20.11.2008/6.3.2009 mit Änderungen vom 8.4.2010/6.5.2010 und vom 25.11.2016/ 6.3.2017	III	*Reg.-Nr. 261, mit Änderungen 261-1 und 261-2*
al ZPP G Blümlimatt	UeO	1.5.2009/7.7.2009 mit Änderung vom 24.6.2010/5.8.2010	II	*Reg.-Nr. 262, mit Änderung 262-1*
am Nünenen Pestalozzistrasse	UeO	7.7.2022/16.5.2023	II/III[1]	*Reg.-Nr. 291*

Anmerkung:
[1] Aufstufung aufgrund Lärmvorbelastung; vgl. Art. 47 Abs. 1 BR.
TUeO = Teilüberbauungsordnung
USP = Uferschutzplan

	Instrumente	Datum Beschluss/Genehmigung	Lärmempfindlichkeitsstufe	
an ZPP J Bildungszentrum Thun-Schadau	UeO	8.8.2013/6.3.2015 mit Änderung vom 29.1.2025/28.5.2025	II	*Reg.-Nr. 276, mit Änderung 276-1*
ao ZPP Q Hohmad	UeO	25.8.2005/14.11.2005 mit Änderungen vom 22.9.2006/9.10.2006 und vom 20.3.2009/ 6.4.2009	II bzw. III	*Reg.-Nr. 249, mit Änderungen 249-1 bis 249-2*
ap ZPP AB Hofgut Schadau	UeO	19.7.2004/11.8.2004 mit Änderungen vom 16.3.2007/18.6.2007 und vom 25.3.2011/ 27.4.2011	II/III[1]	*Reg.-Nr. 245, mit Änderungen 245-1 und 245-2*
aq Schadau bis Lachen	USP	7.5.2009/21.10.2009 mit Änderung vom 5.8.2015/15.9.2015	II	*Reg.-Nr. 265, mit Änderung 265-1*
ar ZPP H Allmendingenallee	UeO	18.10.2012/28.2.2013	II	*Reg.-Nr. 269*
as ZPP AD Gärtnerei Buchholzstrasse	TUeO	9.2.2012/13.4.2012 mit Änderung vom 14.12.2012/4.2.2013	II/III[1]	*Reg.-Nr. 268, mit Änderung 268-1*
aw ZPP I Zenger-Gut	UeO	11.11.2005/25.1.2006 mit Änderungen vom 20.10.2006/2.11.2006 und vom 28.9.2007/ 14.12.2007	II bzw. III	*Reg.-Nr. 251, mit Änderungen 251-1 und 251-2*
ax ZPP T Wirtschaftspark Thun-Schoren	TUeO	22.4.2009/8.7.2009 mit Änderung vom 7.12.2012/13.11.2015	III bzw. IV	*Reg.-Nr. 263, mit Änderung 263-1*
ay ZPP AY Hoffmatte	UeO	18.9.2019/25.8.2020	III	*Reg.-Nr. 289*
az ZPP T Gwatt-Schoren	TUeO	16.10.2019/12.5.2020 mit Änderungen vom 18.10.2023/10.9.2024 und vom 18.6.2025/ 2.9.2025	IV	*Reg.-Nr. 282, mit Änderungen 279-1 und 282-2*
ba ZPP Y Berntorgasse	UeO	4.2.2026/5.6.2026	III	*Reg.-Nr. 299*
bb ZPP O Mittlere Strasse 13–19	TUeO	19.5.2021/7.1.2022	III	*Reg.-Nr. 286*
bd ZPP X Eissportzentrum Grabengut	TUeO	23.6.2021/10.12.2021	III	*Reg.-Nr. 283*

Anmerkung:
[1] Aufstufung aufgrund Lärmvorbelastung; vgl. Art. 47 Abs. 1 BR.
TUeO = Teilüberbauungsordnung
USP = Uferschutzplan

3.2 Zonen mit Planungspflicht ZPP

Die Nummerierung der ZPPs entspricht der Beschriftung im Zonenplan I.

3.2.1 Zonen mit Planungspflicht A bis E

Die folgenden Zonen mit Planungspflicht **A** bis **E** nach Zonenplan und Bauordnung 1986 bleiben rechtskräftig:

	A Regionalgefängnis Zonenplanänderung mit ZPP-Vorschriften. Beschluss/Genehmigung: 29.11.1998/13.1.1999. Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) mit Planungspflicht (ZPP):
Planungszweck	Sie dient der Erstellung und dem Betrieb eines Regionalgefängnisses sowie eines Untersuchungsrichteramtes.
Nutzungsmass	- Max. Gebäudehöhe: 17.5 Meter. - Max. Gebäudelänge: unbeschränkt. - Gebäudeabstand: Innerhalb der ZPP keine Beschränkung. - Grenzabstand: 5 Meter gegenüber Zonen anderer Nutzung. - Mehrlängenzuschlag: MLZ gemäss Art. 11 Abs. 5 und Art. 39 Abs. 6, BO 1986 entfallen. - Mehrhöhenzuschlag: MHZ gemäss Art. 39 Abs. 7, BO 1986 entfällt.
Gestaltungsgrundsätze	Die neuen Bauten sind städtebaulich optimal zu integrieren.
Lärmempfindlichkeitsstufe	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
Grenzabstand Nachbarparzellen	Art. 37 Abs. 4, BO 1986 entfällt.

Die Vorschriften dieser ZPP können Verweise auf Zonen und Vorschriften der alten baurechtlichen Grundordnung von 1986 enthalten.

Aufgehoben mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)

	B Areal Grabenstrasse Zonenplanänderung mit ZPP-Vorschriften. Beschluss/Genehmigung: 23.9.2001/19.2.2002. Zonenvorschriften für die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Areal Grabenstrasse:
Geltungsbereich	Die ZPP Areal Grabenstrasse Thun gilt für den im Plan bezeichneten Wirkungsbereich.
Planungszweck/Art der Nutzung	Die ZPP bezweckt die Schaffung einer zentrumsnahen Überbauung mit mehrheitlich Wohnnutzung. Zudem ist stilles und entlang der Kyburgstrasse auch mässig störendes Gewerbe zugelassen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
Mass der Nutzung	- Als Richtwert für das Nutzungsmass über das ganze Planungsgebiet gilt eine Ausnützungsziffer nach kant. Bauverordnung von 0.70. - Die höchstzulässige Nutzung darf eine Ausnützungsziffer von 0.85 betragen. - Das städtebaulich verträgliche Nutzungsmass wird mittels einem Bebauungskonzept bestimmt, das aus einem Wettbewerb oder wettbewerbsähnlichen Verfahren nach SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe resultiert. - Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10 m.

Die Vorschriften dieser ZPP können Verweise auf Zonen und Vorschriften der alten baurechtlichen Grundordnung von 1986 enthalten.

Aufgehoben mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)

	- Innerhalb der Zone sind die Gebäudelängen und die Gebäudeabstände frei.	
Gestaltungsgrundsätze	- Auf die bestehende Bebauung um das Planungsgebiet ist mit der Erschliessung sowie den Gebäudehöhen und -abständen Rücksicht zu nehmen. - Dem Immissionsschutz und einer rationellen Erschliessung ist der nötige Stellenwert beizumessen. - Wegleitend ist das Bebauungskonzept (Mass der Nutzung).	
Fahrerschliessung	Die Hauptzufahrt erfolgt über die Grabenstrasse.	

C Bälliz

Zonenplanänderung mit ZPP-Vorschriften. Beschluss/Genehmigung: 26.11.2000/20.4.2001.

Die Vorschriften dieser ZPP können Verweise auf Zonen und Vorschriften der alten baurechtlichen Grundordnung von 1986 enthalten.

Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)

Artikel 28 bis Bauordnung. Zone mit Planungspflicht «Bälliz»:

Planungszweck

Die Zone mit Planungspflicht «Bälliz» bezweckt die Erhaltung des vielfältigen Charakters sowie eine massvolle und stadtverträgliche Verdichtung der rückwärtigen Gebäudeteile zugunsten einer Erhaltung des Bälliz als Teil des innenstädtischen Einkaufszentrums.

Nutzungsart/Wohnanteil

- Die Zone ist für Bauten mit gemischter Nutzung, wie Geschäfte, Büros, Wohnungen und nicht störendes Kleingewerbe bestimmt.
- Die Geschossfläche für Wohnnutzung muss mindestens der Fläche von zwei Normalgeschossen entsprechen.

Nutzungsmass

1. Für das Mass der Nutzung gilt:

	Hauptgebäude:	rückwärtige, aareseitige Gebäudeteile:
a) Geschosszahl	5	2 f)
b) Gebäudehöhe	17.5 m	8.00 m [1]
c) Bautiefe	20.00 m e)	--
d) Gewässerabstand innere Aare	--	3.00 m

[1] Die Anbringung von transparenten Geländern zur Absturzsicherung gemäss SIA-Norm 385 (Geländer und Brüstungen) ist über die Gebäudehöhe hinaus zulässig.

e) Die Bautiefe der Hauptbauten auf der Südwestseite des Bälliz bzw. deren Gewässerabstand von der äusseren Aare richtet sich nach dem nachweisbaren Verlauf der ehemaligen Stadtmauer.

f) Die Differenz der Geschosszahl der aareseitigen Gebäudeteile zum Hauptgebäude muss mindestens 2 betragen; dies gilt auch in Anwendung der Abs. 2 und 3.

2. Überschreitungen des Nutzungsmasses für die rückwärtigen, aareseitigen Gebäudeteile sind unter dem Vorbehalt von Abs. 3 möglich:

a) Überschreitung der Geschosszahl bis auf 3.

b) Überschreitung der Gebäudehöhe bis auf jenes Mass, das die volle Ablesbarkeit der 2 Normalgeschosse des Hauptgebäudes gemäss Abs. 1 lit. f erlaubt.

c) Unterschreitung des Gewässerabstandes entlang der inneren Aare bis auf 0 m.

3. Voraussetzungen für die Überschreitung des Nutzungsmasses gemäss Abs. 2 sind:

a) Die Nutzung dient dem Detailhandel (Verkaufsflächen und dazugehörige Lager-, Service-, Produktions- oder Büroräume) und dem Gastgewerbe.

b) Der minimale Wohnflächenanteil muss auch bei altrechtlich erstellten Hauptbauten nachgewiesen werden. Davon kann nur abgewichen werden, wenn eine Wohnnutzung in der bestehenden Gebäudestruktur unzweckmässig ist.

c) Zusammen mit der Umgebung, insbesondere den Nachbarbauten, ist eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Die prägenden Strukturmerkmale des Bälliz sind zu beachten, d. h.:

- die Gestaltung und Materialisierung der rückwärtigen Gebäudeteile soll gegenüber derjenigen des Hauptgebäudes differenziert, untergeordnet, leichter oder transparenter wirken;
- auch in der Längsrichtung der Aare ist ein differenziertes, volumetrisch feinkörniges, in der Gebäudehöhe und in der Gebäudetiefe vielfältiges, nicht durchgehend geschlossenes Bild zu wahren.

d) Das Bauinventar der Stadt Thun ist zu beachten.

e) Zwischen der Stadt und den Grundeigentümern sind Verhandlungen über den Ausgleich von Planungsvorteilen nach Art. 142 BauG zu führen.

Gestaltungsgrundsätze

Als Gestaltungsgrundsätze im Sinne von Art. 92 Abs. 1 und 2 BauG gelten:

- die Gebäudebreite entspricht der überlieferten Parzellenstruktur;
- die Gebäudeflucht ist gassenseitig zu erhalten;
- auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer mit nur einer First und mit einer Neigung von 30 bis 35 Grad gestattet;
- Dachaufbauten sind gemäss den Bestimmungen der Kernzone K I zu gestalten;
- die Flachdächer der rückwärtigen Gebäudeteile sind extensiv zu begrünen, vorbehalten bleibt die Nutzung als Dachterrasse;
- für die Fassadengestaltung gelten die Bestimmungen der Kernzone K I sinngemäss;
- dem Übergang vom aareseitigen Flachdach zur Fassade des Hauptgebäudes ist besondere Beachtung zu schenken.

Beurteilung

Überbauungsordnungen, Bauvoranfragen und Baugesuche sind dem Fachausschuss für Architektur und Ortsbildschutz zur Beurteilung und Beratung vorzulegen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Warenumschlag

Der Warenumschlag (An- und Rücklieferung) richtet sich nach den entsprechenden städtischen Erlassen. Diese regeln insbesondere Art und Zeiten des Warenumschlages.

Bau, Ersatz und Unterhalt der Ufermauern

- Der Stadt Thun sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die erforderlichen statischen Nachweise betreffend Bauten und Anlagen im Einflussbereich der Ufermauer vorzulegen.
- Für Bauten und Anlagen (wie jegliche Aufbauten auf die Ufermauern, Leitungen, Terrainveränderungen, Bestockungen etc.) im Einflussbereich der Ufermauern ist das Wasserbaureglement der Stadt Thun vom 22. April 1995 zu beachten.

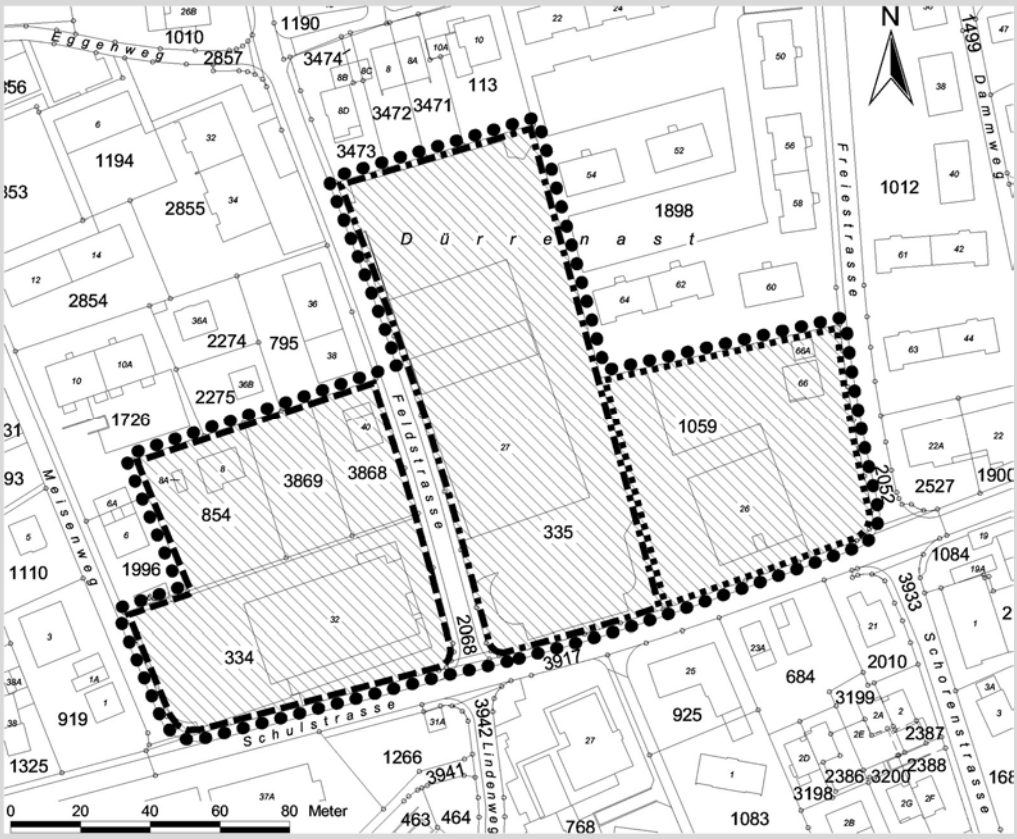
	D Golfplatz Thun Zonenplanänderung mit ZPP-Vorschriften: Beschluss/Genehmigung: 7.6.1998/24.9.1998. Zone mit Planungspflicht «Golfplatz Thun»:	*Die Vorschriften dieser ZPP können Verweise auf Zonen und Vorschriften der alten baurechtlichen Grundordnung von 1986 enthalten.* *Aufgehoben mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Planungszweck	Die Zone mit Planungspflicht dient der Errichtung und landschaftlichen Eingliederung einer öffentlichen Golfanlage auf der Burgerallmend.	
Nutzungsart und Nutzungsmass	- An Hochbauten sind nur Fahrnisbauten zugelassen, die dem Golfspielbetrieb dienen. - Bezüglich der Flächennutzung ist die «Drei-Drittel-Regel» der Richtlinien von Bund und Kanton massgebend, d. h. ein Drittel intensive Rasen und Bauten, ein Drittel extensive Wiesen und Sträucher, ein Drittel naturnahe Lebensräume.	
Gestaltungsgrundsätze	- Die Weiträumigkeit der Landschaft und die charakteristischen Baumalleen sind zu erhalten. - Die Gesamtgestaltung der Anlage und die Integration der öffentlichen Wege und Aufenthaltsbereiche sollen die Burgerallmend als städtisches Naherholungsgebiet aufwerten. - Die ökologischen Ausgleichsflächen sind so anzulegen, dass der Lebensraumverbund im Umgebungsbereich des Wäldchens erhalten oder verbessert wird.	
Erschliessungsgrundsätze	- Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat innerhalb der angrenzenden Gewerbezone Allmendingen Nord zu erfolgen. - Säumerweg und Mittelallee sind in ihrem heutigen Zustand zu erhalten und bleiben öffentlich begehbar. - Neue Fusswege sind entlang der Allmendingenallee (Bushaltestelle bis Autobahnbrücke) sowie als Verbindung zu den Erschliessungsanlagen in der Gewerbezone zu erstellen. - Die Fusswege dürfen nicht asphaltiert werden.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	Im gesamten Areal der Zone mit Planungspflicht gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.	
Inkrafttreten der ZPP	Der Gemeinderat beschliesst das Inkrafttreten der Zone mit Planungspflicht nach der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.	

	E Quartierzentrum Schulstrasse Zonenplanänderung mit ZPP-Vorschriften. Beschluss/Genehmigung: 26.11.2000/3.4.2001. Zonenvorschriften für die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Quartierzentrum Schulstrasse:	*Änderung vom 18.10.2002/24.7.2003 (Reg.-Nr. 241).* *Die Vorschriften dieser ZPP können Verweise auf Zonen und Vorschriften der alten baurechtlichen Grundordnung von 1986 enthalten.* *Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Planungszweck	- Die ZPP Quartierzentrum Schulstrasse bezweckt die Schaffung eines Geschäfts- und Begegnungszentrums. - Mit ihr soll die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und allgemeinen Bedarfs, sowie die Freihaltung und Aufwertung des Strättligenplatzes sichergestellt werden.	
Nutzungsart	Die Erdgeschosse sind für Verkaufsgeschäfte und Dienstleistungseinrichtungen mit Publikumsverkehr bestimmt. Die Obergeschosse können für Dienstleistungen (Büros, Restaurants, Praxen, etc.), Parkierungen im Sektor Mitte und für das Wohnen genutzt werden.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	

Nutzungsmass

- Die Nutzung über das ganze Planungsgebiet darf maximal 15 500 m² Bruttogeschossfläche (BGF) betragen, was einer Ausnützungsziffer (AZ) von 0.83 entspricht. Pro Sektor sind folgende Bruttogeschossflächen einzuhalten:
  - Sektor Ost: min. 3500 m², max. 5500 m² BGF
  - Sektor Mitte: min. 3000 m², max. 4000 m² BGF
  - Sektor West: min. 4500 m², max. 6000 m² BGF
- Pro Sektor sind folgende Verkaufsflächen (VF) zulässig:
  - Sektor Ost: 2100 m² VF
  - Sektor Mitte: 3300 m² VF
  - Sektor West: 2500 m² VF
- Die Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Verkaufsnutzung eines Sektors auf einen anderen übertragen wird. Die Verkaufsfläche wird gemäss Art. 24 Abs. 2 BauV ermittelt.
- Gegen aussen resp. gegenüber anderen Zonen darf die maximale Gebäudehöhe bei gewerblicher Nutzung 10.0 m und mit Wohn- und Dienstleistungsnutzung in den Obergeschossen 12.0 m nicht übersteigen. Bei Gebäuden von mehr als 10.0 m Höhe ist ein minimaler Grenzabstand von 6.0 m auf der Nordseite, in allen anderen Fällen von 4.0 m einzuhalten.
- Innerhalb der Zone sind die Gebäudelänge und die Gebäudeabstände frei.

Zone mit Planungspflicht ZPP E Quartierzentrum Schulstrasse, Zone mit Sektoren:



Gestaltungsgrundsätze	- Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie gesamthaft ein gutes Bild ergeben. Wegleitend ist das überarbeitete Wettbewerbsprojekt (Studienauftrag) vom 16. Januar 1997. Besonders zu beachten sind:
	  - Stellung und Gestaltung der Bauten sowie deren Bezug zum Platz,
	  - Erschliessung für nicht motorisierten und öffentlichen Verkehr,
	  - Schulwegsicherheit,
	  - Grünflächen und Bepflanzungen.
	- Die Aussenräume gegen den öffentlichen Platz sind so zu gestalten, dass sie zusammen mit der Schulstrasse und dem Strättligenplatz einen für die Begegnung geeigneten Quartierplatz bilden. Die Schulstrasse und der Strättligenplatz sind in die Platzgestaltung einzubeziehen.

Erschliessungsgrundsätze	Verkaufsgeschäfte und gewerbliche Nutzung sind vorwiegend ab der Schulstrasse über die Feld- und Freiestrasse zu erschliessen.

3.2.2 Zonen mit Planungspflicht F bis M

Für die folgenden Zonen mit Planungspflicht **F** bis **M** gilt als Planungszweck die Erstellung einer gesamthaft gestalteten Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

Es gelten über die Baugestaltungsbestimmungen in Art. 5 und 6 BR hinaus die folgenden Gestaltungsgrundsätze:
- Gestaltung der Überbauung als unverwechselbares Ganzes,
- Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Gegebenheiten,
- entsprechend sorgfältige Gestaltung der Übergänge zu der umliegenden Bebauung,
- klare Anordnung der Aussenräume in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche,
- bewusste Gestaltung und Durchgrünung der öffentlichen und der halböffentlichen Bereiche.

Bezüglich Qualitätssicherung vgl. auch Art. 29 Abs. 4 BR mit Kommentar.

	F Spital Ost
Nutzungsart	Wohnen individuell (Anteil min. 90 %), stilles Gewerbe.
Nutzungsmass	AZ min. 0.4, AZ max. 0.6, GZ 2.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II.
Erschliessungsgrundsätze	Das Areal ist teils von oben, teils von unten her zu erschliessen.

Änderung vom 12.9.2006/9.10.2006 (Reg.-Nr. 241-9).

Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)

	G Blümlimatt
Nutzungsart	Wohnen individuell (Anteil min. 90 %), stilles Gewerbe.
Nutzungsmass	AZ min. 0.4, AZ max. 0.6, GZ 2.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II.

Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)

	H Allmendingenallee	*Änderung vom 18.10.2012/28.2.2013 (Reg.-Nr. 269).* *Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Nutzungsart	Wohnen (Anteil min. 75 %), stilles Gewerbe.	
Nutzungsmass	AZ min. 0.4, AZ max. 0.6, GZ 2, entlang der Autobahn partiell GZ 3.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II. Es sind die Planungswerte einzuhalten.	
Besondere Anforderungen	- Lärmschutzgerechte Anordnung der Nutzungen und Gestaltung; überdeckte offene Attika-Sitzplätze gemäss Anhang 1 Ziffer 1.3 BR dürfen jeweils auf einer Längs- und einer Querseite verglast werden, um den geforderten Lärmschutz zu erreichen. In diesen Bereichen und bei lärmschutzwirksamen Gebäuden entlang der Autobahn ist eine partielle 3-Geschossigkeit auf maximal einem Zehntel der Gebäudelänge zulässig. - Renaturierung Allmendingenbächli.	

	I Zenger-Gut	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Nutzungsart	Wohnen (Anteil min. 75 %), stilles Gewerbe, Gemeinschaftsnutzungen.	
Nutzungsmass	AZ max. 0.6, GZ 3.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II/III (Anmerkung: Aufstufung aufgrund Lärmvorbelastung; vgl. Art. 47 Abs. 1 BR).	
Besondere Anforderungen	Lärmschutzgerechte Anordnung der Nutzungen und Gestaltung.	

	J Schadau	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292) und der ZPP BC (Reg.-Nr. 294).*
Planungszweck	Bauten und Anlagen für die Sekundarstufe II (Gymnasium und Berufsbildung), ohne Turnhallen und Rasenspielfelder, kombiniert mit Bauten für öffentliche Nutzungen und attraktives Wohnen.	
Nutzungsart	Bildung, Wohnen, Internat und Hotel, öffentliche Nutzungen wie Ausstellungen, Kongresse/Tagungen, öffentliche Veranstaltungen.	
Nutzungsmass	- Grundsätzlich gilt das Nutzungsmass der Zone W3. - Punktuell sind Abweichungen von den baupolizeilichen Massen zulässig, wenn diese städtebaulich begründet sind und zu einer erhöhten räumlichen Qualität führen. - Erweiterung bestehender Schadausaal. - Erweiterung und Verdichtung Hotel- und Gastronomiefachschule.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II.	
Gestaltungsgrundsätze	- Städtebaulich überzeugendes Konzept. - Beachtung der spezifischen Qualitäten des Ortes und der bestehenden Bebauung. - Überzeugende Abschlüsse der Überbauung entlang der Seestrasse sowie im Übergangsbereich der verschiedenen Nutzungen und zur Marienstrasse. - Aufeinander abgestimmte Anordnung und Gestaltung öffentlicher und halböffentlicher Aussenräume.	*Vergleiche auch Ortsbildgebiet O VII «Scherzligen-Schadau» Anhang 4 Ziffer 4.2 BR.*

Erschliessungsgrundsätze	- Haupterschliessung für den motorisierten Individualverkehr zweiseitig von den Arealrändern her über die Seestrasse. Grundsätzlich dürfen die Massnahmen zur Verkehrsberuhigung auf der Seestrasse nicht beeinträchtigt werden. - Gebietsinterne Erschliessung für den Langsamverkehr über die Marienstrasse. - Durchlässigkeit des Areals für Fussgänger und Velofahrer.	

	K Schoren-Dorf	*Aufgehoben mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Nutzungsart	Wohnen (Anteil min. 90 %), stilles Gewerbe.	
Nutzungsmass	AZ min. 0.3, AZ max. 0.5, GZ 2.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II.	
Besondere Anforderungen	Einbezug in das Ortsbild O IX «Schoren».	*Vergleiche auch Ortsbildgebiet O IX «Schoren» Anhang 4 Ziffer 4.2 BR.*

	L Rösslimatte Gwatt	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Nutzungsart	Wohnen (Anteil min. 75 %), stilles Gewerbe, Gemeinschaftsnutzungen.	
Nutzungsmass	AZ min. 0.4, AZ max. 0.6, GZ 2.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II/III (Anmerkung: Aufstufung aufgrund Lärmvorbelastung; vgl. Art. 47 Abs. 1 BR).	
Besondere Anforderungen	Lärmschutzgerechte Anordnung der Nutzungen und Gestaltung.	

	M Seewinkel Gwatt	*Aufgehoben mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Nutzungsart	Wohnen (Anteil min. 75 %), stilles Gewerbe.	
Nutzungsmass	AZ min. 0.4, AZ max. 0.6, GZ 2.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II/III (Anmerkung: Aufstufung aufgrund Lärmvorbelastung; vgl. Art. 47 Abs. 1 BR).	
Besondere Anforderungen	- Lärmschutzgerechte Anordnung der Nutzungen und Gestaltung. - Neue Baumreihe entlang der Gwattstrasse.	

3.2.3 Zonen mit Planungspflicht N bis Q

Für die folgenden Zonen mit Planungspflicht **N** bis **Q** gilt als Planungszweck die wirtschaftliche Entwicklung und bauliche Verdichtung sowie die Förderung einer attraktiven und urbanen Nutzungsmischung innenstadtnaher Gebiete.

	Es gelten über die Baugestaltungsbestimmungen in Art. 5 und 6 BR hinaus die folgenden Gestaltungsgrundsätze: - Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Gegebenheiten, - entsprechend sorgfältige Gestaltung der Übergänge zu der umliegenden Bebauung, - Aufwertung und urban-attraktive Gestaltung der öffentlichen Räume (Strassen und Plätze).	*Bezüglich Qualitätssicherung vgl. auch Art. 29 Abs. 4 BR.*
	N Gewerbestrasse-Aarestrasse	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Planungszweck	- Etappenweise Entwicklung und Verdichtung zu einem attraktiven, urban gestalteten und genutzten innenstadtnahen Gebiet unter Beachtung der schützens- und erhaltenswerten Bauten. - Stadträumliche Aufwertung unter Wahrung der spezifischen Qualitäten des Ortes.	
Nutzungsart	Gemischte Nutzungen gemäss Zone W/A3+.	
Nutzungsmass	- Möglichst geschlossene Bauweise entlang der Strassen unter Beachtung der bestehenden Bauten. - Gebäudetiefe der Randbebauung max. 16.0 m. - Die Innenhöfe können überbaut werden, sofern dies von der Nutzung her erforderlich ist und die Nutzungsqualität der Randbebauung nicht beeinträchtigt wird.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III.	
Gestaltungsgrundsätze	- Stadträumliche Aufwertung und urban-attraktive Gestaltung der öffentlichen Räume, angrenzenden Strassenräume und Ecksituationen. - Beachtung eines ausdrucksstarken Erscheinungsbildes entlang der Bahnlinie. - Die Innenhöfe sind entsprechend der innerstädtischen Situation und Nutzung zu gestalten. - Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie in mehreren Etappen realisiert werden können und jede Etappe zusammen mit dem Bestand eine bauliche Einheit bildet.	
Erschliessungsgrundsätze	- Haupterschliessung des Areals über die bestehenden Strassen. - Attraktive Fuss- und Veloverbindung zum Bahnhof und über die Geleise zum Areal Güterbahnhof (via heutige Gewerbestrasse).	
	O Bahnhof West	*Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des gültigen Baulinienplanes mit Sonderbauvorschriften **f** «Berimag AG Länggasse-Frutigenstrasse», der von der ZPP **O** eingeschlossen wird.* *Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Planungszweck	- Wirtschaftliche Entwicklung und bauliche Verdichtung zu einem attraktiven, urban gestalteten und genutzten innenstadtnahen Gebiet. - Stadträumliche Aufwertung unter Wahrung einer der Situation gerecht werdenden Qualität hinsichtlich Nutzung, städtebaulicher Integration und Gestaltung.	
Richtplan Gebietsentwicklung	- Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung und die stadträumliche Aufwertung bildet der Richtplan Gebietsentwicklung.	
Nutzungsart	Wohnen/Arbeiten, Wohnanteil 25 bis 75 %.	

Nutzungsmass	- Grundsätzlich gelten die Gebäudeabmessungen und Gebäudeabstände der Zone W/A3 (ohne Ausnützungsziffer). - Gebäudetiefe 14.0 m. - Die Gebäudetiefe des Erdgeschosses kann, sofern es nicht dem Wohnen dient, überschritten werden. - Gebäudehöhe 14.0 m. - Im Übergang zu den benachbarten Wohnzonen und im Bereich schützens- und erhaltenswerter Bauten gelten das Nutzungsmass und die baupolizeilichen Masse der vorherrschenden Bebauung. - Punktuell sind Abweichungen von der maximalen Gebäudehöhe zulässig, wenn diese städtebaulich begründet sind und zu einer erhöhten räumlichen Qualität führen. - Sofern vom Gesamtkonzept her begründet, können einzelne öffentliche Strassen aufgehoben und überbaut werden.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III.
Bauweise	Entlang der Geleise geschlossen, ansonsten nach Richtplan Gebietsentwicklung.
Gestaltungsgrundsätze	- Stadträumliche Aufwertung des Areals als Erweiterung der Innenstadt von Thun. - Beachtung eines ausdrucksstarken Erscheinungsbildes entlang der Bahnlinie. - Aufbau eines Systems gestalteter öffentlicher und halböffentlicher Aussenräume (Strassen, Wege, Plätze und Grünbereiche). - Die Anordnung der Baukörper und der quartierbezogenen Aussenräume richtet sich nach dem Richtplan Gebietsentwicklung. Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie in mehreren Etappen realisiert werden können und jede Etappe zusammen mit dem Bestand eine bauliche Einheit mit guter Gesamtwirkung bildet.
Erschliessungsgrundsätze	- Haupterschliessung über die bestehenden Strassen. - Attraktive Fuss- und Veloverbindung zum Bahnhof und zum Gelände der Thun-Expo.

	P Aarefeld Nord	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Nutzungsart	Wohnen (Anteil 25 bis 75 %), Arbeiten gemäss Zone W/A3+.	
Nutzungsmass	AZ frei, BW frei, GT max. 14.0 m, GZ 4, GH 14.0 m.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III.	
Gestaltungsgrundsätze	- Aarefeldstrasse und Schulhausstrasse mit Baumreihe ergänzen. - Bauten entlang des Ufers sollen mit der historischen Stadtansicht eine gute Gesamtwirkung erzielen.	

	Q Hohmad	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Nutzungsart	Wohnen (Anteil min. 75 %), Wohnen/Arbeiten gemäss Zone W/A3 in einer Bautiefe entlang Frutigen- und Talackerstrasse, Kindergarten.	
Nutzungsmass	41 000 m² BGF (ohne Gemeinschaftshaus, Kindergarten und bestehende Hofgruppe), Bauweise frei, Geschosszahl 3, Gebäudehöhe 11.0 m; in einer Bautiefe entlang der Beatusstrasse Geschosszahl 2, Gebäudehöhe 7.0 m.	

Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II/III (Anmerkung: Aufstufung aufgrund Lärmvorbelastung; vgl. Art. 47 Abs. 1 BR).
Gestaltungsgrundsätze	- Die Gesamtanlage ist als städtebauliche Einheit zu gestalten. - Die Bebauung entlang der Frutigenstrasse ist städtebaulich aufzuwerten und ausdrucksstark zu gestalten. - Aufbau eines Systems einfacher, einprägsamer und qualitätvoll gestalteter öffentlicher und halböffentlicher Aussenräume (Strassen, Wege, Plätze und Grünbereiche). Dabei ist die bestehende Hofgruppe einzubeziehen und durch einen gemeinschaftlichen Bereich mit Spielfeld und Gemeinschaftshaus/Kindergarten zu ergänzen. - In einer Bautiefe entlang der Beatusstrasse sind die strukturellen Merkmale des im Hohmadquartier vorherrschenden Siedlungsmusters einzuhalten. Wegleitend gilt für die westliche Hälfte das der aufgehobenen Überbauungsordnung vom 22.10.1993/27.3.1995/30.6.2000 zugrunde liegende Grobkonzept. - Die Bebauung entlang der Talackerstrasse soll diese, insbesondere im Bereich der Kreuzung, gestalterisch und funktional aufwerten und gleichzeitig eine wirksame Abschirmung der Wohnsiedlung gegenüber dem Verkehrslärm bilden. - Die neue Erschliessungsstrasse ist beidseitig mittels durchgehenden Baufluchten räumlich zu fassen.
Erschliessungsgrundsätze	- Die Motorfahrzeugerschliessung erfolgt für den südlichen Teil ab der Talackerstrasse, für den nördlichen Teil ab der Hohmadstrasse und für eine Bautiefe entlang der Frutigenstrasse ab dieser; durchgehende Verbindungen sind nur für Notfahrzeuge zu ermöglichen. - Eine siedlungsinterne Verbindung zwischen Hohmad- und Talackerstrasse ist dem Langsamverkehr vorbehalten und als alleebestandene Spiel- oder Wohnstrasse mit Besucherparkplätzen auszugestalten. - Die Parkierung für Personenwagen, ausgenommen die Besucherparkplätze, erfolgt unterirdisch. - Eine öffentliche Fuss- und Radwegverbindung ist auch zwischen der Frutigen- und der Beatusstrasse zu gewährleisten. Anmerkungen: 1) Die im Zonenplan dargestellten Zonen haben illustrativen Charakter. Lage und Umfang sind nicht verbindlich. Massgebend sind die vorstehenden Bestimmungen der ZPP **Q** Hohmad. 2) Für höhere Häuser wird zwischen den Partnern die Durchführung von Wettbewerben vereinbart.

3.2.4 Zonen mit Planungspflicht R bis T

Für die folgenden Zonen mit Planungspflicht **R** bis **T** gilt als Planungszweck die Wirtschaftsförderung, d. h. die Bereitstellung von Räumen und Arealen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe:

	R Thun-Nord
Planungszweck	- Weiterentwicklung der Areale durch Ergänzung der militärischen und militärverwandten Nutzungen mittels Nutzungen entsprechend Zone Arbeiten A. - Stadträumliche Aufwertung unter Wahrung der spezifischen Qualitäten des Ortes. - Vergrösserung und Aufwertung des Gewässerraumes im Uferbereich der Aare durch langfristigen gezielten Rückbau sowie Gestaltung eines attraktiven, öffentlichen linksufrigen Aare-Uferweges unter Berücksichtigung der Sicherheitsauflagen aus dem heutigen Betrieb.

Änderung vom 23.6.2021/22.12.2021 (Reg.-Nr. 285).

*Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der kantonalen Überbauungsordnung **a** «Kehrichtverbrennungsanlage KVA», die von der ZPP **R** eingeschlossen wird.*

- Zweckmässige Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel und motorisierten Individualverkehr sowie Anbindung an die Netze des Fussgänger- und Veloverkehrs.
- Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Fussgänger- und Veloverkehr.

Nutzungsart

Militärische Bauten und Anlagen gemäss Zone für militärische Nutzungen ZmN, Nutzungen entsprechend Zone Arbeiten A. Wohnnutzung am westlichen Rand der Zone auf einer Breite von 50.0 m zulässig.

Nutzungsmass

- Baupolizeiliche Masse:[1]
  - kA / gA: 5.0 m, gegenüber Zonen mit vorgeschriebenem minimalem Wohnflächenanteil sowie gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN ist ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten.
  - GL: frei.
  - Fh tr: 17.5 m, bei Gebäuden mit Attikageschoss gilt die Fh tr für diejenigen Fassaden, bei denen das Attikageschoss um das erforderliche Mass zurückversetzt ist. Im Übrigen gilt die Gesamthöhe.
  - GH: Fh tr + 1.0 m + Höhe, die sich aus einem gleichgeneigten Satteldach mit einer Dachneigung von 40° ergibt.
- Ein Attikageschoss ist gemäss den nachfolgenden Bestimmungen zulässig:
  - Volumen und Dachform des Attikageschosses können innerhalb der äusseren Begrenzung, wie sie sich durch ein gleichgeneigtes Satteldach mit einer Kniestockhöhe von 1.0 m und einer Dachneigung von 40° ergeben würden, frei gewählt werden.[2]
  - Auf mindestens einer ganzen Fassade ist ein Rücksprung von mindestens 2.0 m gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses vorzusehen.
  - Vordächer über offenen Sitzplätzen sind auf maximal 50 % des dazugehörigen Fassadenabschnitts zulässig. Auf der Fassadenseite mit dem erforderlichen Rücksprung von 2.0 m sind keine Vordächer zulässig, die in den 2.0-m-Bereich hineinragen.
- Entlang der Allmendstrasse sind bei gleichbleibendem maximalem Nutzungsmass höhere Häuser bis max. 30.0 m Gesamthöhe zulässig. Voraussetzung sind die Ausrichtung auf die Flucht entlang der Allmendstrasse, der Nachweis besonderer städtebaulicher und architektonischer Qualitäten und die Integration in ein städtebauliches Gesamtkonzept.[3] Tiefe ab Flucht Allmendstrasse max. 130.0 m.
- Der Gewässerraum von mindestens 21.0 m ab Aare (Uferlinie mittlerer Wasserstand) dient der Aufwertung des Gewässerraumes sowie der Gestaltung eines durchgehenden Uferweges. Bestehende Bauten können solange erforderlich im bisherigen Rahmen genutzt und erneuert werden. Nicht mehr benötigte Bauten sind längerfristig rückzubauen bzw. neue Bedürfnisse baulicher Art sind ausserhalb des Gewässerraumes zu realisieren.
- Punktuell sind bei gleichbleibendem Nutzungsmass Abweichungen von der maximalen Fassadenhöhe traufseitig zulässig, wenn diese städtebaulich begründet sind und zu einer erhöhten räumlichen Qualität führen.

Anmerkungen:
[1] Legende:
gA: grosser Grenzabstand
kA: kleiner Grenzabstand
GL: Gebäudelänge
Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig
GH: Gesamthöhe
[2] Die Gesamthöhe gilt als oberster Messpunkt für das Attikageschoss.
[3] Für höhere Häuser wird zwischen den Partnern die Durchführung von Wettbewerben vertraglich vereinbart.

Lärmempfindlichkeitsstufe

ES IV bzw. III für Wohnen.

Gestaltungsgrundsätze	- Stadträumliche Aufwertung der Allmendstrasse als eine der wichtigen Einfallsachsen von Thun. - Schaffung einer dominanten baulichen Kulisse entlang der Allmendstrasse. Bauten, Aussenräume, Verkehrsanlagen, Werbung richten sich auf ein Gesamtkonzept aus und haben angesichts der Bedeutung der Allmendstrasse als Stadteingang besonderen gestalterischen Anforderungen zu genügen. - Gestaltung des westlichen Siedlungsrandes (Übergang zum Lerchenfeldquartier und zur Landschaft) im Bereich zwischen Bahnlinien und Aare. - Aufbau eines Systems öffentlich und halböffentlich gestalteter Aussenräume (Strassen, Wege, Plätze und Grünbereiche). - Beachtung Erscheinungsbild entlang der Bahnlinien. - Gezielte Auflockerung der Bebauung durch spezifisch gestaltete Grünbereiche unter besonderer Beachtung des Gewässerraums. - Ergänzung und Aufwertung des flussbegleitenden Grüngürtels. Erfüllung wasserbaulicher und ökologischer Kriterien sowie Schaffung von spezifischem Erholungswert.
Erschliessungsgrundsätze	- Verbesserung der übergeordneten Anbindung durch eine Verbindungsstrasse ab Allmendstrasse Richtung Autobahnanschluss Thun-Nord. - Haupterschliessung der Areale südlich der Bahnlinien ab Allmendstrasse mittels weiterer Anschlüsse. - Öffentliche Erschliessungsachse Schwäbis – Lerchenfeldquartier nördlich der Bahnlinien sicherstellen (teilweise neugeführte Uttigenstrasse). - Erhöhung der Durchlässigkeit durch Schaffung eines zoneninternen Erschliessungsnetzes. - Ergänzung Fuss- und Radwegnetz, insbesondere durch Anbindung des Lerchenfeldquartiers, und durch neue Querungen von Bahntrassen und Aare sowie durch einen Uferweg gemäss SFG mit Querverbindungen zur Erschliessungsachse Schwäbis – Lerchenfeldquartier. Die Realisierung des Uferweges erfolgt etappenweise unter Einhaltung der betrieblichen Sicherheitsanforderungen. - Vorhaltung von Raum für eine neue S-Bahn-Haltestelle.
Wärmeenergie	Es ist nachzuweisen, wie die bestehende Fernwärmeversorgung zum Bezug der Wärmeenergie eingesetzt wird.
Richtplan Gebietsentwicklung	Grundeigentümer und Stadt Thun vereinbaren einen Richtplan für die Gebietsentwicklung. Dieser dient als Grundlage für die planerischen und infrastrukturellen Massnahmen.

	T Gwatt-Schoren	*Änderung vom 31.1.2014/13.11.2015 (Reg.-Nr. 263-1).* *Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Planungszweck	Schaffen von Arbeitsflächen.	
Nutzungsart	Arbeiten gemäss Zone Arbeiten A.	
Nutzungsmass	- Gemäss Zone Arbeiten A. - Im Bereich zwischen dem Zwetschgenweg und dem Zeughausareal beträgt der Abstand gegenüber der Wohnzone für Bauten und Anlagen mindestens 26,0 m.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES IV.	

Besondere Anforderungen	- Interne Gliederung der Überbauung in Übereinstimmung mit einem flexiblen Nutzungssystem. - Im Bereich zwischen dem Zwetschgenweg und dem Zeughausareal: Schaffen eines Grünstreifens als Puffer zur Wohnzone.	*Vergleiche auch Ortsbildgebiet O IX «Schoren» Anhang 4 Ziffer 4.2 BR.*

3.2.5 Zonen mit Planungspflicht U bis AG

Für die folgenden Spezialfälle von Zonen mit Planungspflicht **U** bis **AG** sollen die Voraussetzungen für die Projektierung spezieller Vorhaben geschaffen werden, deren Verwirklichung im öffentlichen Interesse ist und deren Anforderungen bezüglich Nutzung und Gestaltung nicht über die baurechtliche Grundordnung erfüllt werden können.

Es gelten über die Baugestaltungsbestimmungen in Art. 5 und 6 BR hinaus als Gestaltungsgrundsätze die unter den besonderen Anforderungen aufgeführten Grundlagen wegleitend:

Bezüglich Qualitätssicherung vgl. auch Art. 29 Abs. 4 BR mit Kommentar.

	U Siedlungsstrasse	*Aufgehoben mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Planungszweck	Einheitliche Gestaltung einer Wohnüberbauung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität.	
Nutzungsart	Wohnen.	
Nutzungsmass	Gemäss Zone W3.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II.	
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	Gestaltung und Erschliessung so, dass die Überbauung zusammen mit der realisierten 1. Etappe des Wettbewerbs Siedlungsstrasse eine bauliche Einheit bildet.	

	V Areal Bädlimatte (ehem. Selve)	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Planungszweck	Standortentwicklung mittels Nutzungen entsprechend Zone Arbeiten A.	
Nutzungsart	Arbeiten.	
Nutzungsmass	Gemäss Zone Arbeiten.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES IV.	
Gestaltungsgrundsätze	- Stadträumliche Aufwertung des Areals. - Beachtung eines ausdrucksstarken Erscheinungsbildes entlang der Bahnlinie und des Aareufers. - Die Anordnung der Baukörper und der quartierbezogenen Aussenräume richtet sich nach dem Richtplan Gebietsentwicklung.	
Erschliessungsgrundsätze	- Haupterschliessung über die Scheibenstrasse. - Ergänzung des Fuss- und Radwegnetzes mit Bezug zum Selve-Areal.	

	W Areal Scheibenstrasse (ehem. Selve)	*Änderungen vom 15.3.2007/7.6.2007 und 16.3.2012/24.7.2012 (Reg.-Nr. 254 und 254-1)* *Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Planungszweck	- Standortentwicklung mittels Nutzungen entsprechend Zone Wohnen/Arbeiten W/A3+. - Stadträumliche Aufwertung unter Wahrung der spezifischen Qualitäten des Ortes. - Zweckmässige Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr und Anbindung an die Netze des Fussgänger- und Veloverkehrs.	
Nutzungsart	Ganzer Perimeter: Wohnen/Arbeiten W/A3+, mässig störende Freizeit-, Sport- und Unterhaltungsnutzungen (ausser Dancing, Stripteaselokale usw.). Wohnanteil mindestens 50 %. Keine verkehrsintensive Nutzung[1]. Zusätzlich im Bereich: - östlich des «Gasgässchens»: max. 2650 m² BGF Verkaufsnutzung, davon für Güter des täglichen Bedarfs (Lebensmittel usw.) nur bis maximal 400 m² BGF. - westlich des «Gasgässchens»: keine Verkaufsnutzung. Anmerkung: [1] Vergleiche Art. 20 Abs. 3 BR.	
Nutzungsmass	- Östlich des «Gasgässchens»: maximal 8400 m² BGF (ohne Gebäude Scheibenstrasse 5, 7, 9 und 11), davon maximal 2650 m² BGF Verkaufsnutzung. - Westlich des «Gasgässchens»: maximal 29 200 m² BGF (inklusive Gebäude Scheibenstrasse 25).	
Baupolizeiliche Masse	- Östlich des «Gasgässchens»: Gebäudehöhe: maximal 16.2 m, Geschosszahl: maximal 5. - Westlich des «Gasgässchens» generell: Gebäudehöhe OK Attika: maximal 18.0 m, Geschosszahl: maximal 5 plus Attika. - Ecke Scheibenstrasse/«Gasgässchen»: für 1 Gebäude: Gebäudehöhe OK Attika: maximal 38.6 m, Geschosszahl: maximal 12 plus Attika. - Westlicher Endpunkt des Perimeters: für 1 Gebäude: Gebäudehöhe OK Attika: maximal 27.4 m, Geschosszahl: maximal 8 plus Attika.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III.	
Gestaltungsgrundsätze	- Stadträumliche Aufwertung des Areals als neuer Stadtteil von Thun. - Beachtung eines ausdrucksstarken Erscheinungsbildes entlang der Bahnlinie. - Aufbau eines Systems gestalteter öffentlicher und halböffentlicher Aussenräume (Strassen, Wege, Plätze und Grünbereiche). - Schaffung eines reichgestalteten Erscheinungsbildes durch die Integration bedeutender und geeigneter bestehender Bausubstanz und eine vielfältige Entwicklung durch die zeitlich und gestalterisch unabhängige Überbauung einzelner Parzellen.	
Studienauftrag	Die Anordnung der Baukörper und der quartierbezogenen Aussenräume richtet sich nach dem Resultat des Studienauftrags über das Gesamtareal. Die Realisierung in Etappen ist möglich. Jede Etappe hat zusammen mit dem Bestand eine bauliche Einheit zu bilden.	
Erschliessungsgrundsätze	- Haupterschliessung des Areals über die Scheibenstrasse. - Ergänzung des Fussgänger- und Radwegnetzes mit Bezug zum verbleibenden Teil der Überbauungsordnung Areal Scheibenstrasse.	

	X Grabengut	*Änderung vom 23.6.2021/10.12.2021 (Reg.-Nr. Reg.-Nr. 283)* *Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Planungszweck	Bauliche und funktionale Ergänzung der bestehenden Grossbauten so, dass das Erscheinungsbild gegenüber der Aare, dem Zugang zur Innenstadt und vom Schlossberg aus eine gute Gesamtwirkung ergibt.	
Nutzungsart	Öffentliche Nutzungen, in den Ergänzungsbauten auch Dienstleistungen, Freizeit, Unterhaltung und Verkauf.	
Nutzungsmass	Bestehende Bauten, ergänzt mit a einem Aufbau auf dem bestehenden Parkhaus, dessen Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) maximal die Fh tr des bestehenden Gebäudes Grabenstrasse 6 erreicht, b einer Erhöhung der Gebäudelänge und -breite südwestlich der Eishalle um max. 6.0 Meter, c einer Erhöhung der Gebäudelänge und -breite nordwestlich der Eishalle bis max. 4.0 Meter an die Kyburgstrasse.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III.	
Gestaltungsgrundsätze	- Gestaltung des Aussenraumes zur Aare hin als öffentlicher Platz, begrenzt durch die Südfassade, die als gesamthaft gut gestaltete Einheit erkennbar ist. - Gestaltung der Südseite unter Beachtung des Gebäudes Grabenstrasse 6, des Viehmarktplatzes und der Stadtmauer. - Gestaltung der Dachaufsichten so, dass insbesondere vom Schlossberg aus eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.	

	Y Berntorgasse	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Nutzungsart	Wohnen/Arbeiten gemäss Zone W/A3+, öffentliche Nutzungen im Venner-Zyro-Turm.	
Nutzungsmass	Gesamthaft gemäss der vorherrschenden Bebauung, unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen angemessen erhöht.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III.	
Besondere Anforderungen	- Weitgehende Freihaltung des Platzes vor dem Venner-Zyro-Turm. - Differenzierung des Strassenraumes und des Platzraumes mit räumlich-gestalterischen Mitteln. - Harmonisierung der Gebäudehöhen der bestehenden Bebauung. - Ferner gilt der Gestaltungsrichtplan Berntorgasse vom 16.9.1983 wegleitend.	*Vergleiche auch Altstadtgebiet A II «Gassen» Anhang 4 Ziffer 4.1 BR.*

	AB Hofgut Schadau	
Nutzungsart	Wohnen gemäss Zone W2, stilles Gewerbe, Freizeit und Kultur, Arbeiten gemäss Zone W/A3, Uferschutzzone USZ.	*Änderung vom 24.7.2003 (Reg.-Nr. 241)* *Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Nutzungsmass	Gemäss Zone W2.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III bzw. II/III (Anmerkung: Aufstufung aufgrund Lärmvorbelastung; vgl. Art. 47 Abs. 1 BR).	*Vergleiche auch Ortsbildgebiet O VII «Scherzligen-Schadau» Anhang 4 Ziffer 4.2 BR.*

	AC Seepark	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Planungszweck	Hotel- und Ausbildungszentrum.	

Nutzungsart	Wohnen W3+.	
Nutzungsmass	Bestehend.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II.	
Gestaltungsgrundsätze	- Gestaltung der Aussenräume mit Bezug zum Schadaupark und zum Uferbereich. - Sicherstellung des Uferweges Schadau-Lachengraben.	
Erschliessungsgrundsätze	Erschliessung für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestehend.	

	AD Gärtnerei Buchholzstrasse	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Nutzungsart	Gartenbau, Wohnen gemäss Zone W3.	
Nutzungsmass	Gemäss Zone W3.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II/III (Anmerkung: Aufstufung aufgrund Lärmvorbelastung; vgl. Art. 47 Abs. 1 BR).	
Besondere Anforderungen	- Bauten und Anlagen haben mit der bestehenden Gärtnerei eine gestalterische Einheit zu bilden. - Übermässige Geruchsemissionen sind zu vermeiden.	

	AE Ehemaliges Regionales Ausbildungszentrum RAZ	*Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Planungszweck	Weiterverwendung oder Umnutzung der bestehenden Ausbildungsanlage.	
Nutzungsart	Standortgebundene Nutzungen oder Ausbildungsnutzungen, welche die bestehenden Bauten und Anlagen weiterverwenden.	
Nutzungsmass	Bestehend, Ersatzbauten und geringfügige Erweiterungen, die das bestehende Gebäudevolumen um höchstens 10 % überschreiten.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES IV.	

	AG Gärtnerei Schoren	
Nutzungsart	Gartenbau, Wohnen gemäss Zone W2.	
Nutzungsmass	Gemäss Zone W2.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II.	
Besondere Anforderungen	- Bauten und Anlagen haben mit der bestehenden Gärtnerei eine gestalterische Einheit zu bilden. - Übermässige Geruchsemissionen sind zu vermeiden.	*Vergleiche auch Ortsbildgebiet O IX «Schoren» Anhang 4 Ziffer 4.2 BR.*

3.2.6 Zonen mit Planungspflicht nach 1.11.2003

Die folgenden Zonen mit Planungspflicht wurden nach der Inkraftsetzung von Zonenplan und Baureglement am 1. November 2003 erlassen:

Bezüglich Qualitätssicherung vgl. auch Art. 29 Abs. 4 BR mit Kommentar.

AA Freistatt

Datum Beschluss/Genehmigung 22.8.2019/ 21.4.2020 (Reg.-Nr. 281)

Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)

Planungszweck

- Erstellen einer nachhaltigen und städtebaulich überzeugend gestalteten Überbauung in verdichteter Bauweise mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität als Ersatz oder Teilersatz der bestehenden Bebauung. Ermöglichen gemeinnütziger Wohnbauformen mindestens in einem Teilgebiet.
- Schaffen eines Begegnungsorts und Quartierzentrums mit Identifikationspotenzial im Umfeld des Knotens Länggasse/ Mattenstrasse mit umgebenden publikumsorientierten, quartierbezogenen und öffentlichen Nutzungen, mindestens im 1. Vollgeschoss.
- Neugestaltung und sicherer Betrieb des Knotens Länggasse/Mattenstrasse für alle Verkehrsteilnehmenden sowie optimale Anordnung der Bushaltestellen.

Nutzungsart

- Vorwiegend Wohnen mit breitem Nutzungsspektrum, einschliesslich gemeinnützigem Wohnen, Alterswohnen und Pflege, untergeordnet stilles Gewerbe, gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen. Das gemeinnützige Wohnen ist dem preisgünstigen Wohnungsbau und der Gemeinwohlorientierung verpflichtet. [1]
- Poststelle, Quartiercafé, Quartierladen.

Anmerkung:
[1] Gemäss Bestimmungen nach Schweizerischen Stempelsteuergesetz sowie der Wohnraumförderungsverordnung des Bundes.

Nutzungsmass

- Geschossflächenzifferoberirdisch (GFZo) mind. 1.0, max. 1.3.
- Mindestens ein Drittel der maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche (GFo) sind dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten.
- Quartierladen mit max. 250 m^2 dem Verkauf dienende oberirdische Geschossfläche, exklusive Lagerflächen.
- Erste Bautiefe im Knotenbereich Länggasse/Mattenstrasse: max. 7 Vollgeschosse (westlich Mattenstrasse). Im übrigen Gebiet östlich der Mattenstrasse max. 4 Vollgeschosse, punktuell 5 Vollgeschosse, und westlich der Mattenstrasse max. 5 Vollgeschosse.
- Keine zusätzlichen Attika- oder Dachgeschosse.
- Westlich oder östlich des Knotens Länggasse/Mattenstrasse ist ein vielfältig nutzbarer, mind. 150 m^2 (Nettofläche) grosser Gemeinschaftsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung vorzusehen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

ES II.

Gestaltungsgrundsätze

- Für die Umsetzung der ZPP ist ein qualitätssicherndes Verfahren nach anerkannten Regeln (Wettbewerb, Studienauftrag o. ä.) durchzuführen.
- Realisieren eines städtebaulichen Akzents sowie eines attraktiv gestalteten Platzes und Ankunftsorts im Knotenbereich Länggasse/Mattenstrasse.
- Ausbildung weiterer Begegnungsräume mit hoher Aufenthaltsqualität, u. a. eines Kinderspielplatzes.
- Die Überbauung ist mit auf die bestehende Quartierstruktur abgestimmten Fusswegverbindungen durchlässig zu gestalten, insbesondere auch in Richtung West-Ost.
- Bei einer etappenweisen Realisierung sind die Zwischenzustände so zu planen, dass sich bei jeder Etappe volumetrisch und räumlich mit dem Bestand eine gute Gesamtwirkung ergibt.
- Qualitativ gute Gestaltung der Strassenräume sowie der Übergangsbereiche zur Überbauung.

	- Auf die städtebauliche Eingliederung der Bebauung in die bestehende Quartierstruktur sowie auf die angrenzenden Baudenkmäler samt ihrem Umfeld ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Für das Teilgebiet östlich Mattenstrasse gilt zusätzlich: - Realisieren eines grösseren zusammenhängenden, siedlungsbezogenen und halböffentlichen Freiraums für Aufenthalt und Spiel. - Ausrichtung der Hauptbebauung längs zur Länggasse als Zeilenbebauung. - Staffelung der Gebäude in Grundriss und Geschossigkeit zur Erzielung einer guten und quartierverträglichen Gesamtwirkung.	
Erschliessungsgrundsätze	- Die Haupterschliessung erfolgt ab Mattenstrasse und Länggasse. - Die zulässige Parkplatzzahl im Wirkungsbereich wird bestimmt aus der Bemessung der Parkplätze für Wohnnutzungen sowie für übrige Nutzungen: a) Für Wohnnutzungen gelten folgende Bestimmungen: mind. 0.5 Abstellplatz pro Wohnung, max. 1.1 Abstellplatz pro Wohnung. Betreffend Abweichung von der unteren Bandbreite von 0.5 Abstellplatz pro Wohnung bei motorfahrzeugarmen und motorfahrzeugfreien Wohnüberbauungen bleibt Art. 54a BauV vorbehalten. b) Der gesamte PP-Bedarf für die übrigen Nutzungen bemisst sich am Minimalwert gemäss Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1). - Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch in gebäudeinternen gemeinschaftlichen Parkierungsanlagen anzuordnen. Davon ausgenommen sind Kurzzeit- und Kundenparkplätze, Parkplätze für Güterumschlag und dergleichen, welche den Anteil von 10 % der insgesamt zulässigen Parkplatzzahl nach a) und b) nicht überschreiten dürfen. - Bei Neubauten ist pro Zimmer zu Wohnzwecken 1 Fahrradabstellplatz innerhalb des Gebäudes oder in der Nähe der Hauszugänge zu erstellen. Mindestens 50 % der Abstellplätze müssen überdeckt sein. - Mit einem Betriebskonzept Mobilität ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen möglichst umweltschonend und verträglich zum näheren Umfeld organisiert wird (mit Anreizen zur Benützung des Fuss- und Veloverkehrs, bedarfsgerechtem Carsharing-Angebot etc.).	
Energie	- Bei der Erarbeitung des Überbauungsprojekts ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und ein Energiekonzept zu erarbeiten. - Neubauten sind an das Fernwärmenetz der KVA Thun anzuschliessen. Ist der Anschluss an das Fernwärmenetz der KVA Thun technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar, ist für Heizung und Warmwasser als Hauptenergieträger Grundwasser einzusetzen. - Neubauten haben in den Gebäudekategorien I, II, III, IV, V den Grenzwert beim gewichteten Energiebedarf gemäss Anhang 7 KEnV um 10 % zu unterschreiten.	

	AH Sport und Einkauf in Thun Süd	*Datum Beschluss/Genehmigung 9.12.2007/ 15.5.2008, Änderung vom 7.7.2011/21.7.2011 (Reg.-Nr. 259 und 259-1)* *Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Planungszweck	Sport- und Freizeitanlagen mit Verkaufsflächen als städtebaulich markant und gut gestaltete Bauten und Anlagen.	
Nutzungsart	Sport, Freizeit, Dienstleistungen, Verkauf, betriebsnotwendiges Wohnen, Familiengärten.	

Nutzungsmass	- Fussballstadion mit max. 10 000 Plätzen, davon ca. 6 000 mindestens teilweise gedeckte Sitzplätze. - Maximal 15 000 m² Verkaufsfläche gemäss Art. 24 BauV. - Maximal 5900 m² Bruttogeschossfläche für Dienstleistung, Restaurant. - Maximale Gebäudehöhe 17.5 m (ausgenommen Stadion). - Mehrere Trainingsfelder für Ballsportarten. - Leichtathletikanlage mit 8 Bahnen. - Vereins- und Clubhäuser für Sportvereine. - Maximal 900 Parkplätze. - Familiengärten möglichst in bestehendem Umfang.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III.
Gestaltungsgrundsätze	- Die Hochbauten – ausser Vereins- und Clubhäuser für die Sportvereine – sind möglichst nahe an der Autobahn zu errichten, wobei eine zweckmässige Anordnung der Familiengärten zu gewährleisten ist. - Die Hochbauten haben hohe städtebauliche und architektonische Anforderungen zu erfüllen. Volumetrie und Fassadengestaltung haben der besonderen, exponierten Lage am Stadteingang und ausserhalb der bestehenden Siedlung Rechnung zu tragen. - Die Baumreihen sind in ihrem Umfang zu erhalten. - Das Allmendingenbächli (Tiefgraben) ist im Zusammenhang mit seiner Verlegung naturnah zu gestalten. - Der öffentliche Raum an der Weststrasse ist attraktiv zu gestalten. - Die Werbung ist zurückhaltend einzusetzen, auf die Eigenwerbung zu beschränken. Mit dem Baugesuch ist ein Konzept für die Werbung und die Beleuchtung einzureichen. - Die Anordnung und die Gestaltung öffentlicher und halböffentlicher Aussenräume (Strassen, Wege, Plätze und Grünbereiche) sind aufeinander abzustimmen.
Erschliessungsgrundsätze	- Nutzungsorientierte Haupterschliessung über eine von der Weststrasse abzweigende Erschliessungsstrasse. - Ergänzen des Fusswegnetzes mit Bezug zu den anschliessenden Wohnquartieren. - Anbinden der Nutzungen an das städtische Radroutennetz. - Öffentliche Fahrradabstellplätze in der Nähe der Haupteingänge. - Attraktive Busverbindungen (Güteklasse B gemäss Richtlinien des Kantons) zu den Hauptwohnquartieren und Richtung Bahnhof Thun/Innenstadt.
Infrastrukturvertrag	Im Infrastrukturvertrag legen die Parteien fest, - wie und durch wen die notwendigen Anpassungen der Verkehrsinfrastrukturen geplant, realisiert und finanziert werden, - die städtebauliche Qualitätssicherung durch einen Wettbewerb, - die Grundsätze des Fahrtencontrollings.
Fahrtencontrolling	Die zulässige Fahrtenzahl beträgt 5100–6000 Fahrten pro Tag (DTV), die Anzahl Fahrten wird mit der Baubewilligung festgelegt und hängt von der bis zu diesem Zeitpunkt erfolgten Kompensation des Fahrten-Vorbezugs für die ZPP E «Schulstrasse» ab. Die Einhaltung der bewilligten Fahrtenzahl ist zu überwachen und nötigenfalls mit baupolizeilichen Massnahmen durchzusetzen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die detaillierten Bestimmungen zum Fahrtencontrolling (Fahrtenerhebung, Massnahmen bei Überschreitung der bewilligten Fahrtenzahl, Controllingorgan, Berichterstattung) gemäss Vorgaben des beco anzuordnen.

	AJ MMM Zentrum Oberland	
Planungszweck	- Sanierung und Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und allgemeinen Bedarfs. - Erhaltung und Aufwertung des schützenswerten Bauernhauses. - Gestalterische Aufwertung der Stadteinfahrt über die Weststrasse und der Talackerstrasse.	*Datum Beschluss/Genehmigung 22.9.2005/ 21.12.2005, Änderung vom 28.5.2009/17.8.2009 (Reg.-Nr. 250 und 250-1)* *Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Nutzungsart	- Verkauf und Dienstleistungen mit Publikumsverkehr, sowie Restaurant, im Übrigen Nutzung entsprechend Arbeitszone. - Für das schützenswerte Bauernhaus Wohnen/Arbeiten gemäss Zone W/A3.	
Nutzungsmass	Arbeitszone A: - Grundsätzlich gilt das Nutzungsmass der Arbeitszone. - Kein Gebäudeabstand innerhalb der ZPP. - Gegenüber der Talackerstrasse kann der kleine Grenzabstand unterschritten werden, wenn die Gestaltungsgrundsätze eingehalten werden. - Max. 15 500 m² Verkaufsfläche. Wohnen/Arbeiten W/A3: - Max. 2 Geschosse. - Kein Gebäudeabstand innerhalb der ZPP. - Gegenüber der Talackerstrasse kann der kleine Grenzabstand unterschritten werden, wenn die Gestaltungsgrundsätze eingehalten werden. - Nur das vorhandene Volumen des Bauernhauses mit Scheunenteil kann genutzt werden. In diesem Rahmen ist die BGF nicht beschränkt.	
Fahrtenkontingent	Die zulässige Fahrtenzahl beträgt insgesamt 8000 Fahrten pro Tag (DTV). Die Fahrtenkontrolle und die Massnahmen bei einer allfälligen Überschreitung der Fahrtenzahl werden in einem Planungs- und Infrastrukturvertrag zwischen den Grundeigentümern und der Stadt unter Einbezug des Kantons geregelt.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV. - Für die lärmempfindlichen Räume des Bauernhauses gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.	
Gestaltungsgrundsätze	- Stellung und Gestaltung der Bauten: Gestalterische Aufwertung des besonderen Ortes am Siedlungsrand unter Berücksichtigung der bestehenden Quartierstrukturen und des bestehenden Bauernhauses. - Erhaltung und Aufwertung des schützenswerten Bauernhauses. Rekonstruktion des zur Stadt hin orientierten Vorgartens, im Sinne eines Bauerngartens. - Fussgängerverbindung in Nord-Süd-Richtung in Kombination mit einer offenen Einkaufsmall und künftiger Querung der Weststrasse. - Aufwertung der das Areal umgebenden Strassen als städtische Strassen mit Trottoirs: Stadträumliche Aufwertung der Weststrasse als eine der wichtigsten Einfallachsen von Thun. Baumreihen auf den Trottoirs der Weststrasse und der Burgerstrasse. Verkehrsberuhigung mit entsprechender Gestaltung der Talackerstrasse.	
Erschliessungsgrundsätze	- Zweckmässige Erschliessung für den Anliefer- und Personenverkehr. - Optimale Anbindung an öV und die Netze des Fussgänger- und Fahrradverkehrs. - Gestalterische Aufwertung der Weststrasse als innerstädtische Verkehrsachse. - Verkehrsberuhigung der Talackerstrasse im Bereich zwischen Buchholzstrasse und Adlerstrasse.	

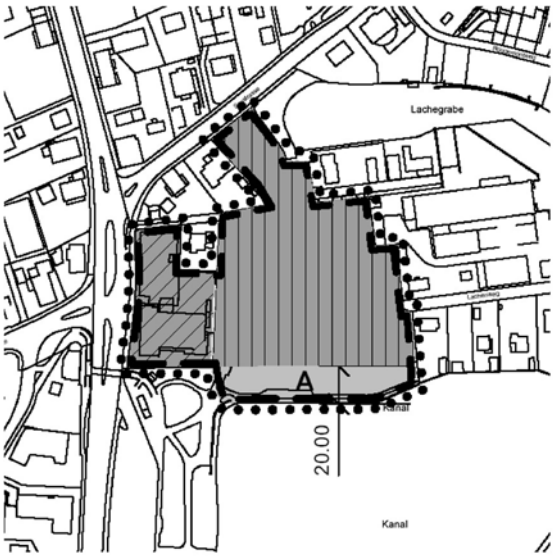
Infrastrukturvertrag	Im Infrastrukturvertrag legen die Parteien fest: - Wie und durch wen die notwendigen Anpassungen der Verkehrsinfrastrukturen geplant, realisiert und finanziert werden, - Städtebauliche Qualitätssicherung durch einen Wettbewerb. - Fahrtencontrolling.

AK Hotel am Lachenkanal

Datum Beschluss/Genehmigung 3.11.2005/ 7.3.2006, Änderung vom 8.1.2009/9.2.2009 (Reg.-Nr. 252 und 252-1).

Planungszweck	Attraktive Hotelnutzung mit öffentlichen und privaten Aussenanlagen.
Nutzungsart	- Hauptnutzung: Hotel. - Weitere Nutzungen: Dienstleistungen, Wohnen, öffentliche Nutzung, Sport und Freizeit, Parkierungsanlage. - Uferpromenade (A).
Nutzungsmass	- Baubereich Ost, Lachenwiese: max. 11 500 m² Bruttogeschossfläche. - Baubereich West, Hotel Holiday: max. 4500 m² Bruttogeschossfläche. - Gebäudehöhe Baubereich Ost, Lachenwiese: max. 27 m. - Gebäudehöhe Baubereich West, Hotel Holiday: max. 18 m (Aufstockung bestehendes Hotel). - Der Bereich der Uferpromenade darf partiell mit max. 2-geschossigen Gebäudeteilen und Untergeschoss des Hotels überbaut werden. Dabei muss ein minimaler Gewässerabstand von 12.00 m eingehalten werden, und die Fläche der Uferpromenade darf insgesamt nicht verringert werden.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III.
Gestaltungsgrundsätze	- Stadträumliche Aufwertung des Gebietes. - Schaffen einer baulichen Kulisse mit einem ausdrucksstarken Erscheinungsbild unter Beachtung der Lage im Ufer-/Hafenbereich. - Die volumetrische Ausgestaltung, die Ausbildung der Dachlandschaft sowie die Fassadengestaltung haben angesichts der exponierten Lage erhöhte gestalterische Ansprüche zu erfüllen, insbesondere bezüglich der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit der Uferkulisse, dem Erscheinungsbild an der Seestrasse und dem Lachenkanal sowie bezüglich der Einordnung in die unmittelbare bauliche Umgebung. - Aufwertung, klare Anordnung und attraktive Gestaltung der öffentlichen Aussenräume: Promenade entlang des Lachenkanals, Verbindung zwischen Seestrasse und Lachenkanal, Zugang ab Seestrasse, Zugänge zu Werft und Halbinsel.
Erschliessungsgrundsätze	- Haupterschliessung über die Seestrasse. - Fuss- und Radwegverbindung zwischen Seestrasse und Lachenkanal («Uferweg» nach kantonalem See- und Flussufergesetz). - Attraktives internes Fusswegnetz mit guten Verbindungen zu den publikumsintensiven Einrichtungen und Anlagen (Gymnasium/Schadausaal, Bushaltestellen, Uferbereiche). - Öffentlich zugänglicher Uferbereich Lachenkanal. - Sicherstellung Zufahrt zu Hotel Holiday und zu weiteren Liegenschaften.

Zone mit Planungspflicht ZPP AK Hotel am Lachenkanal, Zone mit Baubereichen und Uferpromenade:



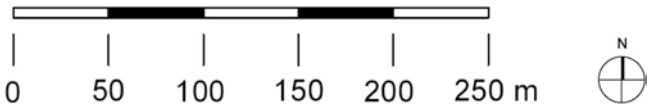
Geltungsbereich

ZPP "Hotel am Lachenkanal"

Baubereich Ost: Lachenwiese

Baubereich West: Hotel Holiday

A Uferpromenade



	AM Mönchstrasse	
Planungszweck	- Errichten einer zentrumsnahen Geschäfts- und Wohnüberbauung mit öffentlicher Parkierungsmöglichkeit. - Aufwerten der bestehenden Blockrandbebauung und der Hofsituation.	*Datum Beschluss/Genehmigung 16.2.2012/ 31.7.2012 (Reg.-Nr. 267)* *Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Nutzungsart	- Wohnen, Dienstleistung, Verkauf, Gastgewerbe. - Öffentliche Parkierungsanlage.	
Nutzungsmass	- Maximal 6 Vollgeschosse ohne Attika. - Maximal 5400 m² BGF, wovon maximal 600 m² BGF für Verkauf. - Gebäudehöhe maximal 577.40 m ü. M. (Oberkante Dachrand). - Höhe Hofüberdeckung maximal 562.80 m ü. M. (Oberkante offene oder geschlossene Brüstung). - Öffentliche Parkierung mit minimal 80 und maximal 140 Parkplätzen. - Private Parkierung nach Art. 49 ff. kant. BauV, zusätzlich 10 Parkplätze für die benachbarten Nutzungen.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III.	

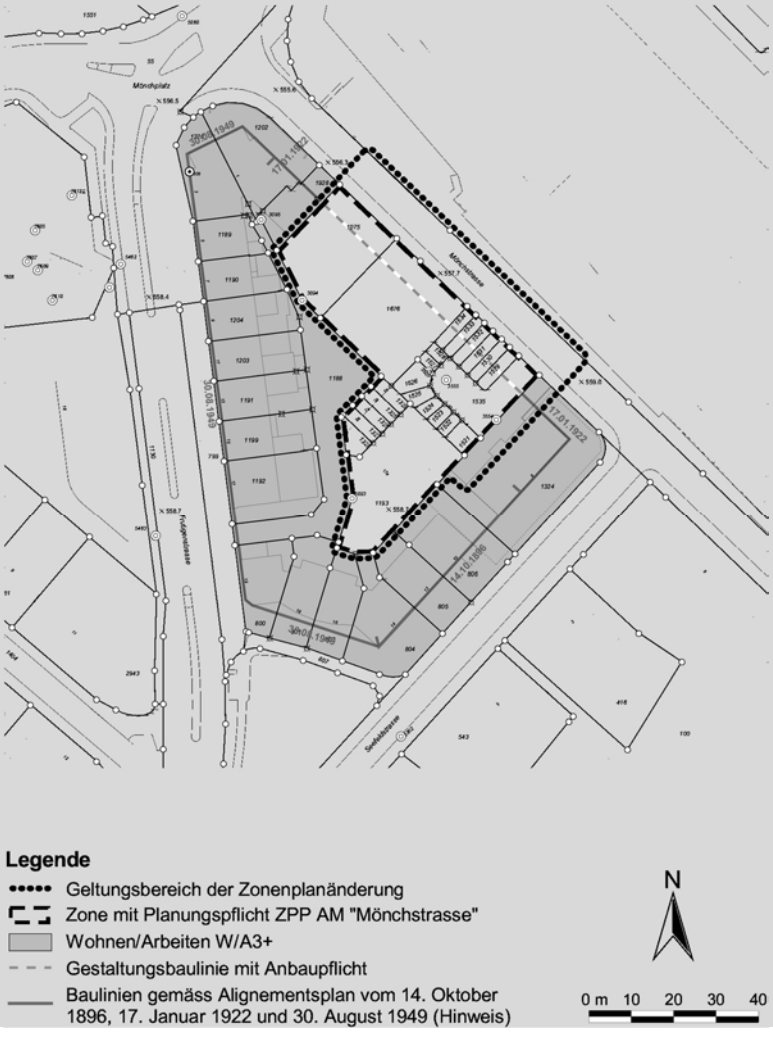
Gestaltungsgrundsätze

- Schaffen eines prägnanten Erscheinungsbildes als Gegenüber des Bahnhofs.
- Zusammen mit den schützenswerten Nachbarbauten ist eine gute Gesamtwirkung zu erzielen, der Anschluss an Gebäude Mönchstrasse 2 ist sorgfältig zu gestalten.
- Das Gebäudevolumen muss im Erdgeschoss auf die Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht platziert werden.
- Ab dem 1. Obergeschoss kann das Gebäudevolumen auf der gesamten Fassadenlänge maximal 2.0 m über die Gestaltungsbaulinie hinausragen.
- Hoffassade der Randbebauung maximal 13.0 m ab Gestaltungsbaulinie.
- Es gilt die geschlossene Bauweise. Gegenüber der Parzelle Nr. 1324 ist für Hochbauten ein Grenzabstand von 5.0 m einzuhalten. Für die Hofüberdeckung und Nebenbauten gilt ein Grenzabstand von 3.0 m.
- Die öffentlichen Parkplätze sind in einer unterirdischen Parkierungsanlage, gut erreichbar für den Benutzer zu platzieren. Kurzzeitparkplätze für publikumsorientierte Nutzungen können im Vorbereich entlang der Mönchstrasse angeordnet werden, die privaten Parkplätze sind im Innenhof anzuordnen.
- Im Übrigen gilt für die Beurteilung der gestalterischen Qualität das Richtprojekt vom August 2010.

Erschliessungsgrundsätze

- Erschliessen der öffentlichen Parkierungsanlage über die Seefeldstrasse und Mönchstrasse.
- Erschliessen der privaten Parkplätze von der Frutigenstrasse her über den Hof.

Zone mit Planungspflicht ZPP AM Mönchstrasse, Zone mit Gestaltungsbaulinie:



Legende

- Geltungsbereich der Zonenplanänderung
- Zone mit Planungspflicht ZPP AM "Mönchstrasse"
- Wohnen/Arbeiten W/A3+
- Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht
- Baulinien gemäss Alignementsplan vom 14. Oktober 1896, 17. Januar 1922 und 30. August 1949 (Hinweis)

AV Bubenbergstrasse - Von May-Strasse

Datum Beschluss/Genehmigung
12.5.2022/14.3.2023 (Reg.-Nr. 290)

Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)

Planungszweck

- Zeitgemässe Erneuerung und Verdichtung der Wohnsiedlung durch Ersatzbauten
- Erneuerung und Verbesserung der Arealerschliessung und -anbindung

Nutzungsart

- Wohnen im Sinne der Zonen Wohnen
- Wohnanteil min. 85 % der GFo [1]
- Verkauf (max. 300 m² dem Verkauf dienende GFo, exkl. Lager usw. im Wirkungsbereich der ZPP), Gastgewerbebetriebe, Gemeinschaftseinrichtungen sowie publikumsorientierte Nutzungen im Sinne der Quartierversorgung

Nutzungsmass

- GFo min 12'500 m², GFo max. 14'500 m², Grenzabstand min. 5.0 m, Gebäudeabstand frei
- Höhenmasse: [2]

  Sektor a:
  - Gebäude mit Schrägdach: Fh tr max. 18.0 m, Fh gi max. 22.0 m
  - Gebäude mit anderen Dachformen (z.B. Flachdach): Fh max. 20.0 m. Punktuell sind städtebaulich begründet bis max. 3.0 m höhere Höhenmasse zulässig

  Sektor b:
  - Gebäude mit Schrägdach: Fh tr max. 18.0 m, Fh gi max. 22.0 m
  - Gebäude mit anderen Dachformen: Fh max. 20.0 m

  Sektor c:
  - Gebäude mit Schrägdach: Fh tr max. 14.0 m, Fh gi max. 18.0 m
  - Gebäude mit anderen Dachformen: Fh max. 16.0 m

Anmerkungen:

[1] Unterniveaubauten nach Artikel 6 BMBV und Untergeschosse nach Artikel 19 BMBV werden an die GFo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

[2] Legende:
- Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig, vgl. Artikel 15 BMBV, Abgrabungen bis 1/3 des jeweiligen Fassadenabschnitts, jedoch maximal 5.0 m Breite bleiben unberücksichtigt.
- Fh gi: Fassadenhöhe giebelseitig, vgl. Artikel 15 BMBV, Abgrabungen bis 1/3 des jeweiligen Fassadenabschnitts, jedoch maximal 5.0 m Breite bleiben unberücksichtigt.
- Nicht an die Fh tr und Fh gi angerechnet werden technisch bedingte Dachaufbauten, wie z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlage, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, sowie Absturzsicherungen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie. Sie müssen sich der Gebäudegestaltung unterordnen und können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um das technische notwendige Mass, nicht höher als 2.5 m, überschreiten. Die Kaminhöhen richten sich nach den Empfehlungen des BAFU.

Lärmempfindlichkeitsstufe

ES II

Gestaltungsgrundsätze

- Hohe Qualität von Städtebau und Architektur mit guter stadträumlicher Integration
- Hochwertige Gestaltung sowie gute Zugänglichkeit der öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume
- Qualitätssicherung für Neubauten sowie Erweiterungsbauten (Um-, An- und Aufbauten) mittels anerkannter qualitätssichernder Verfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb nach SIA). Das Resultat des Gutachterverfahrens (Schlussbericht vom 14. Mai 2019) ist als Grundlage für das Programm zum qualitätssichernden Verfahren angemessen zu berücksichtigen.
- Flachdächer sind mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten sowie gestalteten Terrassenbereichen ökologisch wertvoll zu begrünen (dies gilt auch für Bereiche, wo Solaranlagen installiert sind, die Baubewilligungsbehörde kann anstelle der Begrünung gleichwertigen ökologischen Ersatzmassnahmen zustimmen).
- Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Es sind biodiversitätsfördernde Strukturen zu schaffen und standortgerechte, mehrheitlich einheimische Gehölzarten einzusetzen.

Erschliessungsgrundsätze

- Gute Durchwegung und Zugänglichkeit für den Fuss- und Veloverkehr
- Zufahrt Einstellhalle im südlichen Bereich Von May-Strasse oder im nördlichen Bereich Bubenbergstrasse.
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch, grundsätzlich in gebäudeinternen gemeinschaftlichen Parkierungsanlagen anzuordnen. Davon ausgenommen sind Besucher- und Kundenparkplätze, Parkplätze für Güterumschlag und dergleichen. Begrünte unterirdische Bauteile müssen unterhalb von Bäumen eine Erdüberdeckung von mind. 1.2 m aufweisen.
- Die zulässige Parkplatzzahl im Wirkungsbereich wird bestimmt aus der Bemessung der Parkplätze für Wohnnutzungen sowie für übrige Nutzungen:
  a) Für Wohnnutzungen gilt: max. 0.85 Abstellplätze pro Wohnung.
  b) Der gesamte Parkplatzbedarf für die übrigen Nutzungen bemisst sich gemäss Bauverordnung.

Energie

- Neubauten müssen bei der gewichteten Gesamtenergieeffizienz den Grenzwert gemäss KEnV um mindestens 15 Prozent unterschreiten. Auf eine Unterschreitung kann verzichtet werden, wenn die Einhaltung der Zielwerte der 2000-Watt-Gesellschaft oder des Standards nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 im Baugesuch nachgewiesen wird.
- Der Energiebedarf für Heizungen und Warmwasser von Neubauten sowie Bauten, welche so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, ist sofern technisch machbar und eine Konzession erteilt wird und vorbehältlich der übergeordneten Gesetzgebung mit Grundwasserwärme zu decken.

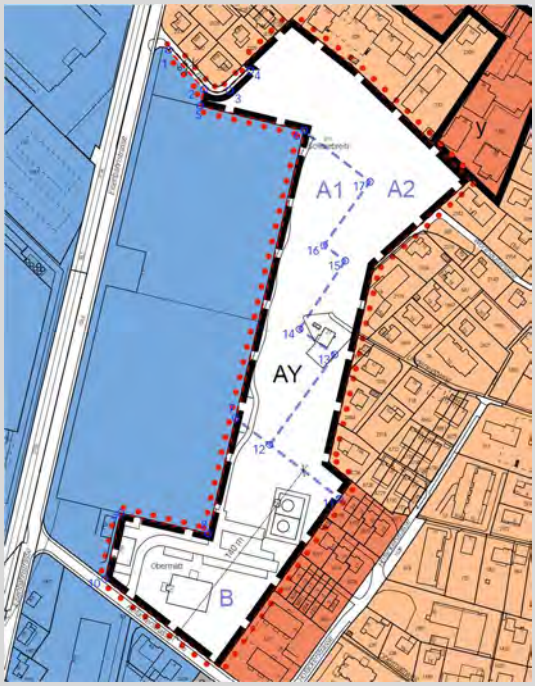
Sektoren



	AW Bernstrasse 11	*Datum Beschluss/Genehmigung 23.9.2021/23.1.2023, mit Änderung vom 9.9.2022/23.1.2023 (Reg.-Nr. 287)* *Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Planungszweck	- Neunutzung des Gewerbeareals. - Stadträumliche Aufwertung mittels eines verdichteten urbanen Quartierbausteines mit ortsangepasstem Nutzungsspektrum und hoher Wohn- resp. Arbeitsplatzqualität. - Sorgsamer Umgang mit und Weiterentwicklung der vorhandenen Substanz sowie spezifischen städtebaulichen und identitätsstiftenden Qualitäten am Stadteingang.	
Nutzungsart	Zulässig sind Wohnnutzungen, stille bis mässig störende Gewerbe-, Verkaufs-, Gastgewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie öffentliche Nutzungen.	
Nutzungsmass	- Dichte: Es ist folgende oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo)[1] zulässig: - min. GFZo 1.6 - max. GFZo 1.8 - Max. Gebäudelänge und Gebäudebreite: frei - Max. Geschosszahl: frei - Max. Gesamthöhe[2] - Bereich Schweizerweg: max. 16.0 m - Bereich Bernstrasse: max. 20.0 m - Technisch bedingte Dachaufbauten (wie Kamine, Liftschachtaufbauten, Anlagen zur Sonnenenergienutzung u. a.) mit einer maximalen Höhe von 3.0 m über der Gesamthöhe bleiben unberücksichtigt. Die Höhen von Kaminanlagen richten sich nach den Kamin-Empfehlungen des BAFU. - Nicht technisch bedingte Dachaufbauten (wie geschlossene Aufgänge von Treppen- und Liftkernen, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen mit dazugehörigen Brüstungen und Elementen der Absturzsicherungen sowie offene, nicht an die Geschossfläche anrechenbare Beschattungs- und Wetterschutzvorrichtungen u. a.) sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 19.0 m (Bereich Schweizerweg) resp. 23.0 m (Bereich Bernstrasse) zulässig. - Nicht der Erschliessung dienende Dachaufbauten sind mindestens um das die maximale Gesamthöhe überschreitende Mass vom Dachrand zurückzuversetzen. - Gebäudeabstand: frei - Grenzabstand: min. 5.0 m gegenüber den Parzellen Nrn. 1880, 2680 und 4239 Anmerkungen: [1] Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) der Voll-, Attika- und Dachgeschosse nach Artikel 18, 20 und 21 BMBV (ohne Untergeschosse nach Artikel 19 BMBV, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.20 m über die Fassadenlinie nach Artikel 8 BMBV hinausragt) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Artikel 28 BMBV). [2] Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (Artikel 14 BMBV).	
Lärmempfindlichkeitsstufe	Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III nach Artikel 43 LSV. Zum Schutz vor übermässiger Lärmbelastung sind geeignete Massnahmen zu treffen, mit denen die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach LSV eingehalten werden können. Die diesbezüglichen Nachweise sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu erbringen.	
Gestaltungsgrundsätze	- Bestandesbauten und Neubauten sollen sich in hoher Qualität ergänzen. - Das im Bauinventar als erhaltenswert bezeichnete Baudenkmal untersteht Artikel 10b BauG. Der Hauptbau von 1926 ist zwingend zu erhalten; unter Berücksichtigung des Wertes des Baudenkmals sind bauliche Veränderungen (bspw. An- oder Umbauten) möglich. Der Anbau von 1954 / 1963 kann – vorbehältlich eines gestalterisch ebenbürtigen Ersatzes (insb. der Eck- und Zugangslösung beim Hauptbau) – ganz oder teilweise abgebrochen werden.	

	- Entlang der Bernstrasse haben die von der Stadtebene aus erschlossenen Geschosse in einer angemessenen Raumtiefe eine hohe Eignung für öffentliche oder publikumsorientierte Nutzungen aufzuweisen. - Bei Neubauten entlang der Bernstrasse ist ein überhohes Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) mit einer Geschosshöhe nach Artikel 17 Ziffer 2 BMBV von min. 4.0 m zu erstellen. Dieses muss nicht über die gesamte Gebäudetiefe gehen. - Das Vorland entlang der Bernstrasse ist im Gesamtzusammenhang mit dem angrenzenden, öffentlichen Strassenraum zu gestalten und öffentlich zugänglich zu halten. - Für die Umsetzung der ZPP ist die Qualität von neuen Gebäuden und Anbauten mittels Projektwettbewerb nach SIA-Ordnung 142 sicherzustellen.	
Erschliessungsgrundsätze	- Die Haupterschliessung für Motorfahrzeuge hat über den Schweizerweg (Zufahrt) und die Bernstrasse (Wegfahrt) zu erfolgen. Eine Nebenerschliessung über die bestehenden Anschlüsse an der Bernstrasse (Zu- und Wegfahrten) ist zulässig. - Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind weitgehend in gemeinschaftlichen Parkierungsanlagen unterirdisch anzuordnen, eine nachgeordnete Anzahl Abstellplätze für Besucher und Kunden kann oberirdisch entlang der Bernstrasse angeordnet werden. - Pro Wohnung sind min. 0.5 und max. 0.9 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig. Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge der übrigen Nutzungen gelten die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung. Pro Wohnung sind min. 2.0 überdachte Veloabstellplätze zu errichten. - Mit dem ersten Baugesuch ist ein Mobilitätsmanagement-Konzept vorzulegen, das für die Neubebauung Massnahmen aufzeigt, um die Verkehrsmittelwahl aller Nutzergruppen möglichst in Richtung umweltfreundlicher, nachhaltiger Verkehrsmittel zu verändern. - Es ist ein öffentlich zugängliches Fusswegnetz zu erstellen, das den Anschluss an die Wegverbindungen in der Umgebung sicherstellt. - Neubauten und Umbauten sind an das Fernwärmenetz der KVA Thun anzuschliessen. Ist der Anschluss an das Fernwärmenetz der KVA Thun technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar, ist für Heizung und Warmwasser Umweltwärme vorzusehen.	

	AY Hoffmatte	*Datum Beschluss/Genehmigung 9.2.2020/ 25.8.2020 (Reg.-Nr. 288)* *Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*
Planungszweck	- Umnutzung der bisherigen Zone Arbeiten zur Zone Wohnen (Sektor A) resp. Wohnen/Arbeiten (Sektor B). - Überführen des Richtkonzepts vom 5. März 2018 in die Nutzungsplanung.	
Sektoren	- Die Abgrenzung der Sektoren A und B erfolgt an der im Zonenplan dargestellten Sektorengrenze.	
Nutzungsart	- Sektoren A1 und A2: Wohnen gemäss den Bauzonen Wohnen W (Art. 20 BauR). - Sektor B: Wohnen/Arbeiten gemäss den Bauzonen Wohnen/Arbeiten W/A (Art. 20 BauR, z. B. Alters- und Pflegeheim, Wohnen mit Dienstleistungen, Ärzte-/Gemeinschaftspraxis, Verkaufsnutzung, Cafeteria, Kita, Wäscherei etc.).	
Nutzungsmass	- In der ZPP ist die folgende oberirdische Geschossfläche (GFo) zulässig: - min. GFo 30'000 m2 - max. GFo 40'000 m2 - Gesamthöhe: - In den Sektoren A1 und B: maximal 29.9 m - Im Sektor A2: maximal 16.0 m - Die Gesamthöhen der Gebäude sind zu staffeln. Dabei ist auf einen angemessenen Übergang zum angrenzenden Wohnquartier zu achten.	

	- Gebäudelänge: frei.
Gestaltungsgrundsätze	- Die Bauten und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche Gesamtwirkung entsteht und der zusammenhängende Charakter des Areals betont wird. - Für die Gebäude ist ein für den urbanen Raum typisches Gestaltungsprinzip zu wählen. - Die Frei- und Aussenräume sollen für Erholung und Freizeit der Bewohner sowie für den ökologischen Ausgleich gestaltet werden.
Erschliessungsgrundsätze	- Die Zufahrten erfolgen ab der Eisenbahnstrasse resp. der Hofackerstrasse. - Die Parkierung hat in unterirdischen Einstellhallen zu erfolgen. Oberirdische Besucherparkplätze sowie oberirdische Parkplätze für Nutzungen im Rahmen der angrenzenden Bauzone Arbeiten A sind zulässig. - Durch den Perimeter der ZPP ist ein öffentlich zugängliches Fuss- und Velowegnetz zu erstellen, welches den Anschluss an bestehende und künftige Wegverbindungen in der Umgebung sicherstellt. - Die erforderlichen Service- und Notfallzufahrten zu den Bauten und Anlagen sind zu jedem Zeitpunkt sicherzustellen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III.
Grenz- und Zonenabstand	- 5.0 m entlang öffentlicher Strassen. - 5.0 m gegenüber benachbarten Zonen Wohnen (W2, W3). - Kein Abstand gegenüber der Zone Arbeiten (A).
Sektoren	

Koordinatenliste

Ecke	x	y
1	2614077.17	1175730.00
2	2614100.95	1175703.28
3	2614118.21	1175702.58
4	2614132.30	1175716.04
5	2614098.29	1175692.11
6	2614168.70	1175675.35
7	2614122.19	1175480.57
8	2614103.68	1175402.27
9	2614044.68	1175416.32
10	2614033.86	1175371.73
11	2614192.60	1175426.07
12	2614145.41	1175462.60
13	2614189.46	1175523.58
14	2614165.58	1175540.82
15	2614196.51	1175587.14
16	2614182.07	1175597.57
17	2614213.22	1175640.68

Anhang 4

Detailbestimmungen zu den einzelnen Erhaltungs-, Entwicklungs- und Schutzgebieten

Die für einzelne Teilgebiete individuellen Detailbestimmungen ergänzen die generellen Bestimmungen und Kommentare in Kapitel 6 Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete, Art. 31 bis 37 BR. Vergleiche auch Art. 12 BR.

Neu festgelegt mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)

4.1 Altstadtgebiete A

Vergleiche Art. 13, 14 und 32 BR.

Altstadtgebiet A I «Schlossberg»

Das Altstadtgebiet A I umfasst den Schlossberg; die zu erhaltenden und zu pflegenden, prägenden Elemente und Merkmale sind:
- der bedeutende Bestand von Einzelbauten,
- die historischen Gärten mit ihren Terrassen, Einfriedungen, Hecken, Mauern und Bäumen,
- das überlieferte Netz der gepflästerten Wege und Treppen mit Brunnen und anderen Wegbegleitern.

Vergleiche dazu auch das Lebensrauminventar «Natur am Schlossberg», Bericht mit Plänen, Büro Impuls Thun, September 1996.

Altstadtgebiet A II «Gassen»

Das Altstadtgebiet A II umfasst die Gassen der vorzähringischen und der zähringischen Altstadt sowie der ersten kyburgischen Stadterweiterung rechts der Aare; die zu erhaltenden und zu pflegenden, prägenden Elemente und Merkmale sind:
- die mittelalterliche Riemenparzellierung mit den entsprechenden Brandmauern,
- die geschlossen wirkenden, gepflästerten Gassen- und Platzräume,
- der bedeutende und einheitlich wirkende Baubestand mit meist traufständigen, drei- bis viergeschossigen Fassaden unter biberschwanzgedeckten Sattel-, Walm- oder Mansarddächern mit weit vorkragenden Vogeldielen und ziegelgedeckten Kaminen,
- die differenzierte Gestaltung der repräsentativen Gassenfassaden einerseits und der berg- oder aareseitigen Fassaden, je mit feinsprossigen Holzfenstern, andererseits,
- die Hochtrottoirs in der Oberen Hauptgasse mit ihren Treppenverbindungen zur tiefer liegenden Gasse,
- die Lauben mit ihren Bögen oder Säulen und Architraven,
- die Staffelung der First- und Traufhöhen,
- die differenzierte Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der einzelnen Elemente innerhalb eines durch Tradition und Erfahrung begrenzten Spielraumes.

*Vergleiche auch die Bestimmungen zur ZPP **Y** «Berntorgasse» Anhang 3 Ziffer 3.2 BR.*

Altstadtgebiet A III «Bälliz»

Das Altstadtgebiet A III umfasst die Anlage der zweiten kyburgischen Stadterweiterung, das heutige Bälliz; die zu erhaltenden und zu pflegenden, prägenden Elemente und Merkmale sind:
- die mittelalterliche Riemenparzellierung mit dem entsprechenden Brandmauernsystem im Unterbälliz,
- der leicht gekrümmte, gepflästerte Gassenraum,
- die geschlossenen, urban wirkenden drei- bis fünfgeschossigen Hauptbauzeilen entlang der Gasse,
- die entlang der äusseren Aare annähernd und entlang der inneren Aare nur teilweise geschlossenen und bezüglich Höhe und Gestaltung differenzierten aareseitigen Nebenbaubereiche,

*Vergleiche auch die Bestimmungen zur ZPP **C** «Bälliz» vom 26.11.2000/20.4.2001 Anhang 10.*

- der sichtbare Verlauf der ehemaligen Stadtmauer zwischen Haupt- und Nebenbauzeile entlang der äusseren Aare,
- die differenziert gestaltete und in der Höhe gestaffelte Dachlandschaft mit traufständigen Satel- und Mansarddächern über den Hauptbauten, begehbaren oder extensiv begrünten Flachdächern über den Nebenbauten,
- gassenseitig durchgehende Vordächer über dem Erdgeschoss.

4.2 Ortsbildgebiete O

Vergleiche Art.13, 14 und 33 BR.

Ortsbildgebiet O I «Hinter der Burg»

Das Ortsbildgebiet O I «Hinter der Burg» umfasst den historischen Vorstadtbereich am Fusse von Schlossberg und Stadtmauer; dieser wird im Wesentlichen geprägt durch:
- den unüberbauten Bereich des ehemaligen Stadtgrabens ausserhalb der bestehenden Stadtmauer im Norden,
- den begrünten Abhang des Schlossberges mit einer annähernd geschlossenen Gewerbebauzeile am Hangfuss,
- die Torsituation am höchsten Punkt des Überganges zwischen Schlossberg und Lauenen,
- die Liegenschaft «Villette» am Aufgang zur Lauenen.

Ortsbildgebiet O II «Baumgartenrain»

Das Ortsbildgebiet O II «Baumgartenrain» umfasst das Villenquartier im Gebiet Lauenen/Baumgartenrain/Hofstetten; dieses wird im Wesentlichen geprägt durch:
- villenartige Ein- bis Zweifamilienhäuser im Berner Landhaus- und im späten Heimatstil sowie im Stil der beginnenden Moderne,
- ein- bis zweigeschossige Bauweise auf quadratnahem Grundriss unter Walm- und Satteldächern,
- grosse Gärten mit bedeutendem Baumbestand.

Ortsbildgebiet O III «Hofstetten»

Das Ortsbildgebiet O III «Hofstetten» umfasst das historische Vorstadtgebiet über dem rechten Aareufer; dieses wird im Wesentlichen geprägt durch:
- die Lage an der Aare und die vorgelagerte Uferpromenade,
- die freistehenden bedeutenden Tourismusbauten aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert im nördlichen Teil, insbesondere die ehemaligen Hotels «Beaurivage», «Thunerhof», «Bellevue» und «Bellevue du Parc» (heute Berntorschule) mit Nebenbauten und Parkanlagen,
- die kleinteilige und annähernd geschlossene Wohn- und Gewerbebebauung im südlichen Teil.

*Vergleiche auch den Uferschutzplan **j** «Thunerhof» vom 16.5.1991/8.8.1991, die Überbauungsordnung **k** «Bellevue-Areal» vom 13.4.1997/17.11.1997 sowie die Überbauungsordnung **m** vom 3.7.1992/29.7.1993 «Bellevuestrasse Süd».*

Ortsbildgebiet O IV «Bächimatt»

Das Ortsbildgebiet O IV «Bächimatt» umfasst den ehemaligen Landsitz «Bächimatte» und das gleichnamige Villenquartier ausserhalb der Hofstetten im ebenen Gebiet zwischen Hangfuss und rechtem Aareufer; es wird im Wesentlichen geprägt durch:
- die Lage an der Aare und die vorgelagerte Uferpromenade,
- zweigeschossige Villen im Berner Landhausstil,
- grosse Gärten mit bedeutendem Baumbestand.

Ortsbildgebiet O V «Inseli»

Das Ortsbildgebiet O V «Inseli» umfasst das Villenquartier auf der Halbinsel zwischen Schifffahrtkanal und Aare mit den vorgelagerten Inseln in der Aare; es wird im Wesentlichen geprägt durch:
- die Lage am Wasser, die vorgelagerten Uferpromenaden und eine öffentliche Parkanlage am Platzspitz,
- zweigeschossige Villen mit quadratnahem Grundriss unter Sattel- oder Walmdächern,
- grosse Gärten mit bedeutendem Baumbestand.

*Vergleiche auch den Uferschutzplan **I** «Inseli» vom 7.3.1993/31.12.1993.*

Ortsbildgebiet O VI «Seefeld»

Das Ortsbildgebiet O VI «Seefeld» umfasst den ausserhalb der Bahnlinie liegenden Teil der historischen «Parzellierung der Spitalmatte» aus dem Jahre 1873; es wird im Wesentlichen geprägt durch:
- das aus Radial- und Ringstrassen bestehende, einheitlich gestaltete Strassennetz mit Baumalleen,
- zweigeschossige, repräsentative Villen im klassischen, im Schweizer Holzbau-, im Jugend- oder im Heimatstil, mit quadratnahem Grundriss, unter Sattel-, Walm- oder Mansarddächern,
- die Schulbauten und -anlagen des Gymnasiums Seefeld,
- grosse Gärten mit raumbildenden und teilweise originalen Einfriedungen sowie mit bedeutendem Baumbestand.

Ortsbildgebiet O VII «Scherzligen-Schadau»

Das Ortsbildgebiet O VII «Scherzligen-Schadau» umfasst die letzten Reste des Ortes Scherzligen, das Schloss Schadau mit Park, Wirtschaftsbauten und Gärtnerei sowie Teile der ehemaligen Besitzung von Selve; es wird im Wesentlichen geprägt durch:
- die historischen Einzelbauten,
- die Parkanlagen mit Wegnetz, Alleen und bedeutendem Baumbestand,
- die Gartenanlagen mit Nebenbauten und Einfriedungen,
- die intakten Ufer mit Ufermauern, Bootshäusern, Einwasserungsstellen und einer naturnahen Ufervegetation.

*Vergleiche auch den Uferschutzplan **p** «Bahnhof-Schadau» vom 27.2.1998/20.7.1998 sowie die Bestimmungen zur ZPP **J** «Schadau» und zur ZPP **AB** «Hofgut Schadau» Anhang 3 Ziffer 3.2 BR.*

Vergleiche auch die Zielsetzungen des Parkpflegewerkes von 1996.

Der Teilzonenplan und der Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Scherzligen-Schadau vom 20.5.1979 bzw. vom 27.8.1980 sind aufgehoben.

Ortsbildgebiet O VIII «Rougemontweg»

Das Ortsbildgebiet O VIII «Rougemontweg» umfasst das zwischen Schadaupark und Lachenkanal am See liegende Villenquartier; es wird im Wesentlichen geprägt durch:
- die Lage am Wasser,
- die Besitzung Seestrasse 49 mit Nebenbauten, Ufermauer, grossem parkartigem Umschwung und alleebestandener Zufahrt,
- die Abfolge von naturnaher Ufervegetation, Gartenflächen mit Pavillons und der auf einer Linie liegenden Bebauung westlich davon,
- ein- bis zweigeschossige Villen im Berner Landhausstil oder vom englischen Landhaus beeinflusst,
- teilweise repräsentative Gartenanlagen mit bedeutendem Baumbestand.

Ortsbildgebiet O IX «Schoren»

Das Ortsbildgebiet O IX «Schoren» umfasst den zusammenhängenden Restbestand des ehemaligen Bauerndorfes Schoren; dieses wird im Wesentlichen geprägt durch:
- die gedrungenen Strättliger Bauernhäuser aus dem 17. und 18. Jahrhundert und weitere landwirtschaftliche Bauten aus jüngerer Zeit und deren räumliche Stellung zueinander,
- das die Baugruppe dominierende Schoren-Schulhaus,
- das überlieferte Wegnetz mit Aufenthaltsflächen, Hausvorplätzen und Baumbestand,
- Bauerngärten, Obstbaumgärten und unbebaute landwirtschaftliche Flächen.

Ortsbildgebiet O X «Buchholz»

Das Ortsbildgebiet O X «Buchholz» umfasst das in der freien Landschaft liegende gleichnamige Bauerndorf; dieses wird im Wesentlichen geprägt durch:
- die rhythmische Aufreihung bäuerlicher Bauten beidseitig entlang der Buchholzstrasse,
- die gerade, schmale, trottoirlose Strasse mit Vorplätzen und -gärten, Miststöcken und Brunnen,
- die rechtwinklig davon abzweigenden Flurwege,
- das den Abschluss des Strassenraumes bildende Haus Buchholzstrasse Nr. 127,
- die Hochstamm-Obstbaumgärten,
- die unbebauten landwirtschaftlichen Flächen.

Ortsbildgebiet O XI «Kaserne»

Das Ortsbildgebiet O XI «Kaserne» umfasst die in den sechziger Jahren des 19. Jahrhunderts erbaute Kasernenanlage; diese wird im Wesentlichen geprägt durch:
- die Hauptkaserne mit den ehemaligen Reithallen und Stallungen,
- die dazwischenliegenden, axialsymmetrisch gestalteten Anlagen und Alleen,
- die um die Jahrhundertwende erbaute Offizierskaserne als räumlicher Abschluss zu den Bahnanlagen.

Ortsbildgebiet O XII «Goldiwil-Tschabold»

Das Ortsbildgebiet O XII «Goldiwil-Tschabold» umfasst die gleichnamige bäuerliche Hofgruppe Tschabold am westlichen Dorfeingang; sie wird im Wesentlichen geprägt durch:
- die fächerartige Anordnung des Häuserkranzes und der Aussenraumelemente,
- die zwei dominanten, flankierenden, giebelständig im Hang stehenden Fleckenständerbauten mit Gehrschild und Quergiebel,
- die vorgelagerten Bauerngärten, kleinen Weiden und Obstbaumgärten,
- das gefächerte Wegnetz.

Ortsbildgebiet O XIII «Goldiwil-Dorf»

Das Ortsbildgebiet O XIII «Goldiwil-Dorf» umfasst das gestalterisch weitgehend intakte Dorfzentrum von Goldiwil; dieses wird im Wesentlichen geprägt durch:
- die Kirche,
- die einheitliche, giebelständige Einfamilienhauszeile im Heimatstil oberhalb der Kirche,
- die enge Gebäudestellung der übrigen giebelständigen Chalets,
- die kompakten berg- und talseitigen Siedlungsränder.

*Vergleiche auch die Bestimmungen zur ZPP **K** «Schoren-Dorf» (aufgehoben mit der BGO 2022; Reg.-Nr. 292), zur ZPP **T** «Gwatt-Schoren» und zur ZPP **AG** «Gärtnerei Schoren» Anhang 3 Ziffer 3.2 BR.*

Ortsbildgebiet O XIV «Goldiwil-Melli»

Das Ortsbildgebiet O XIV «Goldiwil-Melli» umfasst die grösste erhaltene Hofgruppe im ehemaligen Bauerndorf Goldiwil; sie wird im Wesentlichen geprägt durch:
- die prominente Lage im Sattel zwischen Goldiwil und Homberg,
- das bäuerliche, in sich geschlossene Ensemble mit Sägerei, ehemaliger Käserei und alter Schule,
- Ständer- oder Fachwerkbauten mit markanten Krüppelwalmdächern,
- das überlieferte Wegnetz,
- die umgebenden Obstbaumgärten und unbebauten Hangflächen.

4.3 Strukturgebiete S

Vergleiche Art. 14 und 34 BR.

Strukturgebiete S I «Thuner Mischung»

Die Strukturgebiete S I «Thuner Mischung» umfassen die für einen Teil der westlichen und südwestlichen Thuner Aussenquartiere sowie für einen Teil des Quartiers Lerchenfeld charakteristischen und qualitätvollen kleinteiligen Baustrukturen. Diese werden im Wesentlichen geprägt durch:
- offene Bauweise mit minimalen Abständen,
- strassenseitig einheitliche Gebäudeflucht,
- Gebäudegrundfläche geringer als 150 m² und Gebäudelänge geringer als 15.0 m,
- zweigeschossige Bauten mit quadratnahem Grundriss,
- geschlossenes Strassenbild mit durchgehenden Einfriedungen,
- starke Durchgrünung.

Strukturgebiete S II «Mehrfamilienhaussiedlungen»

Die Strukturgebiete S II «Mehrfamilienhaussiedlungen» umfassen die einheitlich gestalteten Genossenschaftssiedlungen:
- Bürglenstrasse/Hortinweg (Wohnbaugenossenschaft Süd-West),
- Suleggstrasse/Mattenstrasse (Baugenossenschaft Hohmad),
- Buchholzstrasse/Mövenweg/Schwanenweg/Talackerstrasse (Siedlung Neufeld),
- Freiestrasse/Dammweg/Eggenweg (Wohnbaugenossenschaft Alpenblick).

Die Strukturen werden im Wesentlichen geprägt durch:
- die räumliche Ordnung und die Stellung der Baukörper,
- die einheitliche Volumetrie und Gestaltung der Bauten,
- die Qualität der Aussenräume.

Diese Siedlungen werden auch im Bauinventar beschrieben.

Strukturgebiete S III «Gartenstadtsiedlungen»

Die Strukturgebiete S III «Gartenstadtsiedlungen» umfassen die Doppel- und Reiheneinfamilienhaussiedlungen, z. T. durch Mehrfamilienhäuser ergänzt, mit einem grossen, ursprünglich der Selbstversorgung dienenden Gartenanteil:
- Pestalozzistrasse/Fischerweg/Jägerweg/Länggasse (Wohnbaugenossenschaft Freistatt),
- Mittlere Strasse/Gantrischstrasse/Nünenenstrasse,
- Fischerweg,
- Dählenweg Lerchenfeld.

Diese Siedlungen werden auch im Bauinventar beschrieben.

Die Strukturen werden im Wesentlichen geprägt durch:
- die räumliche Ordnung und die Stellung der Bauten,
- die einheitliche Volumetrie und Gestaltung der Bauten,
- den hohen Freiflächenanteil.

4.4 Landschaftsentwicklungsgebiete L

Vergleiche Art. 36 BR.

Landschaftsentwicklungsgebiet L I «Bonstettengut»

Das Landschaftsentwicklungsgebiet L I «Bonstettengut» umfasst das Schloss Bellerive mit den dazugehörigen Nebenbauten und Parkanlagen sowie einen Landwirtschaftsbetrieb mit Ökonomiegebäude und Nebenbauten.

Entwicklungsziele sind:
- die Interessen der Denkmalpflege, des Naturschutzes, der Parknutzung und der Landwirtschaft aufeinander abzustimmen,
- das Konzept zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere am Flachufer (Dez. 1991) sowie
- das Konzept mit Idealplan (Sept. 1997) unter Berücksichtigung neuester Erkenntnisse schrittweise umzusetzen.

Landschaftsentwicklungsgebiet L II «Seeallmend-Schorenkopf»

Das Landschaftsentwicklungsgebiet L II «Seeallmend-Schorenkopf» umfasst die Flachufer in diesem Gebiet, einem breiten Übergangsstreifen zwischen Land und Wasser und einem bedeutenden Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Entwicklungsziele sind:
- die schrittweise Umsetzung des Konzeptes zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere am Flachufer (Dez. 1991),
- die Ergänzung des kantonalen Naturschutzgebietes «Seeallmend» durch eine Pufferzone,
- die Aufwertung der «Lindermatte» als naturnaher Freiraum,
- die ökologische Aufwertung der naturnahen Flachufer,
- die Stärkung der Schilfbestände insbesondere im Gebiet Schilfweg/Hechtweg und
- die nachhaltige Nutzung als Naherholungsgebiet.

Landschaftsentwicklungsgebiet L III «Grosse Allmend»

Vergleiche Art. 24 BR.

Das Landschaftsentwicklungsgebiet L III «Grosse Allmend» umfasst das durch die Nutzung als Waffenplatz geprägte vielfältige und weit offene Gelände auf der grossen Allmend und umschliesst das Naturgebiet N IV «Äussere Allmend» (vgl. Anhang 4 Ziffer 4.5 BR).

Entwicklungsziele sind:
- die militärische Nutzung, die Nutzung als Naherholungsgebiet, den Betrieb der bestehenden Sportanlagen, die Landwirtschaft und den Naturschutz aufeinander abzustimmen,
- die ökologische Aufwertung der grossflächig zusammenhängenden Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie
- die Umsetzung der Vorgaben und Projekte des Eidg. Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS.

Landschaftsentwicklungsgebiet L IV «Amerika»	Das Landschaftsentwicklungsgebiet L IV «Amerika» umfasst die gleichnamige abgeschlossene Geländekammer südlich von Allmendingen, im ökologisch bedeutenden Bereich des ehemaligen Kanderlaufes. Das Gebiet wird gestalterisch beeinträchtigt durch verschiedene nicht-landwirtschaftliche Nutzungen und die Anlagen des ehemaligen regionalen Zivilschutz- und Ausbildungszentrums RAZ. Entwicklungsziele sind: - die Aufwertung des Gebietes für die Landwirtschaft und den ökologischen Ausgleich, - die Begrenzung oder Verlegung nicht standortgebundener Nutzungen, - die längerfristige Freilegung der Geländekammer.	*Vergleiche auch die Bestimmungen zur ZPP **AE** «Ehemaliges Regionales Ausbildungszentrum RAZ» Anhang 3 Ziffer 3.2 BR.* *Aufgehoben mit der BGO 2022 (Reg.-Nr. 292)*

4.5 Naturgebiete N

Vergleiche Art. 37 BR.

Naturgebiet N I «Schintere»	Das Naturgebiet N I «Schintere» umfasst das Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung; Schutz- und Pflegeziele sind: - die ungeschmälerte Erhaltung des Lebensraumes der Laubfroschpopulation, - die Förderung des Standortes durch die Neuschaffung und Vernetzung zusätzlicher Feuchtstandorte, - die Vermeidung von Störungen durch Erholungssuchende sowie - die dem Schutzzweck angepasste forstliche Nutzung.	
Naturgebiet N II «Gwattmösli»	Das Naturgebiet N II «Gwattmösli» umfasst ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung, ein Feuchtgebiet von kantonaler Bedeutung und damit einen wertvollen Lebensraum für diverse Amphibien- und Libellenarten; Schutz- und Pflegeziele sind: - die Aufwertung des Feuchtstandortes durch eine gezielte Erweiterung, - die Vernetzung mit dem Kulturland und dem Waldsaum durch eine angepasste forstliche Nutzung, - die möglichst breitflächige Fassung des austretenden Hangwassers in zahlreichen Feuchtstellen, - die Vermeidung und Entfernung von Überschüttungen des Feuchtgebietes.	*Vergleiche auch die Bestimmungen zum kantonalen Schutzgebiet «Gwattmösli» – Verfügung Forstdirektion vom 24.2.1986.*
Naturgebiet N III «Seewinkel»	Das Naturgebiet N III «Seewinkel» umfasst eine Teilfläche des Gwattlischenmoos, einem Flachmoor von nationaler Bedeutung, gleichzeitig auch einen Lebensraum für Vögel, insbesondere einen Durchzugsraum für Watvögel (Limikolen) von überregionaler Bedeutung; Schutz- und Pflegeziele sind: - die Vergrösserung der kantonal geschützten Fläche im Bereich des Altersheimes und des Gwattgrabens, - die Vermeidung von störenden Einflüssen durch Erholungssuchende und benachbarte Nutzungen, - die Förderung einer extensiven Riedfläche im Bereich des Uferweges, - die ökologische Vernetzung mit den angrenzenden Teilen des Gwattlischenmoos.	*Vergleiche auch die Bestimmungen zum kantonalen Schutzgebiet «Gwattlischenmoos» – RRB Nr. 2678 vom 17.4.1970.*
Naturgebiet N IV «Äussere Allmend»	Das Naturgebiet N IV «Äussere Allmend» umfasst ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung, einen Lebensraum für Reptilien, Insekten und Vögel, insbesondere einen Durchzugsraum für Watvögel (Limikolen), von überregionaler Bedeutung und ist	*Vergleiche Art. 24 BR.*

gleichzeitig ein ausgedehnter Ruderal- und Trockenstandort für zahlreiche seltene Tier- und Pflanzenarten; Schutz und Pflegeziele sind:
- die Erhaltung und Förderung der reichhaltigen Tier- und Pflanzenwelt,
- die Erhaltung der Grossflächigkeit, Vielfalt, Qualität und Verzahnung der Teil-Lebensräume,
- die Unterstützung des Schutzzweckes durch die militärische Nutzung und
- die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch zivile Nutzungen.

Naturgebiet N V «Schilfweg/ Hechtweg»

Das Naturgebiet N V «Schilfweg/Hechtweg» umfasst die Ufervegetation und Teile der Flachwasserzone beim Campingplatz, d. h. lokal und regional bedeutende Lebensräume für Pflanzen und Tiere, namentlich Schilfbestände, Laichgebiete für Fische und Amphibien sowie Brut- und Aufzuchtgebiete für Insekten und Vögel; Schutz- und Pflegeziele sind:
- die Erhaltung des Gebiets als einer der grossen ökologischen Stützpunkte entlang dem Flachufer des Thunersees,
- die Erhaltung und Förderung einer breit ausgebildeten, graduell verlaufenden Verlandungszone und
- die Vermeidung und Verminderung von Störungen, sowohl von der Land- als auch von der Seeseite her.

Naturgebiet N VI «Seeallmend»

Das Naturgebiet N VI «Seeallmend» umfasst die Ufervegetation und Teile der Flachwasserzone bei der Seeallmend, d. h. regional bedeutende Lebensräume für Pflanzen und Tiere, namentlich Schilfbestände, Laichgebiete für Fische und Amphibien sowie Brut- und Aufzuchtgebiete für Insekten und Vögel; Schutz- und Pflegeziele sind:
- die Erhaltung des Gebiets als einer der grossen ökologischen Stützpunkte entlang dem Flachufer des Thunersees,
- die Erhaltung und Förderung einer breit ausgebildeten, graduell verlaufenden Verlandungszone und
- die Vermeidung und Verminderung von Störungen, sowohl von der Land- als auch von der Seeseite her.

Vergleiche auch die Bestimmungen zum kantonalen Naturschutzgebiet «Seeallmend» – Verfügung Forstdirektion vom 26.1.1989.

Genehmigungsvermerke (Stand 2003)

Öffentliche Mitwirkung:	15. November 2000 bis 31. Januar 2001
Kantonale Vorprüfung:	11. August und 14. September 2001
Publikation im Amtsanzeiger:	25. Oktober 2001,
	6. und 13. Juni 2002
Öffentliche Planauflage:	24. Oktober bis 23. November 2001,
	7. Juni bis 8. Juli 2002
Erledigte Einsprachen:	15
Unerledigte Einsprachen:	15
Rechtsverwahrungen:	1

Genehmigt durch:

Gemeinderat:	15. Februar 2002
Stadtrat:	14. März 2002
Einwohnergemeinde:	2. Juni 2002 (mit 7008 Ja und 2304 Nein)

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

24. Juli 2003 und
Nachtrag 27. August 2003

Inkraftsetzung: 1. November 2003

Anhang 5

Anhang 5 hat nur hinweisenden Charakter.

Liste der Lebensräume und Naturobjekte von übergeordneter Bedeutung

(Stand 2001)

Vergleiche Art. 44 BR

Veraltet; vergleiche Anhang 7 Baureglement 2022 (Reg.-Nr. 292)

Liste der Lebensräume und Naturobjekte

Flachmoore von nationaler Bedeutung (Bundesinventar):
- «Gwattlischenmoos»; Nr. 331.

Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (Bundesinventar):
- «Glütschbachtal Wasserfluh»; Nr. BE 1062,
- «Schintere» Lerchenfeld; Nr. BE 1063,
- «Gwattmösli»; Nr. BE 1064,
- «Thuner Allmend»; Nr. BE 1065,
- «Gartenweiher Riedhofweg»; Nr. BE 1133.

Kantonale Naturschutzgebiete:
- «Gwattlischenmoos»; RRB Nr. 2678 vom 17.4.1970,
- «Gwattmösli»; Verfügung Forstdirektion BE vom 24.2.1986,
- «Seeallmend»; Verfügung Forstdirektion BE vom 26.1.1989.

Trockenstandorte von kantonaler Bedeutung (kantonales Inventar):
- «Thuner Allmend: Waffenplatz» (2 Teilflächen); Nr. 2333,
- «Thuner Allmend: Waffenplatz»; Nr. 7664,
- «Ried» (2 Teilflächen); Nr. 4002.

Feuchtgebiete von kantonaler Bedeutung (kantonales Inventar):
- «Seeallmend»; Nr. 13 162; Landröhricht,
- «Schilfweg-Hechtweg»; Nr. 13 163; Landröhricht,
- «Gwattlischenmoos» (Teilfläche); Nr. 13 164; Landröhricht,
- «Gwattlischenmoos» (Teilfläche); Nr. 13 166; Grosseggenried,
- «Gwattmösli» (Teilfläche); Nr. 13 180; Landröhricht,
- «Gwattmösli» (Teilfläche); Nr. 13 181; Landröhricht,
- «Gwattmösli» (Teilfläche); Nr. 13 182; Grosseggenried.

Kantonale Naturschutzobjekte:
- «Bettlereiche»; RRB Nr. 228 vom 11.1.1946,
- «Schoreneiche»; RRB Nr. 230 vom 11.1.1946,
- «Sommerlinde in Allmendingen»; RRB Nr. 3130 vom 23.5.1956,
- fünf erratische Blöcke im Strättligwald (Buchholz-Allmendingen); RRB Nr. 5393 vom 18.12.1925.

Weitere überregional bedeutende Lebensräume:
- «Aarebecken-Schadau»; Äschenlaichgebiet; nationale Bedeutung,
- «Schadaubucht»; Wasservogel-Winterruhgebiet; überregionale Bedeutung,
- «Thuner Allmend»; Ruderal- und Feuchtstandort; überregionale Bedeutung,
- «Thuner Allmend»; Limikolen-Rastplatz; überregionale Bedeutung,
- Seeufer «Gwattlischenmoos-Seeallmend»; Limikolen-Rastplatz; überregionale Bedeutung.

Anhang 6

Anhang 6 hat nur hinweisenden Charakter.

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Vergleiche Art. 2 BR.

(Stand 1. Januar 2001)

A. Bau- und Planungsrecht

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (BSG 853.1)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 14. August 1996 (BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. November 1999 (BSG 722.51)

B. Strassenbau, Eisenbahnen und Luftfahrt

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 (SBG, BSG 732.11)
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)

- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern vom 27. April 1988 (EV/FWG, BSG 705.111)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

C. Wasser

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 15. Mai 1991 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111)
- Gesetz über See- und Flussufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flussufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)
- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

D. Energie- und Leitungswesen

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (EnG, BSG 741.1)
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 1993 (AEV, BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 26. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Starkstromanlagen vom 26. Juni 1991 (VPS, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (SR 746.1)

E. Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV, SR 814.013)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV, BSG 820.121)
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS, SR 814.014)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (BSG 822.1)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBUO, SR 814.076)
- Verordnung über Schadstoffe im Boden vom 9. Juni 1986 (VSBo, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd, Wild- und Vogelschutz vom 9. April 1967 (BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)

- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über die regionale Förderung der Qualität und der Vernetzung von ökologischen Ausgleichsflächen in der Landwirtschaft vom 4. April 2001 (ÖQV, SR 910.14)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

F. Land- und Forstwirtschaft

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

G. Gewerbe, Arbeitnehmerschutz

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, BSG 930.1)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz vom 4. November 1992 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung vom 19. Mai 1993 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAV, BSG 832.011)

H. Feuerpolizei

- Feuerschutz- und Wehrdienstgesetz vom 20. Januar 1994 (FWG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Wehrdienstverordnung vom 11. Mai 1994 (FWV, BSG 871.111)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

I. Privates Bau- und Pflanzrecht

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

K. Militär, Zivilschutz

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Bewilligungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 25. September 1995 (MBV, SR 510.51)
- Verordnung über das Bauwesen des Bundes vom 18. Dezember 1991 (Bauverordnung, SR 172.057.20)
- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 17. Juni 1994 (ZSG, SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 19. Oktober 1994 (ZSV, SR 520.11)
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbautengesetz, SR 520.2)
- Schutzbautenverordnung vom 27. November 1978 (Schutzbautenverordnung, SR 520.21)

L. Gemeindewesen

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)

M. Verfahren; Rechtspflege

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG, SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (beEntG, BSG 711.0)

Anhang 7

Anhang 7 hat nur hinweisenden Charakter.

Nachbarrechtliche Bestimmungen

Vergleiche Art. 2 BR.

Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch

(Stand 11. Juni 2001)

C. Nachbarrecht

I. Bauten und Pflanzungen

1. Grenzabstände

Art. 79 [1] Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

[2] Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

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

2. An- und Nebenbauten

Art. 79a Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

3. Vorspringende Bauteile

Art. 79b Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.

4. Abort- und Düngergruben

Art. 79c [1] Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.

[2] Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.

5. Hofstattrecht

Art. 79d [1] Wird eine Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

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

6. Brandmauern

a Pflicht

Art. 79e Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

b Mitbenützung

Art. 79f [1] Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

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

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

c Erhöhung

Art. 79g Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79 f Absatz 2 (EGzZGB) einzukaufen.

7. Stützmauern und Böschungen

a Pflicht zur Errichtung; Ausführung

Art. 79h [1] Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

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

[3] Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

b Eigentum

Art. 79i [1] Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.

[2] Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

8. Einfriedungen

Art. 79k [1] Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

[2] Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.

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

9. Bäume und Sträucher

Art. 79l [1] Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

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

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

[3] Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

10. Entzug von Licht und Sonne

Art. 79m [1] Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

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

11. Benützung von Mauern an der Grenze

Art. 79n An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.

12. Betreten des nachbarlichen Grundes

Art. 79o Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

Anhang 8

Anhang 8 hat nur hinweisenden Charakter.

Verordnung über den Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung

(Stand 10. Februar 2006)

Vergleiche Art. 10 BR

Veraltet; vergleiche Artikel 18 ff. Baureglement 2022 (Reg.-Nr. 292) zu Fachbeirat Stadtbild sowie die entsprechende Verordnung

Der Gemeinderat von Thun,

gestützt auf Art. 46 lit. f der Stadtverfassung vom 23. September 2001[1], Art. 10 Abs. 5 des Baureglements vom 2. Juni 2002 (BR)[2] sowie auf das Kommissionenreglement der Stadt Thun vom 13. Dezember 2002[3],

[1] SSG 101.1.
[2] SSG 72.01.
[3] SSG 152.2.

beschliesst:

Zweck, Rechtsnatur

Art. 1 [1] Diese Verordnung regelt ergänzend zu den allgemeinen Bestimmungen über die Kommissionen der Stadt Thun[4] insbesondere Zusammensetzung, Aufgaben und Arbeitsweise des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA).

[4] Insbesondere das Kommissionenreglement der Stadt Thun; SSG 152.2.

[2] Der FBA ist eine ständige Kommission ohne Entscheidbefugnis.

Zusammensetzung

Art. 2 [1] Der FBA besteht aus mindestens fünf unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten, wobei neben der Architektur auch die Fachrichtungen Landschaftsarchitektur und -planung sowie Raumplanung und Städtebau angemessen vertreten sind. Die Fachleute werden vom Gemeinderat auf Antrag der zuständigen Direktion gewählt. Die Mehrzahl der Fachleute hat ihren Geschäfts- und Wohnsitz ausserhalb von Thun.

[2] Zusätzlich nehmen der Bauinspektor oder die Bauinspektorin und der oder die Beauftragte für Städtebau, Architektur und Aussenraum von Amtes wegen mit beratender Stimme an den Sitzungen des FBA teil.

[3] Von Abteilungen, die von Geschäften des FBA stark betroffen sind, nimmt jeweils ein Vertreter oder eine Vertreterin mit beratender Stimme teil. Ebenso wird die kantonale Denkmalpflege beratend zu den Sitzungen eingeladen.

[4] Das Präsidium wird durch den zuständigen Vorsteher oder die zuständige Vorsteherin ausgeübt.

Aufgaben

Art. 3 [1] Der FBA hat insbesondere folgende Aufgaben:

a Er berät die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörde in Baugestaltungsfragen. Seine Empfehlungen betreffen insbesondere die Bau- und Aussenraumgestaltung.

b Er beurteilt Bauvoranfragen und Baugesuche, die für das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen. Im Wesentlichen betrifft dies Neu-, An- und Umbauten in:
- Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN (Art. 22 BR),
- Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF (Art. 23 BR),
- Erhaltungs- und Freihaltezonen EFZ (Art. 26 BR),
- Uferschutzzonen USZ (Art. 27 BR),
- Zonen mit Planungspflicht ZPP (Art. 29 BR),
- Zonen mit Überbauungsordnung UeO (Art. 30 BR),
- Erhaltungs- und Entwicklungsgebieten (Art. 31–36 BR).

c Er beurteilt Bauvorhaben, die eine Gestaltungsfreiheit nach kantonalem Baugesetz (Art. 75 BauG) oder wesentliche und gestaltungswirksame Ausnahmen beanspruchen.

d Er stellt zuhanden der Baubewilligungsbehörde Antrag auf das Ausrichten von Qualitätssicherungsprämien (Art. 11 BR).

[2] Die Baubewilligungsbehörde oder der oder die Beauftragte für Städtebau, Architektur und Aussenraum entscheidet, welche Projekte im FBA zu behandeln sind.

Arbeitsweise

Art. 4 [1] Das Sekretariat führt der oder die Beauftragte für Städtebau, Architektur und Aussenraum mit administrativer Unterstützung des Planungsamtes. Die Sitzungen finden in der Regel monatlich statt, nach einem zu Jahresbeginn festgelegten Sitzungskalender.

[2] Die Einladungen werden den Mitgliedern und Sitzungsteilnehmenden spätestens 7 Tage vor dem festgelegten Sitzungstermin zugestellt.

[3] Bauherren und ihre Berater können für Referate zu ihrem Vorhaben zu den Sitzungen eingeladen werden. Wenn sinnvoll, erfolgt eine Besichtigung vor Ort.

[4] Im Protokoll sind Ausgangslage, baurechtliche Situation und die Beratung summarisch zusammengefasst und die Empfehlung des FBA detailliert wiederzugeben. Auf die Nennung von Namen der Votanten oder einzelner Voten wird verzichtet. Das Protokoll wird den Mitgliedern und Sitzungsteilnehmenden und als Auszug den Bauherren und ihren Beratern spätestens 14 Tage nach der Sitzung zugestellt und an der nächsten Sitzung formell genehmigt.

Besondere Bestimmung

Art. 5 Ein Mitglied des FBA darf kein Mandat zur Weiterbearbeitung von Bauaufgaben und deren Realisierung übernehmen, die es im FBA mitberaten hat.

Entschädigung

Art. 6 Die verwaltungsexternen Mitglieder des FBA werden für ihre Beratung nach Stundenaufwand mit Fr. 150.– pro Stunde entschädigt. Mitglieder von ausserhalb der Region Thun erhalten zusätzlich eine Reisezeitentschädigung von Fr. 75.– pro Sitzung.

Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts

Art. 7 [1]Diese Verordnung tritt rückwirkend auf den 1. Januar 2006 in Kraft.

[2] Mit dem Inkrafttreten wird das Pflichtenheft der Spezialkommission «Fachausschuss für Architektur und Ortsbildschutz» vom 5. Januar 1990 aufgehoben.

Gemeinderätlicher Erlass zur Qualitätssicherungsprämie

Folgt nach seinem Erlass. Vergleiche Art. 11 BR.

Anhang 9 *Anhang 9 hat nur hinweisenden Charakter.*

Übersicht über die Leiste und über die Bäche

9.1 Übersichtsplan der Leiste

(Stand 2013)



9.2 Übersichtsplan und Liste der Bäche in Thun

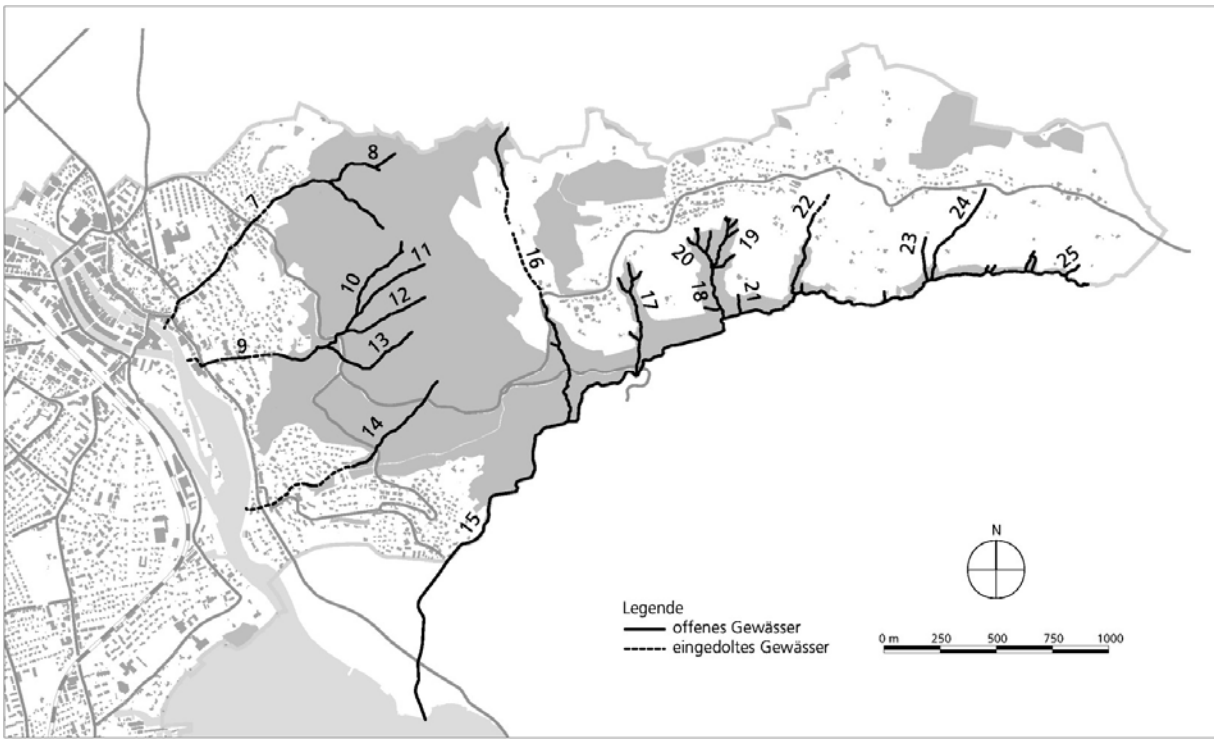
Veraltet; vergleiche Anhang 10 Baureglement 2022 (Reg.-Nr. 292)

Übersichtsplan der Bäche, Teil Thun
(Stand 2001)



Nr.	Name	Länge in m
1	Glütschbach	5328
2	Allmendingenbächli	1537
3	Längmattbächli	1504
4	Neufeldbächli	1689
5	Buchholzbächli	3076
6	Gwattgraben	1839

Übersichtsplan der Bäche, Teil Goldiwil
(Stand 2001)



Nr.	Name	Länge in m
7	Chratzbach	1364
8	Bruchbodengraben	382
9	Göttibach	831
10	Hinterer Hirzenlassgraben	442
11	Vorderer Hirzenlassgraben	453
12	Mändlifluhgraben	324
13	Lochlass	512
14	Wartgraben	1097
15	Cholerebach	4911
16	Finstergräbli	1517
17	Schwelligraben	736
18	Hubelgraben	296
19	Chrämerigraben	375
20	Trüelmattgräbli	567
21	Unteres Eichgutgräbli	85
22	Chummgraben	512
23	Holländergräbli	213
24	Inselengraben	490
25	Trummeligraben	76

Gesamtlänge aller Bäche auf Thuner Gemeindegebiet 30 156 m

Abkürzungsverzeichnis

A	Altstadtgebiet
A	Arbeiten (Bauzone)
Abs.	Absatz
AEV	Allgemeine Energieverordnung vom 13.1.1993
Art.	Artikel
ASTRA	Bundesamt für Strassen
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Baugesetz vom 9.6.1985
BauV	Bauverordnung vom 6.3.1985
BeP	Bebauungsplan
BewD	Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 12.2.1994
BGF	Bruttogeschossfläche
BLP	Baulinienplan
BO	Bauordnung
BR	Baureglement
Bst.	Buchstabe
BW	Bauweise
DPG	Gesetz über die Denkmalpflege vom 8.9.1999
DPV	Verordnung über die Denkmalpflege vom 25.10.2000
DTV	durchschnittlicher Tagesverkehr
EFZ	Erhaltungs- und Freihaltezone
EG	Erdgeschoss
EGzZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 28.5.1911
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
FL	Fassadenlänge
GeP	Gestaltungsplan
gGA	grosser Grenzabstand
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäudelänge
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 14.1.1991
GT	Gebäudetiefe
GZ	Geschosszahl
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
kant.	kantonal
kGA	kleiner Grenzabstand
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5.5.1997
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29.10.1997
L	Landschaftsentwicklungsgebiet
LKV	Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5.11.1997
LWZ	Landwirtschaftszone
MA	mittlere Abstandslinie
MHZ	Mehrhöhenzuschlag
min.	minimal
MLZ	Mehrlängenzuschlag
N	Naturgebiet
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966
NSchG	Naturschutzgesetz des Kantons Bern vom 15.9.1992
O	Ortsbildgebiet
OK	Oberkante
Reg.-Nr.	Registraturnummer Sammlung rechtsgültiger Plandokumente Stadt Thun
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.6.1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28.6.2000
RRB	Regierungsratsbeschluss
S	Strukturgebiet
SBV	Sonderbauvorschriften

SFG	Gesetz über See- und Flussufer vom 6.6.1982
SFV	Verordnung über See- und Flussufer vom 29.6.1983
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
Str.A	Strassenabstand
TZP	Teilzonenplan
UeO	Überbauungsordnung, Zonen mit
UeP	Überbauungsplan
USP	Uferschutzplan
USZ	Uferschutzzone
VBS	Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport
VF	Verkaufsflächen
W	Wohnen (W2, W3 und W3+; Bauzone)
W/A	Wohnen/Arbeiten (W/A3 und W/A3+; Bauzone)
WBG	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14.2.1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10.12.1907
ZmN	Zone für militärische Nutzungen
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zonen mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
ZV	Zonenvorschriften

	Stichwortverzeichnis	Anmerkung: A = Anhang
A	**Aareufer** siehe Flussufer	
	Abgrabungen	Art. 16, A 1.1, A 7
	Abortgruben	A 7
	Abstände siehe Bau-, Gebäude-, Gewässer-, Grenz- und Waldabstand	
	Abstellplätze, Baugestaltung	Art. 5
	Alleen	Art. 42
	Allgemeine Bestimmungen	Art. 1-4
	Alterswohnheime	Art. 20
	Altstadt	Art. 13, 19
	Altstadtgebiete A	Art. 14, 31, 32, A 4.1
	Amphibienlaichgebiete	A 4.5, 5
	Anbauten	Art. 7, 15, A 1.1, A 7
	Arbeiten A, Bauzone	Art. 20, 21
	Arbeitsräume	Art. 19, A 1.2
	Archäologische Gebiete und Fundstellen	Art. 40
	Archäologisches Inventar	Art. 40
	Attikageschoss	Art. 19, A 1.3
	Aufbauten, Dach, siehe Dachaufbauten	Art. 19, 32, A 1.3
	Ausbau, Dach, siehe Dachausbau	Art. 19, 32, A 1.3
	Ausgleich	
	– ökologischer	Art. 9
	– von Planungsvorteilen	Art. 29
	Ausnahmen gemäss Art. 24 RPG	Art. 28
	Ausnützungsziffer AZ	Art. 21
	Aussenraumgestaltung	
	– Allgemeines	Art. 5, 6
	– in Erhaltungs- und Entwicklungsgebieten	Art. 32, 35
	– Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung	Art. 10, 31
	– Qualitätssicherungsprämien	Art. 11
B	**Bäche**	A 9.2
	Bauabstände	Art. 13, 14, 43, A 1.2
	Baubetreuung	Art. 3
	Baubewilligung	Art. 48
	Baubewilligungsbehörde	Art. 10, 11, 48
	Baubewilligungsgebühr, Reduktion	Art. 11
	Baubewilligungsverfahren	Art. 3
	Baugestaltung	Art. 5
	– Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung	Art. 10, 31
	– Qualitätssicherungsprämien	Art. 11
	Bauinventar	Art. 39
	Baulinienpläne	A 3.1
	Bäume	
	– Allgemeines	Art. 42, A 7
	– in Landschaftsbildgebieten	Art. 35
	– in Strukturgebieten	Art. 34
	– Baumstandorte bei Zonen mit Planungspflicht	Art. 29
	Baureglement	Art. 1, 2, 4, 50
	Bauten ausserhalb der Bauzone	Art. 28
	Bauverbot in Naturgefahrenbereichen	Art. 46
	Bauverbotsstreifen	Art. 6, 16
	Bauverbotszone entlang öffentlicher Strassen	Art. 42

	Bauweise	Art. 13
	Bauzone	
	– Arbeiten A	Art. 20, 21
	– Wohnen W2, W3 und W3+	Art. 20, 21
	– Wohnen/Arbeiten W/A3 und W/A3+	Art. 20, 21
	Bauzonen und ihre Bestimmungen	Art. 20-28
	Bebauungspläne	A 3.1
	Bedeutung des Baureglementes	Art. 1
	Begrünung	
	– Aussenraumgestaltung	Art. 6
	– unterirdische Bauteile	Art. 16
	– Altstadtgebiete	A 4.1
	Beiträge	
	– für Neupflanzung und Pflege von Bäumen	Art. 42
	– für ökologischen Ausgleich	Art. 9
	– zur Bewirtschaftung in der Landwirtschaftszone	Art. 28
	Beleuchtung, Belichtung in Altstadtgebieten	Art. 32
	Besondere baurechtliche Ordnungen	Art. 29, 30, A 3
	Beurteilung	
	– eines Projektes, Baugestaltung	Art. 5
	– von Bauvoranfragen und Baugesuchen in Erhaltungs- und Entwicklungsgebieten	Art. 31
	– von Bauvoranfragen und Baugesuchen bei erhaltens- oder schützenswerten Objekten Bauinventar	Art. 39
	– Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung	Art. 10
	Bewilligung	
	– zur Übergangsnutzung	Art. 25
	– siehe auch Baubewilligung	
	Boden, gewachsener	Art. 16, 18, A 1.1, A 7
	Böschungen	
	– bei Auffüllungen oder Abgrabungen	A 7
	– Bauabstand bei Fliessgewässern	Art. 43
	Brandmauern	
	– Allgemeines	Art. 15, A 7
	– in Altstadtgebieten	Art. 32
	Bruttogeschossfläche	Art. 20
C	**Campingplatz**	A 2.2
D	**Dachaufbauten**	Art. 19, 32, A 1.3
	Dachausbau	Art. 19, 32, A 1.3
	Dachflächenfenster	Art. 32, A 1.3
	Dachgeschoss	Art. 18
	Darstellungen und Erläuterungen zur Messweise	A 1
	Datum Beschluss/Genehmigung	
	– bei Überbauungsordnungen	A 3.1
	– bei Zonen mit Planungspflicht	A 3.2.1
	Denkmalpflege	Art. 39, A 4.4
	Deponien, in Landschaftsbildgebieten	Art. 35
	Detailbestimmungen	
	– besonderer baurechtlicher Ordnungen	A 3
	– zu einzelnen Bauzonen (ZöN, ZSF)	A 2
	– Erhaltungs-, Entwicklungs- und Schutzgebiete	A 4
	Düngergruben	A 7
	Durchgrünung	
	– Bäume	Art. 42
	– in Strukturgebieten	Art. 34
	– bei Zonen mit Planungspflicht	Art. 29

E	**Eigentum, Eigentumsbeschränkungen**	Art. 2, A 7
	Einfriedungen	A 7
	Energie	Art. 7, Art. 29
	Energieversorgungs-, Energieanwendungskonzept bei Zonen mit Planungspflicht	Art. 29
	Entwicklungsgebiete siehe Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete	Art. 31-37
	Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete	Art. 31-37
	Erhaltungs- und Freihaltezone EFZ	Art. 26
	Erholungswert von Landschaftsbildgebieten	Art. 35
	Erneuerung	
	– von Bäumen	Art. 42
	– in Erhaltungs- und Freihaltezonen	Art. 26
	– in Erhaltungs- und Entwicklungsgebieten	Art. 31, 33-35
	– in der Nähe von Fliessgewässern	Art. 43
	– in Naturgefahrenbereichen	Art. 46
	Ersatzbauten	
	– in Naturgefahrenbereichen	Art. 46
	– in Strukturgebieten	Art. 34
	– in Zonen für öffentliche Nutzungen	A 2.1
	– in Zonen mit Planungspflicht	A 3.2.5
	Erschliessung, Baugestaltung	Art. 5
	Erschliessungsgrundsätze	
	– bei Zonen für öffentliche Nutzungen	A 2.1
	– bei Zonen mit Planungspflicht	A 3.2
	Erweiterung	
	– in Erhaltungs- und Freihaltezonen	Art. 26
	– in Naturgefahrenbereichen	Art. 46
F	**Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung**	Art. 10, 31
	Familiengärten siehe Zone für Sport und Freizeitanlagen	Art. 23
	Fassaden, Baugestaltung	Art. 5
	Feldgehölze	
	– in Landschaftsbildgebieten	Art. 35
	– Lebensräume	Art. 44
	Feuchtgebiete	A 5
	Finanzierung siehe Beiträge	
	Flachmoor bei Naturgebieten	A 5
	Fliessgewässer	Art. 43
	Flussufer	
	– Schutz, Bauabstand	Art. 43
	– in Uferschutzzone	Art. 27
	Freihaltezone siehe Erhaltungs- und Freihaltezone EFZ	Art. 26
	Freikirche, Bauten und Anlagen	Art. 20
	Freizeitanlagen siehe Zone für Sport und Freizeitanlagen	Art. 23
	Fundstellen, archäologische	Art. 40
G	**Gartenbau** in der Landwirtschaftszone	Art. 28
	Gärtnereibetriebe, in Landschaftsbildgebieten	Art. 35
	Gastgewerbe in Bauzonen	Art. 20
	Gebäudeabmessungen	Art. 12, A 1.1
	Gebäudeabstand	Art. 14, A 1.2
	Gebäudehöhe GH	Art. 21, A 1.1
	Gebäudelänge GL	Art. 21, A 1.1

	Gefährdung in Naturgefahrenbereichen	Art. 46
	Gefahrengebiete siehe Naturgefahrenbereiche	Art. 46
	Gehölze	
	– in Landschaftsbildgebieten	Art. 35
	– Lebensräume	Art. 44
	Geltungsbereich des Baureglementes	Art. 1
	Genehmigung des Baureglementes	Art. 50
	Geschosse	Art. 18
	Geschosszahl GZ	Art. 21
	Gestaltung siehe Bau- und Aussenraumgestaltung	
	Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung	Art. 31
	Gestaltungsgrundsätze, bei Zonen mit Planungspflicht	A 3.2
	Gestaltungsplan	Art. 6, A 3.1
	Gewässerabstand	Art. 16, 43
	Grenzabstände	
	– Allgemeines	Art. 14, 15, 17, 21, 42, A 1.2, A 7
	– bei Zonen mit Planungspflicht	A 3.2
	Grenzen des Bauens	Art. 12-19
	Grosser Grenzabstand gGA	Art. 21, A 1.2
	Grundlagenbescheid	Art. 3
	Grundwasser, Naturgefahrenbereiche	Art. 46
	Grundwasserschutzzonen	Art. 45
	Grundzüge der Gestaltung, ZöN, ZSF	A 2
H	**Handbuch Bau und Nutzung**	Art. 4
	Hanginstabilität, Naturgefahrenbereiche	Art. 46
	Hecken	Art. 44, A 7
	Heizenergie	Art. 7
	Hinweisplan	Art. 38, 40-46
	Historische Verkehrswege	Art. 41
	Hochwasser	Art. 46
	Hofstattrecht	A 7
	Hotelgewerbe in Bauzonen	Art. 20
I	**Immissionen**, Übergangsnutzungen	Art. 25
	Industriebetriebe	A 3.2.4
	Inkrafttreten des Baureglementes	Art. 50
	Instrumente, bei Überbauungsordnungen	A 3.1
	Interesse, öffentliches	Art. 22
	Inventare siehe archäologisches Inventar, Bauinventar, Bäume, historische Verkehrswege	
J	**Jauche** siehe Dünger	A 7
K	**Kellerbereich**, Naturgefahren	Art. 46
	Kindergärten, -tagesstätten	
	– bei Bauzonen	Art. 20
	– bei Zonen mit Planungspflicht	A 3.2.3
	Kleiner Grenzabstand kGA	Art. 21, A 1.2
	Kommentar zum Baureglement	Art. 4
	Kulturlandschaft	Art. 28, 35
L	**Landschaftsbildgebiete**	Art. 31, 35
	Landschaftsentwicklungsgebiete L	Art. 31, 36, A 4.4

	Landwirtschaft, Bauten, Betriebe	Art. 35
	Landwirtschaftszone LWZ	Art. 14, 28
	Lärmempfindlichkeitsstufe	
	– bei Bauzonen	Art. 20
	– bei Erhaltungs- und Freihaltezonen	Art. 26
	– bei Landwirtschaftszonen	Art. 28
	– Lärmvorbelastung	Art. 47
	– bei Überbauungsordnungen	A 3.1
	– bei Uferschutzzonen	Art. 27
	– bei Zonen für militärische Nutzungen	Art. 24
	– bei Zonen mit Planungspflicht	A 3.2
	– bei ZöN, ZSF	A 2
	Lärmschutz, vorspringende Bauteile	Art. 17
	Lärmvorbelastung	Art. 47
	Lebensräume	
	– Fliessgewässer	Art. 43
	– Naturgebiete	Art. 37
	– Zone für militärische Nutzung	Art. 24
	Lebensräume und Naturobjekte	Art. 44, A 5
	Leiste	A 9.1
M	**Mass der Nutzung** siehe Nutzungsmass	Art. 21, A 3.2
	Messweise, Darstellungen und Erläuterungen	A 1
	Militärische Nutzungen, Zone für	Art. 24
	Moor bei Naturgebieten	A 4.5, 5
N	**Nachbarrecht**	A 7
	Nahwärmeversorgung, bei Zonen mit Planungspflicht	Art. 29
	Naturgebiete N	Art. 37, A 4.5
	Naturgefahrenbereiche	Art. 46
	Naturobjekte siehe Lebensräume und Naturobjekte	
	Naturschutzgebiete, kantonale	Art. 44, A 5
	Naturschutzobjekte siehe Lebensräume und Naturobjekte	
	Nebenbauten	Art. 15, 23, A 1.1, A 7
	Neubauten	
	– Energie	Art. 7
	– in Landschaftsbildgebieten	Art. 35
	– in Naturgefahrenbereichen	Art. 46
	– in Ortsbildgebieten	Art. 33
	– in Strukturgebieten	Art. 34
	Nutzungsart	
	– Bauzonen	Art. 20
	– bei Zonen mit Planungspflicht	A 3.2
	Nutzungsmass	
	– Bauzonen	Art. 21
	– bei Zonen mit Planungspflicht	A 3.2
O	**Obstbäume**	
	– Allgemeines	Art. 42, A7
	– in Landschaftsbildgebieten	Art. 35
	Öffentliches Interesse	Art. 22
	Öffentliche Nutzungen, Zone für	Art. 22, A 2.1
	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	Art. 9
	Ortsbildgebiete O	Art. 13, 14, 31, 33, A 4.2
P	**Parkplätze**	Art. 20
	Pflanzen, Lebensräume	Art. 37, 43

	Pflegeheime	Art. 20
	Planungspflicht, Zonen mit	Art. 29
	Planungszweck, bei Zonen mit Planungspflicht	A 3.2
	Projektierung, gemeinsame	Art. 20, 31. A 1.2
Q	**Qualität des Bauens**	Art. 5-11
	Qualitätssicherungsprämien	Art. 11
	Quartiere	Art. 5, 34
R	**Reklame**	
	– in Altstadtgebieten	Art. 32
	– Baugestaltung	Art. 5
	Renaturierung	Art. 43
	Restgefährdung, Naturgefahrenbereiche	Art. 46
	Richtplan Gebietsentwicklung, bei Zonen mit Planungspflicht	A 3.2
	Rückbau	Art. 8
S	**Schattenwurf**, Entzug von Licht und Sonne	A 7
	Schaukästen in Altstadtgebieten	Art. 32
	Schlussbestimmungen	Art. 48-50
	Schulen	A 2.1, 3.2.2, 4.2
	Schutzgebiete	Art. 31-37, A 4
	Seeufer	
	– Bauabstand	Art. 43
	– bei Landschaftsentwicklungsgebieten	A 4.4
	– bei Naturgebieten	A 4.5, 5
	– bei Naturgefahrenbereichen	Art. 46
	– in Uferschutzzone	Art. 27
	Sicherheit im öffentlichen Raum	Art. 5
	Sonderbauvorschriften	A 3.1
	Sonnenschutzeinrichtungen	
	– in Altstadtgebieten	Art. 32
	– vorspringende Bauteile	Art. 17
	Spezielle Gebiete und Objekte	Art. 38-47, A 5
	Spielfelder siehe Zone für Sport und Freizeitanlagen	Art. 23, A 2.1, 3.2
	Sportfelder siehe Zone für Sport und Freizeitanlagen	Art. 23, A 2.1, 2.2
	Sport und Freizeitanlagen, Zone für	Art. 23, A 2.2
	Stadtverfassung	Art. 2
	Standortgebundenheit	Art. 20
	Stellung von Bauten	Art. 5, 32, 34, A 3.2.1, 4.2, 4.3
	Stilles Gewerbe	Art. 20
	Sträucher	A 7
	Strassenabstände	Art. 14
	Strukturgebiete S	Art. 14, 31, 34, A 4.3
	Stützmauern	A 7
T	**Teilzonenpläne**	A 3.1
	Terrain, fertiges, bei Gebäudehöhe	A 1.1
	Terrainveränderungen	
	– in Landschaftsbildgebieten	Art. 35
	– durch unterirdische Bauten	Art. 16
	Tiere, Lebensräume	Art. 37, 43
	Trockenstandorte	A 5

U	**Überbauungsordnung,** Zonen mit	Art. 30
	Überbauungsordnungen, Detailbestimmungen	A 3.1
	Überbauungspläne	A 3.1
	Übergangsbestimmungen	Art. 48-50
	Übergangsnutzungen	Art. 20, 25
	Ufergebiete, hochwassergefährdete	Art. 46
	Ufergehölze	Art. 44
	Uferschutzpläne	A 3.1
	Uferschutzzone USZ	Art. 27
	Umbauten	
	– Rückbau, Weiterverwendung von Baustoffen	Art. 8
	– in Erhaltungs- und Freihaltezonen	Art. 26
	– in Strukturgebieten	Art. 34
	Umgebungsgestaltung, siehe Aussenraumgestaltung	Art. 5, 6
	Unterhalt	
	– in Erhaltungs- und Freihaltezonen	Art. 26
	– in der Nähe von Fliessgewässern	Art. 43
	– bei historischen Verkehrswegen	Art. 41
	– in Landschaftsbildgebieten	Art. 35
	– in Naturgefahrenbereichen	Art. 46
	Unterirdische Bauten	Art. 16
V	**Verkaufsflächen**	Art. 20
	Verkaufsräume	Art. 20
	Verkehrswege, historische	Art. 41
	Verpflegungsbetriebe	Art. 20
	Vorbehalt anderer Vorschriften	Art. 2
	Vorgarten	
	– Aussenraumgestaltung	Art. 6
	– unterirdische Bauten	Art. 16
	Vorland	Art. 5, 42
	Vorspringende Bauteile	Art. 17, A7
W	**Wald**, Lebensräume	Art. 44
	Waldabstand	Art. 16
	Wärmedämmung	Art. 7
	Warmwasserenergie	Art. 7
	Widerhandlungen	Art. 49
	Wohnanteil	
	– Allgemeines	Art. 20, 47
	– bei Zonen mit Planungspflicht	A 3.2
	Wohnen W2, W3 und W3+, Bauzone	Art. 20, 21
	Wohnen/Arbeiten W/A3 und W/A3+, Bauzone	Art. 20, 21
	Wohnräume	Art. 19, A 1.2
	Wohnzone siehe Wohnen	Art. 20, 21
Z	**Zone für militärische Nutzungen ZmN**	Art. 24
	Zone für öffentliche Nutzungen ZöN	
	– Allgemeines	Art. 22
	– Detailbestimmungen	A 2.1
	Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF	
	– Allgemeines	Art. 23
	– Detailbestimmungen	A 2.2
	Zonen mit Planungspflicht ZPP	
	– Allgemeines	Art. 29
	– Detailbestimmungen	A 3.2
	Zonen mit Überbauungsordnung UeO	

– Allgemeines	Art. 30
– Detailbestimmungen	A 3.1
Zonenplan	Art. 1, 4, 31, 50
Zonenplan II siehe Hinweisplan	Art. 38, 40-46
Zonenplan 1986	Art. 50, A 3.2.1
Zonenplanänderung	A 3.1
Zonenvorschriften	A 3
Zufahrten, Abgrabungen	Art. 16, A 1.1
Zugänge, Abgrabungen	Art. 16, A 1.1
Zuständigkeiten	Art. 2, 48
Zustimmung der Nachbarn	Art. 15, 16
Zweckänderung in Naturgefahrenbereichen	Art. 46
Zweckbestimmung, ZöN, ZSF	A 2