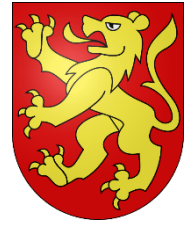


Einwohnergemeinde Thörigen



Baureglement

20.05.2021

Änderungen

28.08.2023

Änderung Art. 4 und 8



Baureglement (BauR)

Stand: Genehmigung

Impressum

Gemeinde: Thörigen

Autor: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.0	14.12.2020	Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe	1
1 Geltungsbereich	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtung	3
2 Nutzungszonen	3
2.1 Wohnzonen, gemischte Zonen und Arbeitszonen	3
Art. 3 Art der Nutzung	3
Art. 4 Mass der Nutzung	4
Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse	5
Art. 6 Spezielle Gestaltungsvorschriften Dorfzone	6
Art. 7 Spezielle Vorschriften Erhaltungszone	6
Art. 8 Zusätzliche Nutzungsbeschränkungen	6
Art. 9 Grenzabstand	6
Art. 10 Gebäudeabstand	7
Art. 11 Abstand von öffentlichen Strassen	7
2.2 Zone für öffentliche Nutzungen	8
Art. 12 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	8
2.3 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	8
Art. 13 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	8
2.4 Landwirtschaftszone	8
Art. 14 Landwirtschaftszone	8
Art. 15 Bauernhofzone	8
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	9
Art. 16 Zonen mit Planungspflicht ZPP	9
Art. 17 ZPP «Bannacker»	9
4 Qualität des Bauens und Nutzens	10
Art. 18 Gestaltungsgrundsatz	10
Art. 19 Beurteilungskriterien	10
Art. 20 Bauweise, Stellung der Bauten	10
Art. 21 Dachgestaltung	10
Art. 22 Dachaufbauten	11
Art. 23 Umgebungsgestaltung	11
Art. 24 Gestaltungsspielraum	11
Art. 25 Fachberatung	12
5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	13
Art. 26 Ortsbildschutzgebiet	13
Art. 27 Baudenkmäler	13
Art. 28 Historische Verkehrswege und Wanderwege	13
Art. 29 Archäologische Bodenfunde und Schutzgebiet	13
Art. 30 Landschaft	14
Art. 31 Schützenswerte Landschaft	14

Art. 32	Hecken, Feld- und Ufergehölze	14
Art. 33	Naturobjekte	14
Art. 34	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	15
Art. 35	Gewässer	15
Art. 36	Bauen in Gefahrengebieten	16
6	Straf- und Schlussbestimmungen	16
Art. 37	Widerhandlungen	16
Art. 38	Inkrafttreten	16
Art. 39	Aufhebung von Vorschriften	16
	Genehmigungsvermerke	17
	Anhang	18
A1	Skizzen	18
A2	Gesetze	23

Lesehilfe

Kommentare / Hinweise	Die im Baureglement enthaltenen Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Skizzen zu den Messweisen sind im Anhang des Baureglements aufgeführt.
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Thörigen bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan 1:3000	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Hinweise im Zonenplan	Als Orientierungsinhalt im Zonenplan sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden.
Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren 1:3000	Im Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren sind die Gewässerräume und die Gefahrenggebiete dargestellt. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das BauR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen hingewiesen. Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.¹
Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.² In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.³ Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Schutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.⁴

¹ Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

² Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD

³ Siehe Art. 7 BewD

⁴ Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.¹

- | | |
|----------------------|---|
| Besitzstandsgarantie | Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht ² geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. |
| Qualitätssicherung | <p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonischen Werte gewährleistet sind.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p> |
| Zuständigkeiten | Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Thörigen geregelt. ³ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hierfür im Organisationsreglement nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist. |

¹ Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

² Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG

³ Siehe Art. 66 BauG

1 Geltungsbereich

Art. 1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-,
Planungs- und
Umweltrecht

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

Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtung

Mehrwertabgabe für
öffentliche Zwecke,
Förderung und
Sicherung der
Verfügbarkeit von
Bauland

- 1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG eine Mehrwertabgabe.
- 2 Die zonenkonforme Nutzung der Bauzone innerhalb des Planungshorizonts liegt im öffentlichen Interesse. Grundeigentümer haben anschliessend keinen Anspruch, dass ihre unüberbauten Grundstücke weiterhin in der Bauzone bleiben.
- 3 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis, nachträglich für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken.¹

2 Nutzungszonen

2.1 Wohnzonen, gemischte Zonen und Arbeitszonen

Art. 3 Art der Nutzung

Nutzungsarten

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten:

Zone	Abk.	Nutzungsart
Wohnzone	W1/W2	Wohnen ² stilles Gewerbe ³
Wohn- und Gewerbezone	WG2	Wohnen Dienstleistungsbetriebe Verkauf bis 1000 m ² Geschossfläche Gastgewerbe stilles bis mässig störendes Gewerbe ³
Dorfzone	D	Wohnen ² Dienstleistungsbetriebe Verkauf bis 1000 m ² Geschossfläche Gastgewerbe stilles bis mässig störendes Gewerbe

¹ Die Ermittlung der Lenkungsabgabe richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG.

² Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

³ Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

Erhaltungszone	E	Wohnen Dienstleistungsbetriebe stilles bis mässig störendes Gewerbe Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht und Mastbetriebe
Arbeitszone	A	Arbeitsnutzungen Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal Selbständige Lagerhäuser sind nicht zugelassen.

Art. 4 Mass der Nutzung

Baupolizeiliche
Masse

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse¹ und Lärmempfindlichkeitsstufen²:

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	GB [m]	Fh t* [m]	Fh g [m]	ES**
Wohnzone	W1	3.0	6.0	18.0	12.0	6.5	10.5	II
	W2	3.0	6.0	25.0	13.0	8	12	II
Wohn- und Gewerbezone, Erhaltungszone	WG2 E	3.0	6.0	30.0	14.0	8.5	12.5	III
Dorfzone	D	3.0	6.0	30.0		7.5	11.5	III
Arbeitszone	A	$\frac{1}{2}$ Fh t >4.0 m	–	–	–	13	17	III
Landwirtschaftszone	LWZ	3.0	6.0	40.0	–	9.5	13.5	III

*Für die Giebelseite von Pultdächern gilt in allen Zonen eine Fassadenhöhe von Fh t + 1.0 m.

**Im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiete sind wegen der Vorbelastung gemäss Lärmschutzverordnung der nächst höheren Stufe zugeordnet.

kA = kleiner Grenzabstand³

gA = grosser Grenzabstand

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

GB = Gebäudebreite (Art. 13 BMBV)

Fh t = Fassadenhöhe traufseitig, gilt auch für Flachdächer (Art. 15 BMBV)⁴

Fh g = Fassadenhöhe giebelseitig (Art. 15 BMBV)

2 Bei Bauten am Hang mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie wenigstens 10% beträgt.

¹ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

² Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

³ Skizze Grenz- und Gebäudeabstände im Anhang A1

⁴ Skizze Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig im Anhang A1

Weitere baupolizeiliche Masse	Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse
	1 Anbauten, Kleinbauten ¹ (Garagen, Geräteschuppen, Garten- / Gewächshäuser etc.):
	– Grenzabstand min. 2.0 m – anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m² – Fassadenhöhe Fh t max. 4 m
	2 Unterniveaubauten: ²
	– über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig – Grenzabstand min. 1.0 m
	3 Unterirdische Bauten: ³
	– Grenzabstand min. 1.0 m
	4 Vorspringende Gebäudeteile: ⁴
	– zulässige Tiefe max. 1.5 m – zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%.
	5 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile:
– zulässige Tiefe max. 1.5 m – zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 30%	
6 Gestaffelte Gebäude, Staffelung ⁵ :	
– in der Höhe: min. 1.5 m – in der Situation: min. 1.5 m	
7 Geschosse: Die Anordnung der Geschosse ist in den Regelbauzonen unter Einhaltung der Fassadenhöhe traufseitig, Fassadenhöhe giebelseitig bzw. der Geschosshöhe für Attika frei. ⁶ In Gebieten mit vorgegebenen Geschoszzahlen (z.B. ZPP) gilt:	
– Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über massgebendem Terrain – Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.5 m⁷	
8 Attikageschoss: muss auf mind. einer ganzen Längsfassade um mind. 3.0 m zurückversetzt sein. Max. Geschosshöhe 3.0 m	
9 technisch bedingte Dachaufbauten ⁸	
– zulässige Höhe max. 1.5 m	
10 Abgrabungen für Hauseingänge, Garageneinfahrten, Verladerampen, usw. werden auf einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Länge 6.0 m nicht überschreitet.	

¹ Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3 und 4 BMBV) im Anhang A1

² Unterniveaubauten sind Bauten, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen (Art. 6 BMBV).

³ Unterirdische Bauten liegen mit Ausnahme der Erschliessung sowie Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain (Art. 5 BMBV).

⁴ Vorspringende Gebäudeteile nach Art. 10 BMBV sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen oder Balkone. Skizze Vorspringende Gebäudeteile im Anhang A1

⁵ Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosshöhe gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

⁶ Vorbehalten sind die gesundheitspolizeilichen Bestimmungen, insbesondere Art. 67 BauV.

⁷ Skizze Kniestockhöhe im Anhang A1

⁸ z.B. Rauch- und Lüftungskamine

Dorfzone	Art. 6 Spezielle Gestaltungsvorschriften Dorfzone 1 Die Dorfzone umfasst die Gebiete besonders intensiver Nutzung im Ortskern und bezweckt die zeitgemässe Ergänzung, Entwicklung und Erneuerung der baulichen Einheit und Eigenart. 2 Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Dorfzone beeinträchtigen, sind untersagt. 3 Bauvorhaben haben die Einpassung in die Umgebung und die traditionelle Bauweise zu gewährleisten. Im Baubewilligungsverfahren ist eine Fachberatung gemäss Art. 25 beizuziehen, sofern gemäss Art. 27 nicht die kantonale Denkmalpflege beizuziehen ist. 4 Die Einreichung eines generellen Baugesuchs¹ ist empfohlen.
Erhaltungszone	Art. 7 Spezielle Vorschriften Erhaltungszone 1 Die Erhaltungszone bezweckt die Erhaltung der Häusergruppen «Oberdorf» / «Mättenberg» und die zweckmässige Erneuerung durch Umbauten, Renovation oder Ergänzungsbauten. Ersatz- und Umbauten sind zugelassen. Abbruchbewilligungen dürfen nur gleichzeitig mit der Baubewilligung für die Ersatzbauten erteilt werden. Nicht störende unbewohnte An- und Kleinbauten sind zugelassen. 2 Betreffend Gestaltung und Einfügung gelten: - Bauten dürfen das Landschaftsbild (Übergang Wald / Landwirtschaftszone) nicht beeinträchtigen und haben sich der bestehenden Bebauung anzupassen; - Bauten haben sich betreffend Gliederung und Massstäblichkeit einzupassen.
Zusätzliche Nutzungsbeschränkungen	Art. 8 Zusätzliche Nutzungsbeschränkungen 1 In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet «Neumatte/Mühlematte» gilt eine maximale Fassadenhöhe traufseitig von 9.5 m und eine Fassadenhöhe giebelseitig von 13.5 m. 2 In den im Zonenplan ausgeschiedenen Grünstreifen (keine Grünzone gemäss Art. 79 BauG) sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Sie bezwecken einen gestalteten begrünten Übergang angrenzender Zonen oder des Landwirtschaftsgebietes zum Gewerbegebiet. Einzelne Zufahrten sind gestattet. Die Streifen dürfen an einzelnen Stellen bis auf 2.0 m reduziert werden, wenn an anderer Stelle eine flächengleiche Verbreiterung nachgewiesen wird. Die Baupolizeibehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.
Grosser und kleiner Grenzabstand	Art. 9 Grenzabstand 1 Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.²

¹ vgl. Art. 32 BauG, Art. 43 BewD

² Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

2 Gebäude¹ haben auf einer Seite einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen. Es ist darauf zu achten, dass der gA vor die Fassade mit der grössten Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen zu liegen kommt.

3 In den Dorfzonen ist für die Bemessung der Grenzabstände von der vorhandenen Bebauung auszugehen. Die Baubewilligungsbehörde kann eine Reduktion der reglementarischen Grenzabstände zulassen oder vorschreiben, wenn dies für das Ortsbild wichtig ist und die Wohnhygiene gewährleistet ist.

4 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Hauptbauten, An- und Kleinbauten, Unterirdische- und Unterniveaubauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.²

Art. 10 Gebäudeabstand³

Gebäudeabstand

1 Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen.

2 Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden, sofern ein Nachweis für wohngygienisch tragbare Verhältnisse erbracht wird.

3 Benachbarte Grundeigentümer können mit schriftlicher Vereinbarung den Gebäudeabstand auf der Seite des gA bis auf 8 m, auf der Seite des kA bis auf 4 m reduzieren.

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

Art. 11 Abstand von öffentlichen Strassen

Abstand von
Kantons- und
Gemeindestrassen

1 Vom Fahrbahnrand sind, soweit nicht Baulinien bestehen, die folgenden minimalen Bauabstände⁴ einzuhalten:

- gegenüber von Kantonsstrassen 5.0 m;
- gegenüber von Gemeindestrassen, Fuss- und Radwegen 3.6 m.

2 Für auf mindestens zwei Seiten offene, gedeckte Autoabstellplätze und Unterstände, An- und Kleinbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen kann die Baupolizeibehörde oder die Strassenaufsichtsbehörde eine Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung erteilen, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, keine Planungsanliegen entgegenstehen und es für das Ortsbild wichtig ist. In den Dorfzonen müssen in der Regel die Bauabstände der überlieferten Bauweise übernommen werden, die Verkehrssicherheit muss gewährleistet sein.

3 Garagenvorplätze haben bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse mindestens 5.5 m Tiefe aufzuweisen, gemessen vom öffentlichen Verkehrsraum.

¹ vgl. Art. 2 BMBV

² Es wird empfohlen, Näherbaurechte im Grundbuch eintragen zu lassen.

³ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

⁴ Skizze im Anhang A1

2.2 Zone für öffentliche Nutzungen

Art. 12 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Zonen für öffentliche Nutzungen

1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

2 In den einzelnen Gebieten gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung und Zweckbestimmung	Nr.	Überbauung und Gestaltung	ES
Wehrdienste	ZÖN 1	Für Ergänzungs- und Neubauten gelten die Bestimmungen der Dorfzone. Nicht für die Erschliessung benötigte Aussenräume sind möglichst als Grünflächen oder öffentlicher Platz zu gestalten resp. zu erhalten.	II
Schul- und Sportanlagen	ZÖN 2	Gemäss bestehender Überbauung. Für Ergänzungs- und Kleinbauten gelten die Bestimmungen der WG2-Zone	II
Friedhof	ZÖN 3	Realisiert. Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen umgebaut und geringfügig ergänzt werden, soweit dadurch keine verstärkten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.	

2.3 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 13 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

1 Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen auf Teilparzelle 924 umfasst das Areal für Bauten und Anlagen zugunsten des Reitsportes. Zulässig sind feste Hindernisse oder Einfriedungen. Bestehende Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Sollten baupolizeiliche Masse notwendig sein, gelten die Bestimmungen der WG2-Zone.

2 Die Zone für Sport und Freizeitanlagen auf Teilparzelle 1001 umfasst die grössere Spielfläche für die Überbauung Bifang. Nutzung und Gestaltung richten sich nach Art. 46 BauV.

2.4 Landwirtschaftszone

Art. 14 Landwirtschaftszone

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone

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

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (bei Bauten und Baugruppen, die dem längeren Aufenthalt von Menschen dienen).

Art. 15 Bauernhofzone

Bauernhofzone

1 Für die Bauernhofzone gelten Art. 85 BauG und sinngemäss die Vorschriften dieses Reglements über die Landwirtschaftszone.

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 16 Zonen mit Planungspflicht ZPP

Grundsätze für Zonen
mit Planungspflicht

1 Zonen mit Planungspflicht erfordern eine detaillierte Planung in Gebieten, welche für die Ortsentwicklung besonders Bedeutsam sind.

2 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus.¹ Die Bestimmungen je Zone mit Planungspflicht sind für die Ausarbeitung der Überbauungsordnungen verbindlich.

3 Im Rahmen der Planungs- oder Realisierungsarbeiten ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden und der Energie, auf eine gute Integration der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild, die Schaffung von kommunikationsfreundlichen Siedlungsschwerpunkten sowie auf konzentrierte Erschliessungsanlagen zu achten.

4 In Zonen mit Planungspflicht sind die anfallenden Kosten für die Durchführung von nötigen Baulandumlegungen/Grenzbereinigungen, die Ausarbeitung der Überbauungsordnungen sowie Planungs- und Erschliessungskosten der Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen durch die Grundeigentümer innerhalb des Perimeters abschliessend zu übernehmen. Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern sind entsprechende Verträge abzuschliessen. Sie bilden einen Bestandteil der Überbauungsordnungen und sind in der Regel vor deren Genehmigung rechtsgültig zu unterzeichnen.

Art. 17 ZPP «Bannacker»

Planungszweck

1 Die ZPP Bannacker bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Ergänzung bei den bestehenden Liegenschaften, die Anpassung an ändernde Bedürfnisse sowie die langfristige Entwicklung und Erneuerung unter Wahrung der baulichen Einheit und Eigenart an peripherer Lage des Siedlungsgebietes unter Berücksichtigung der Einsehbarkeit.

Art und Mass der
Nutzung

2 Innerhalb des Wirkungsbereiches sind als bauliche Nutzungen Restaurantbetriebe, Wohnungen, Reitsportzentrum (Halle, Aussenanlagen, Ställe) sowie nötige Parkieranlagen zugelassen.

Als maximale Gebäudevolumen gelten:

Gebäude 8: Ausmass bestehend (3 Vollgeschosse und Dachausbau)

Gebäude 10: Volumen bestehend (2 Vollgeschosse und Dachausbau)

Gebäude 12: Grundrissdimension bestehend, zulässig sind zwei Vollgeschosse mit Dachausbau unter gleichgeneigtem Dach, maximale Fassadenhöhe traufseitig 8.5 m.

Gebäude 14: Gebäudevolumen bestehend

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Gestaltungsgrundsätze

3 Den Randabschlüssen der Überbauung gegenüber der Landwirtschaftszone und des Bachufers ist besondere Beachtung in der Umgebungsgestaltung zu schenken. Der Bereich südlich des Baches bleibt frei von Gebäuden.

Neu- und Ergänzungsbauten sind als einfache Baukörper mit grossen Dachflächen zu gestalten.

Betreffend Bauvolumen sind die Bedingungen der WG2-Zone richtungsweisend.

¹ Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung	Art. 18 Gestaltungsgrundsatz Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die haushälterische Nutzung des Bodens, eine ökologische Bauweise unter Verwendung erneuerbarer Energien und gemeinsamer Anlagen der Energieerzeugung ist anzustreben.¹
Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung	Art. 19 Beurteilungskriterien 1 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:² - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, - die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, - die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.
offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten	Art. 20 Bauweise, Stellung der Bauten 1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 9 bis Art. 11 BauR einzuhalten.³ 2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet. 3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.⁴
Dachgestaltung	Art. 21 Dachgestaltung 1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Auf die traditionellen Ortsteile ist besonders Rücksicht zu nehmen.

¹ Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

² Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. (Siehe auch Art. 15ff. BewD).

³ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

⁴ Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die "ortsüblichen", im weitgehend überbauten Gebiet die "vorherrschenden" Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

2 In allen Nutzungszonen sind alle Dachformen zulässig. Abgestützt auf Abs. 1 kann die Baupolizeibehörde in Gebieten mit einheitlicher Dachgestaltung eine Angleichung der Firstrichtung und Dachform verlangen.

3 Auf Flachdächern von Hauptbauten darf ein Attikageschoss erstellt werden.

Art. 22 Dachaufbauten¹

Dachaufbauten

1 Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben, Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze) sowie überdeckte Dacheinschnitte haben eine ruhige Gesamtwirkung der Dachflächen zu gewährleisten.

2 Aus ästhetischen Gründen kann die Baupolizeibehörde Anzahl, Typ und Format von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern einschränken oder deren Aufteilung in Einzelteile verlangen.

3 Dachaufbauten (ausser Firstreiter) dürfen insgesamt nicht mehr als 60% der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen, bei Gebäuden mit Quergiebeln 25% und bei schützenswerten und erhaltenswerten Objekten gemäss Bauinventar 40%. Sie haben mindestens einen Abstand von 1.0 m zu First, Ort und Traufe aufzuweisen.

4 In eine zweiten Nutzungsebene im Dach sind nur Dachflächenfenster und Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter zugelassen.

5 Bei Bauinventar-Objekten ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen, Firstoblichter und Dacheinschnitte sind ausgeschlossen.

Art. 23 Umgebungsgestaltung

Grundsätze für die
Umgebungs-
gestaltung

1 Die Umgebung (Aussenräume) von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und das Orts- und Strassenbild ergibt. Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan einzureichen.

2 Die Baupolizeibehörde kann im Rahmen einer Baubewilligung gezielte Bepflanzungen verlangen, wenn dies für den öffentlichen Verkehrsraum oder das Ortsbild wichtig ist.

3 Fusswege, Plätze sowie Flächen für den ruhenden Verkehr sind, wo dies der Untergrund zulässt, mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen, um anfallendes Oberflächenwasser möglichst natürlich versickern zu lassen.

4 Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.20 m dürfen auf die Grenze gestellt werden. Mehrere Stützmauern übereinander sind nur gestattet, wenn sie um die Mehrhöhe in einem Winkel von 45° zurückversetzt sind.²

5 Böschungsneigungen dürfen maximal 45° betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener Böschungen vorbehalten.

Art. 24 Gestaltungsspielraum

Gestaltungsspielraum
der Baubewilligungs-
behörde

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein

¹ Für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien gilt Art. 18a RPG sowie die entsprechenden kantonalen Richtlinien
«Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien.

² Skizze Böschungsneigung und Stützmauern im Anhang A1

qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 18 bis Art. 23 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Art. 25 Fachberatung

Fachberatung für das Orts- und Landschaftsbild, spezielle Gestaltungsfragen, Aussenraum

1 Die Baubewilligungsbehörde kann ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind bzw. spezielle Gestaltungsfragen oder den Aussenraum betreffen.¹

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

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

3 Die Kosten werden dem Gesuchsteller überbunden.

¹ Bei K-Objekten des Bauinventars (kantonale Objekte: Siehe Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

² Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bau-tradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 18 BauR entsprechen.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Art. 26 Ortsbildschutzgebiet

Ortsbildschutzgebiet

Baugruppen sind als Ortsbildschutzgebiete zusammengefasst und zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. Der Wert liegt in der Wirkung der Gruppe. Die Wirkung solcher Gruppen wird durch das Wegfallen, Verändern oder Hinzufügen einzelner Elemente empfindlich gestört. An die Bauvorhaben und Aussenräume innerhalb der Ortsbildschutzgebiete werden qualitativ hohe gestalterische Anforderungen gestellt, damit sie zusammen mit den künftigen und bestehenden Bauten eine einheitliche und harmonische Gesamtwirkung ergeben.

Art. 27 Baudenkmäler

Baudenkmäler
gemäss Bauinventar

1 Die schützens- und erhaltenswerte Objekte gemäss Art. 10ff BauG sind im Bauinventar¹ der Gemeinde aufgenommen.

2 Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen schützenswerte Objekte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.² Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

3 Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Abs. 2 fallen, ist der rechtzeitige Beizug der Bauberatung des Berner Heimatschutzes empfohlen.

Art. 28 Historische Verkehrswege und Wanderwege

Erhaltung von
historischen
Verkehrswegen,
Wanderwege

1 Die Fragmente von historischen Verkehrswegen sind Zeugen der Vergangenheit, die unserer Zeit erhalten werden sollen. Die dokumentierten Objekte sind im Zonenplan als Hinweis bezeichnet.

2 Veränderungen des Trasses (Wegoberfläche und -breite, Böschungen) sowie bei der Wegsubstanz (begleitende Vegetation [Hecken, Einzelbäume oder standortgerechter Böschungsbewuchs], Wegsteine und andere Wegbegleiter) sind untersagt.

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

4 Tangieren Bauvorhaben Wanderwege gemäss dem kantonalen Sachplan Wanderroutennetz ist die zuständige kantonale Fachstelle beizuziehen.³

Art. 29 Archäologische Bodenfunde und Schutzgebiet

Archäologische
Bodenfunde und
Schutzgebiet

1 Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

¹ Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Thörigen. Das Bauinventar ist behördenverbindlich.

² Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

³ Die zuständige Fachstelle für Fuss- und Wanderwege sowie für das Inventar historischer Verkehrswege ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK IV.

2 Das archäologische Schutzgebiet bezweckt die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätte.

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

Art. 30 Landschaft

Landschaft Allgemein

1 Die im Zonenplan bezeichneten schützenswerten Landschaften und Naturobjekte sind Objekte im Sinne von Art. 86 BauG sowie Art. 18d des Natur- und Heimatschutzgesetzes. Sie dienen der Erhaltung der Kulturlandschaft mit ihren charakteristischen Landschaftselementen und Geländeformationen sowie als Naherholungsgebiete für die Bevölkerung.

2 Die Pflege von Schutzobjekten ist notwendig und gestattet. Die Gemeinde berät die Bewirtschafter über die sinnvollsten Pflegemassnahmen. Sie kann die Neuanpflanzung von Hochstammbäumen, Hecken, Feld- und Ufergehölzen sowie von einheimischen Laubbäumen mit Beiträgen unterstützen.

Art. 31 Schützenswerte Landschaft

schützenswerte
Landschaft

1 In den schützenswerten Landschaften ist die landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet. Bauvorhaben, die der landwirtschaftlichen Nutzung oder den Wohnbedürfnissen der landwirtschaftlichen Bevölkerung dienen, sind zugelassen. Sie dürfen das Landschaftsbild und die Aussicht nicht beeinträchtigen. Sie sind einer bestehenden Hofgruppe zuzuordnen. Zucht- und Mastbetriebe sind als ergänzende Betriebszweige gestattet.

2 Andere Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie nach ihrem Zweck einen Standort in der Schutzzone erfordern, im öffentlichen Interesse liegen und die Landschaft bzw. die Aussicht nicht beeinträchtigen. Bestehende nicht landwirtschaftliche Bauten dürfen unterhalten und zeitgemäss (im Rahmen von Art. 24 RPG) erneuert werden. Nicht zugelassen sind:

- Baumschulen, Gärtnereien, Gewächshäuser und Silos für nicht landwirtschaftliche Betriebe;
- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) jeglicher Art;
- das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen zum Zweck ortsfester Nutzung, sowie das Errichten von Campingplätzen;
- das Aufstellen von Reklamevorrichtungen, Freileitungen, Materialstapelungen und die Aussicht störende Einfriedungen.

Art. 32 Hecken, Feld- und Ufergehölze

Hecken und
Feldgehölze

1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt.¹

2 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.

3 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

Art. 33 Naturobjekte

Naturobjekte

1 Bäume und Baumgruppen

¹ vgl. Art. 18 NHG, Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz

- Bäume der Kategorie I sind geschützt. Sie dürfen nur mit Bewilligung gefällt werden. Bei Abgang sind sie innerhalb von 10 m vom ursprünglichen Ort durch ein mindestens 3 m hohes Exemplar der gleichen Bedeutung zu ersetzen.
- Bäume der Kategorie II sind in ihrem Bestand zu erhalten. Sie dürfen ohne Bewilligung gefällt werden. Der Bewirtschafter sorgt für angemessenen Ersatz der gleichen Art in der näheren Umgebung. Der Bewirtschafter teilt der Gemeinde das Fällen und die Ersatzmassnahme vor der Ausführung mit.

2 Hostett / Obstgärten: Die bezeichneten Obstgärten sind in ihrem Bestand zu erhalten. Einzelne Bäume dürfen gefällt werden, wobei der Bewirtschafter innert nützlicher Frist für entsprechenden Ersatz mit Hochstammbäumen in der Umgebung sorgt.

Art. 34 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen

Gebietsfremde und
schädliche Pflanzen

Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.¹

Art. 35 Gewässer

Gewässerraum

1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- die natürliche Funktion der Gewässer;
- den Schutz vor Hochwasser;
- die Gewässernutzung.

2 Der Gewässerraum für Fließgewässer wird im Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren dargestellt.^{2 3}

3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.⁴

4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.⁵

¹ Art. 29a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911)

² Siehe Art. 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizzen Gewässerraum im Anhang A1

³ Wo auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet wird, gilt Art. 39 WBV. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

⁴ Zuständig für den Entscheid ob dicht überbaut: Im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde (das AGR erstellt einen Amtsbericht).

⁵ Siehe Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten	Art. 36 Bauen in Gefahrengebieten
	1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
	2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
	3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
	4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung ("gelbes Gefahrengebiet") wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen	Art. 37 Widerhandlungen
	Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.
Inkrafttreten	Art. 38 Inkrafttreten
	Die baurechtliche Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.
Aufhebung von Vorschriften	Art. 39 Aufhebung von Vorschriften
	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden mit allen zwischenzeitlichen Änderungen aufgehoben: – das Baureglement vom 27. Juni 2011 – die Überbauungsordnung «Bühl» – die Überbauungsordnung «Eigenstrasse» – der Zonenplan 1:5000 vom 27. Juni 2011 – der Zonenplan 1:2500 vom 27. Juni 2011

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 08.01.2018 bis 09.02.2018
Kantonale Vorprüfung	vom 10.12.2018 und 01.07.2019
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 19.09.2019
Publikation im Amtsblatt	vom 18.09.2019
Öffentliche Auflage	vom 19.09.2019 bis 18.10.2019

Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat	am 17.12.2019
-----------------------------------	---------------

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 08.12.2020
---	---------------

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

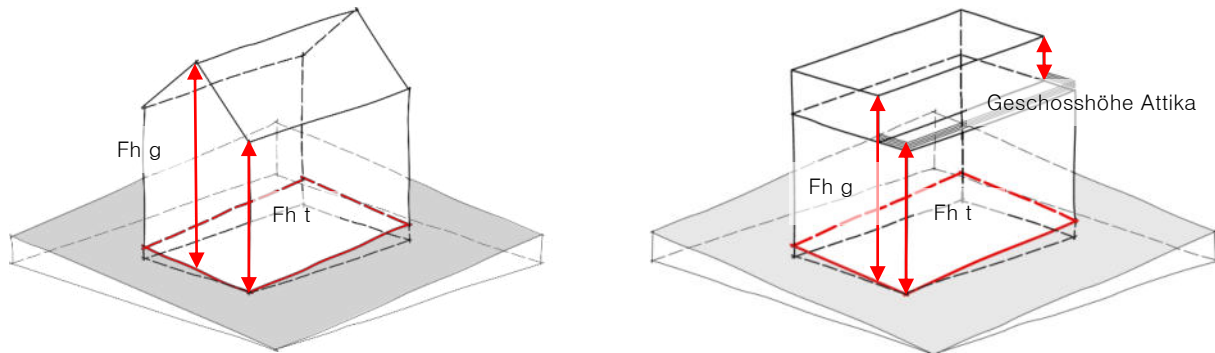
am 20. Mai 2021



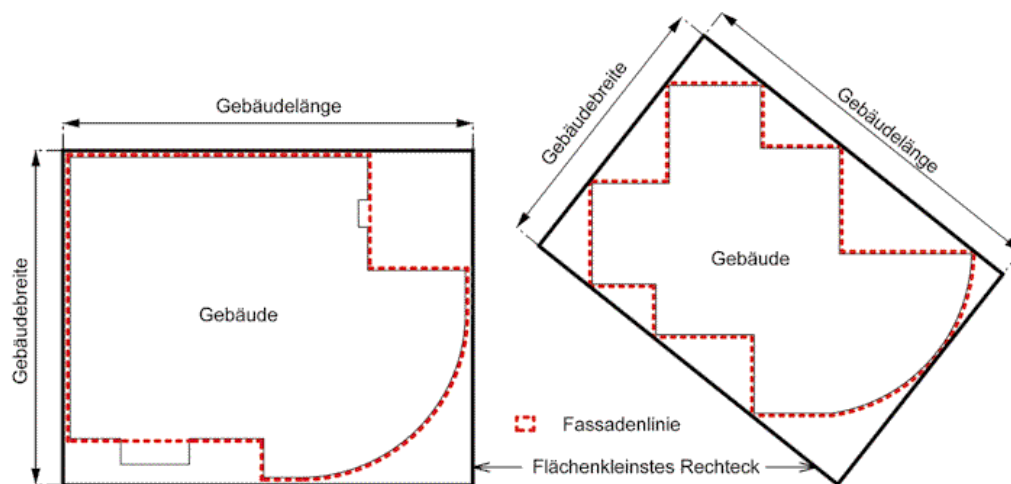
Anhang

A1 Skizzen

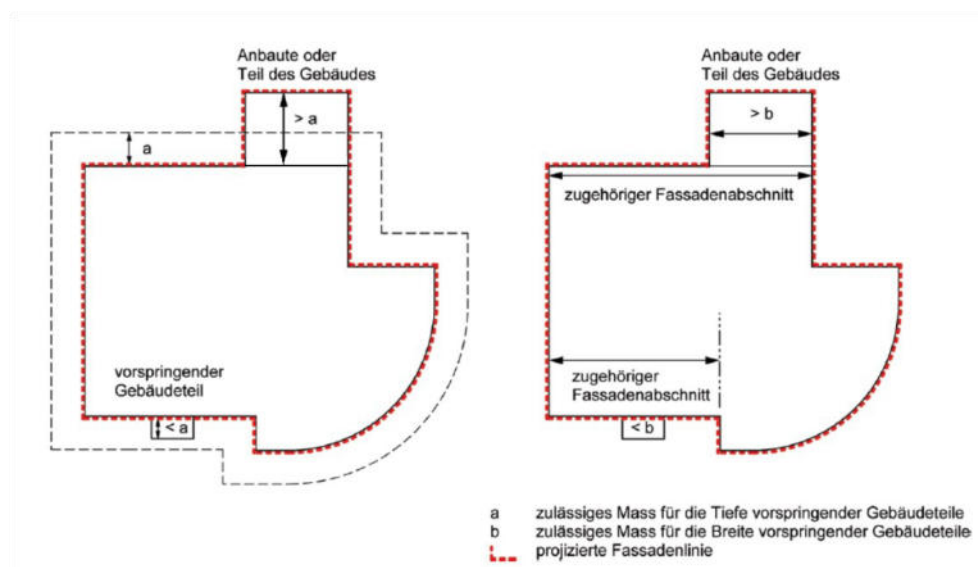
Skizze Fassadenhöhe traufseitig und Fassadenhöhe giebelseitig (Art. 15 BMBV), Geschosshöhe Attika:



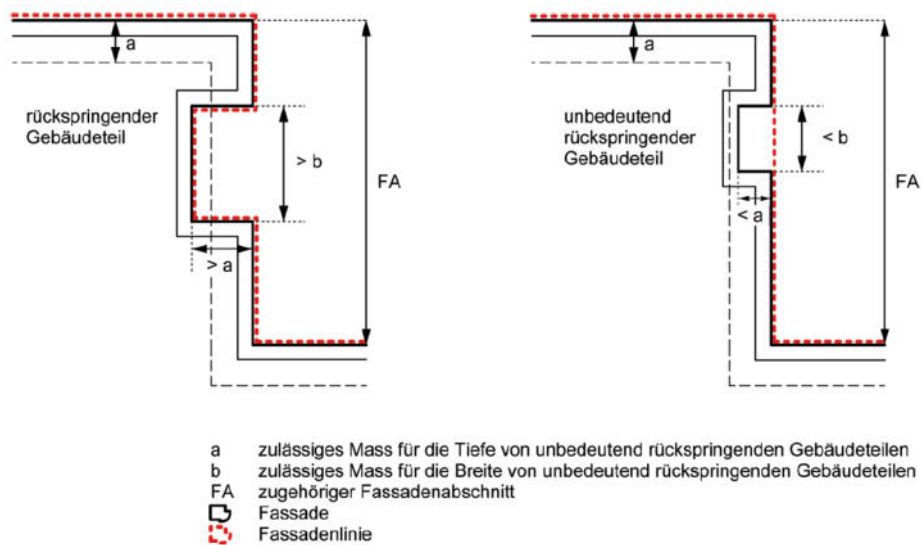
Skizze Gebäudelänge und -breite



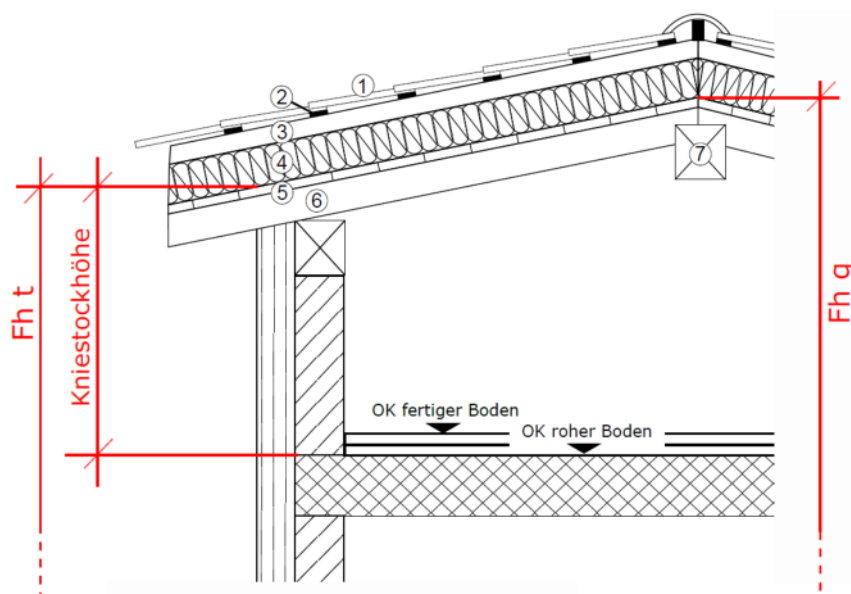
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV)



Skizze rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



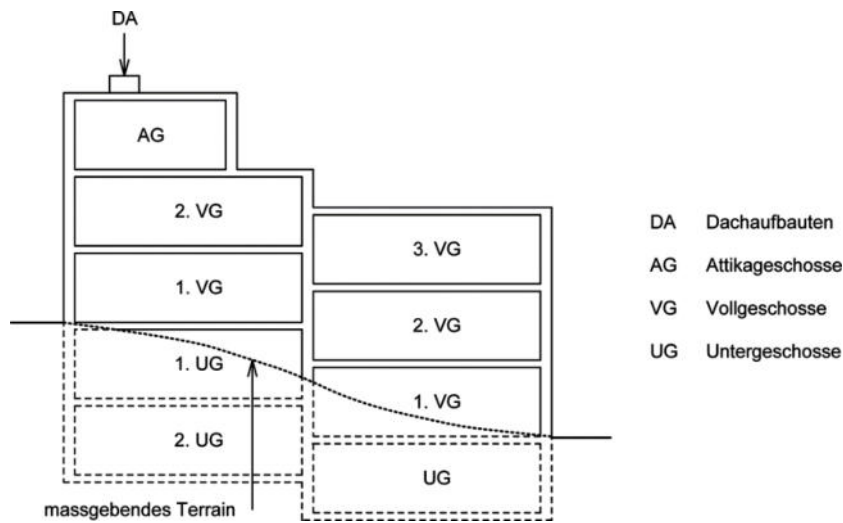
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



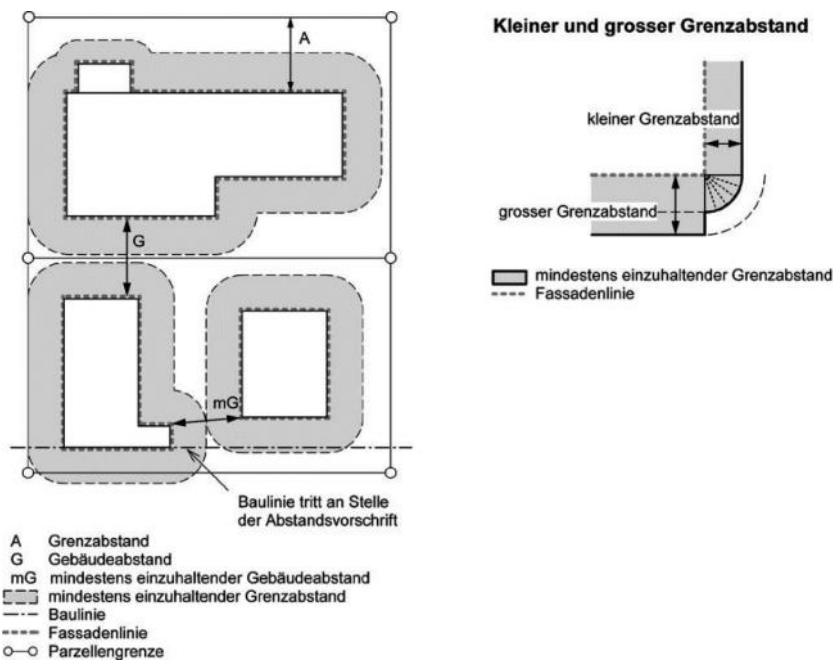
- | | |
|-----------------------|---------------|
| ① Eindeckungsmaterial | ⑤ Unterdach |
| ② Ziegellattung | ⑥ Dachsparren |
| ③ Konterlattung | ⑦ Firstpfette |
| ④ Isolation | |

Die Messweise gilt sinngemäss auch für anders aufgebaute Dächer, z.B. mit Zwischen-sparrendämmung.

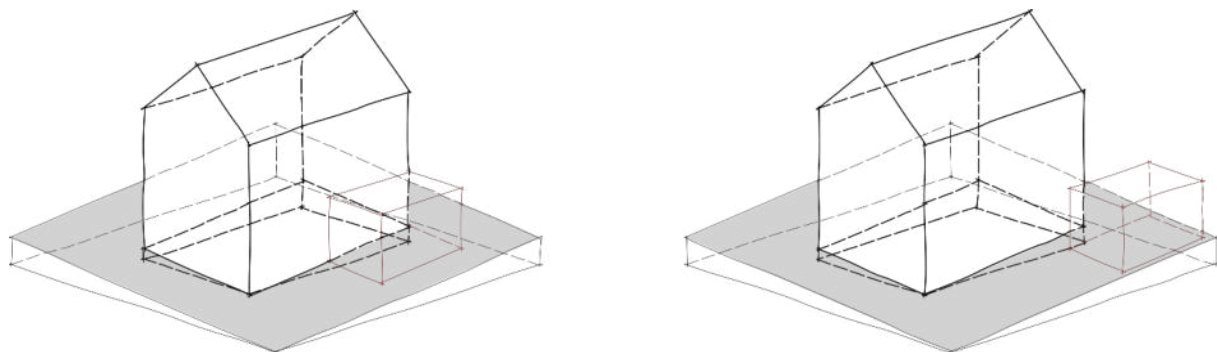
Skizze Geschosse und Geschosszahl: (Art. 18 – 21 BMBV)



Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)

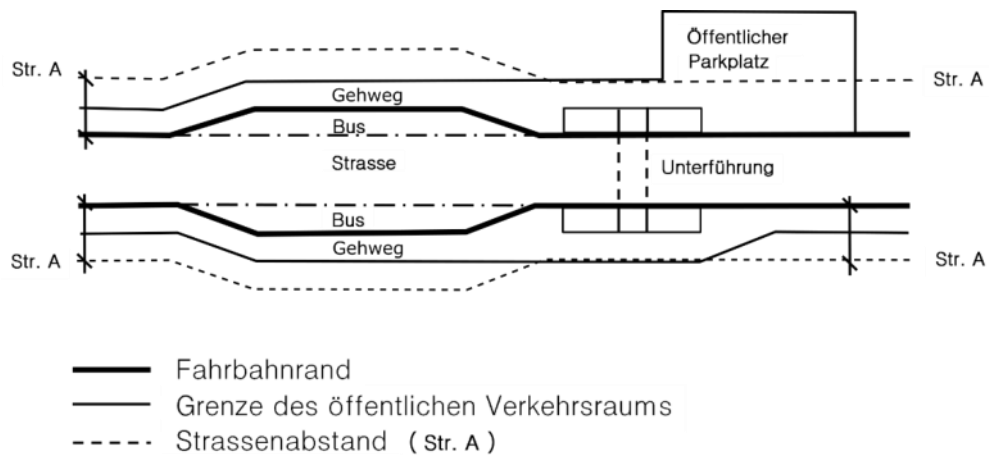


Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3, 4 BMBV)

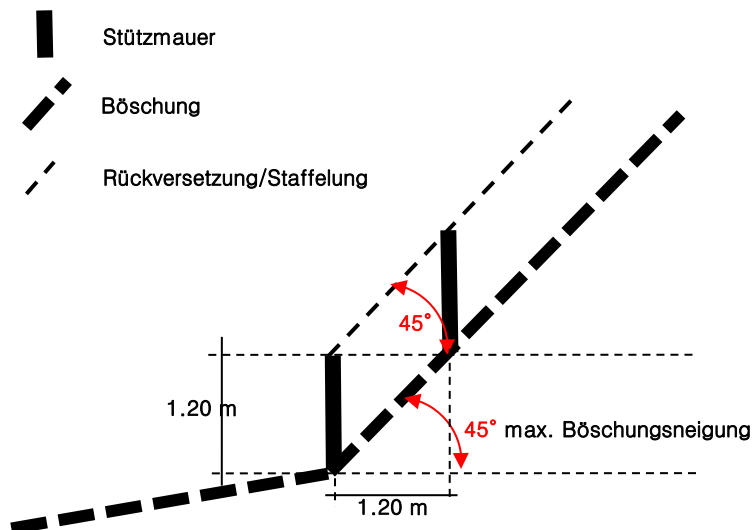


An- und Kleinbauten: Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt. Werden die Dimensionen überschritten, gelten die baupolizeilichen Masse für Hauptbauten.

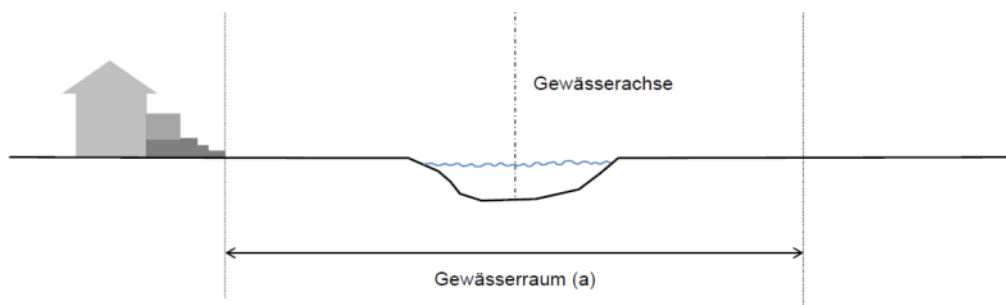
Skizze Strassenabstand



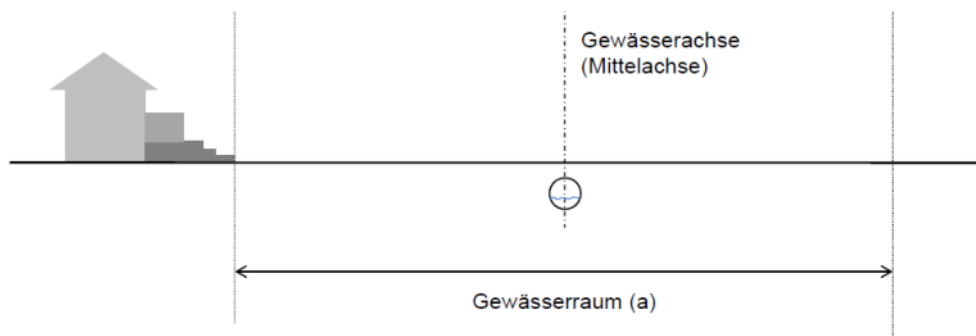
Skizze Böschungsneigung und Stützmauern



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



A2 Gesetze

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29. Oktober 2008
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907



Änderung Zonenplan und Baureglement

Umzonung Parzelle Nr. 313 im Verfahren nach Art. 58ff BauG

04.07.2023	Gezeichnet: fk	 atelier für raumentwicklung Bahnhofstrasse 35 3400 Burgdorf
Massstab: 1:1000	Kontrolliert: br	
Proj. Nr.: 50-49-03	297 mm x 210 mm	

Festlegung

-  Änderungsperimeter
-  Wohnzone W2 (zweigeschossig)
-  Wohn/Gewerbezone WG2 (zweigeschossig)
-  Arbeitszone
-  Erhaltungszone
-  zusätzliche Zonenbeschränkung
-  Aufgestuftes Gebiet gemäss Art. 43
Abs. 2 Lärmschutzverordnung LSV
-  Minstdichte GFZo
gemäss Art. 4 Abs. 3 BauR
-  Ortsbildschutzgebiet
-  Hostett

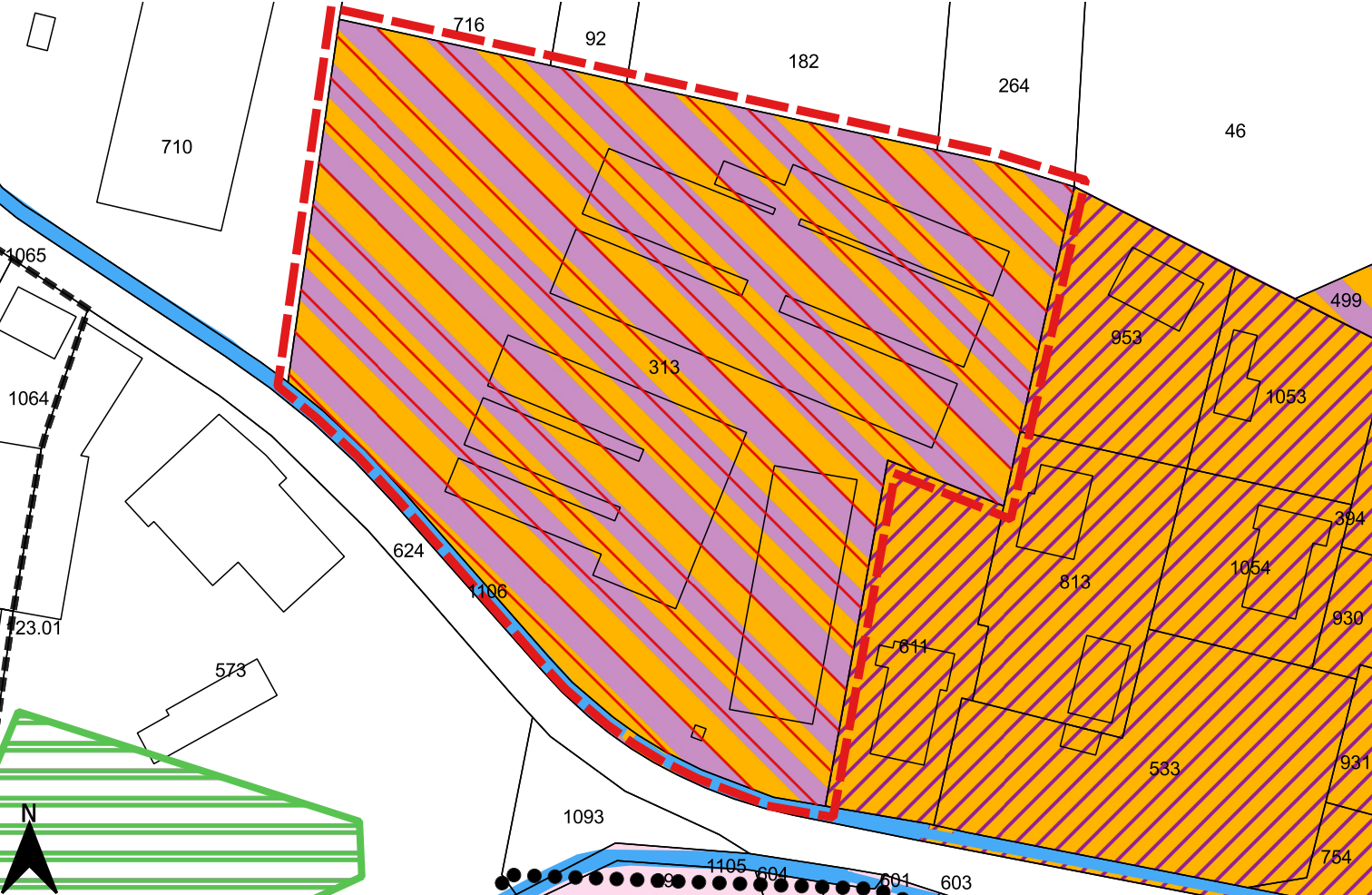
Hinweis

-  Gewässer offen
-  Gewässer eingedolt

Alter Zustand



Neuer Zustand



Änderung Baureglement

Art. 4 Mass der Nutzung

Baupolizeiliche
Masse

1-2 [unverändert]

3 Auf den im Zonenplan entsprechend schraffierten Parzellen(teilen) ist die folgende Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo¹ als Minstdichte einzuhalten:²

Parzelle Nr. 313

0.45 GFZo

Fussnoten:

¹ Für die Geschossflächenziffer oberirdisch gilt: Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

² Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

Art. 8 Zusätzliche Nutzungsbeschränkungen

Zusätzliche
Nutzungs-
beschränkungen

~~1 In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet «Neumatte/Mühlematte» gilt eine maximale Fassadenhöhe traufseitig von 9.5 m und eine Fassadenhöhe giebelseitig von 13.5 m.~~

2 In den im Zonenplan ausgeschiedenen Grünstreifen (keine Grünzone gemäss Art. 79 BauG) sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Sie bezwecken einen gestalteten begrünten Übergang angrenzender Zonen oder des Landwirtschaftsgebietes zum Gewerbegebiet. Einzelne Zufahrten sind gestattet. Die Streifen dürfen an einzelnen Stellen bis auf 2.0 m reduziert werden, wenn an anderer Stelle eine flächengleiche Verbreiterung nachgewiesen wird. Die Baupolizeibehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 18.11.2021 bis 17.12.2021
Kantonale Vorprüfung vom 03.03.2022

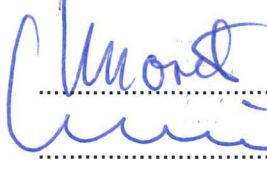
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 23.06.2022
Öffentliche Auflage vom 23.06.2022 bis 22.07.2022

Einsprachen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20.04.2023

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 20.06.2023

Namens der Einwohnergemeinde
Der Präsident:


.....

Der Gemeindeverwalter:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Thörigen, den 19. JULI 2023

Der Gemeindeverwalter:


.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung



28. Aug. 2023

