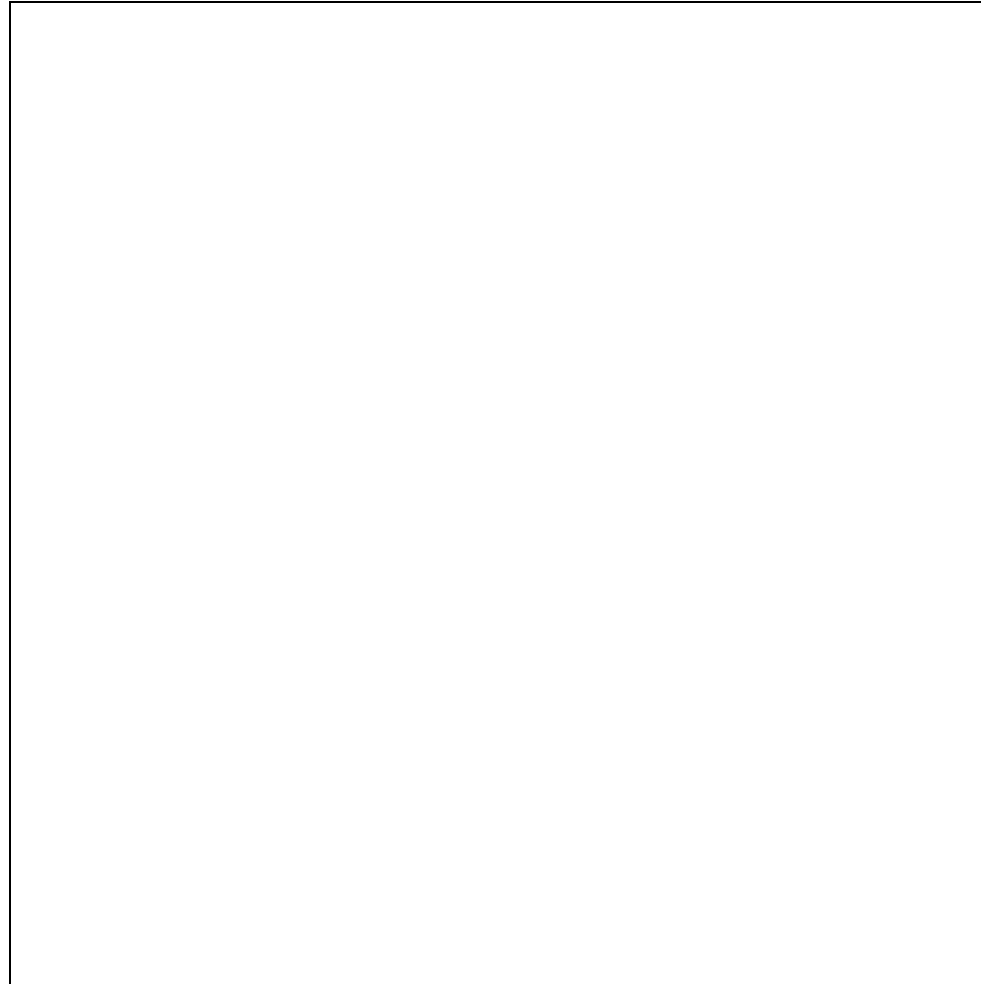




Einwohnergemeinde Forst-Längenbühl  
**Baureglement**



08. August 2023 | Version 0.6

**[→ Publikumsversion vom 22.08.2024; rechtsverbindlich ist das original unterzeichnete Baureglement]**

Aufträge / 638 / 05 / 638\_BR\_240822\_BauR\_V0-6.docx / 22.08.2024/ fi / cs / ka

## IMPRESSUM

### Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Forst-Längenbühl

### Auftragsbearbeitung

LOHNER+PARTNER AG   
PLANUNG BERATUNG RAUMENTWICKLUNG THUN

Lohner + Partner Planung Beratung Raumentwicklung Thun  
Bälliz 67 / 3600 Thun  
Tel 033 223 44 80 / [info@lohnerpartner.ch](mailto:info@lohnerpartner.ch) / [www.lohnerpartner.ch](http://www.lohnerpartner.ch)  
– Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A  
– Christoph Stäussi, Geograph (M. Sc.) FSU  
– Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistentin

**Landplan**  
PLANUNG.GESTALTUNG.ENTWICKLUNG

Landplan AG  
Seftigenstrasse 400 / 3048 Wabern  
Tel 031 809 19 50 / [info@landplan.ch](mailto:info@landplan.ch) / [www.landplan.ch](http://www.landplan.ch)  
– Adrian Kräuchi, dipl. Ing. FH in Landschaftsarchitektur  
– Christoph Giger, Dipl. Umweltingenieur FH / MSc GIS

## LESEHILFE

### Baurechtliche Grundordnung

Das Baudelement (BR) der Einwohnergemeinde Forst-Längenbühl bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Die baurechtliche Grundordnung wird durch besondere baurechtliche Ordnungen ergänzt. Übergeordnete Bau- und Nutzungsbeschränkungen sind im Hinweisplan enthalten.

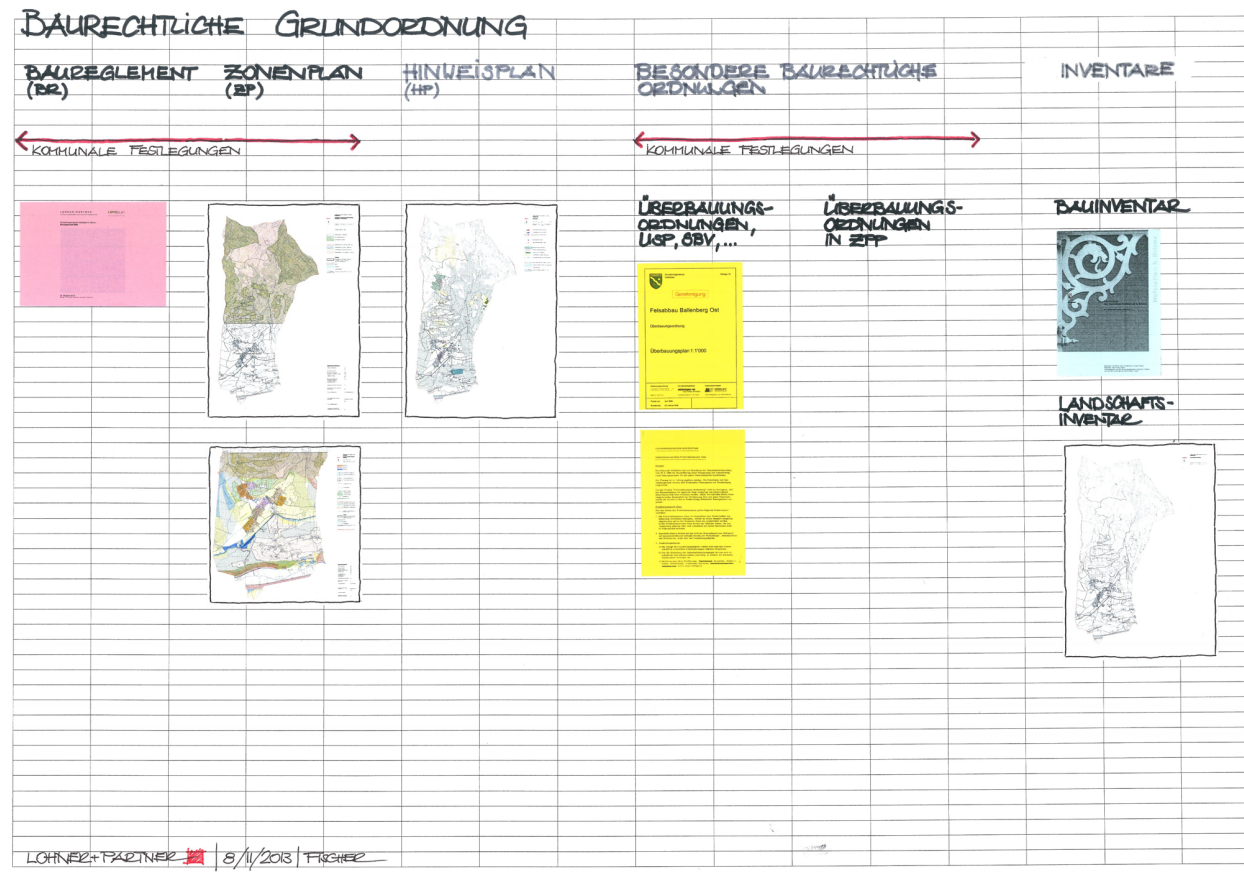


Abb. 1: Systematik baurechtliche Grundordnung

Für Vorhaben, welche nicht in den Regelzonen realisiert werden können und/oder für welche differenzierte Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, besondere Gestaltungs- und/oder Erschliessungsvorgaben gelten sollen, sind besondere baurechtliche Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht, Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG) zu erlassen.

Zonen- und Hinweisplan

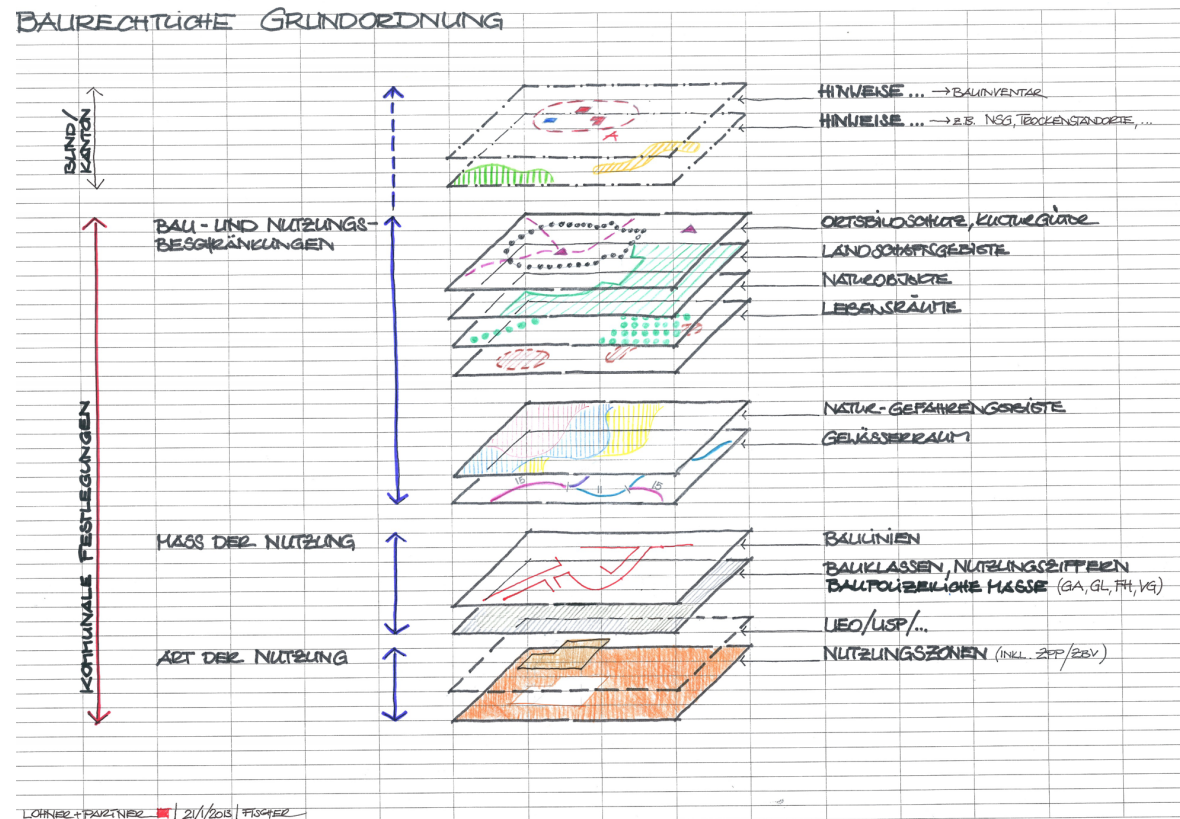


Abb. 2: Systematik Zonen-/Hinweisplan

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| Zonenplan                | Der Zonenplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Darin sind die einzelnen Nutzungszonen (Art und Mass der Nutzung) in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen (u.a. Naturgefahren, Gewässerräume, Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege). | Vgl. Kapitel 5   |
| Hinweisplan              | Auch der Hinweisplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Es sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (insb. Abstandsvorschriften) dienen.   | Vgl. Erläuterungen zum Hinweisplan in der Beilage B1. Hinweis- und ggf. Inventarplan dienen der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht grundeigentümergebunden geschützten Gebieten und Objekten stehen (können). |
| Inventarplan             | Im Inventarplan werden alle Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen unmittelbar geschützt, bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen.   | Art. 1 – 3 und Art. 17 RPG; Art. 86 BauG; Art. 19 und 41 NSchG.<br>Der Inventarplan dient als Grundlage für die grundeigentümergebunden Umsetzung der schutzwürdigen Gebiete und Objekte im Zonenplan.   |
| <b>Baureglement (BR)</b> |   |  |
| Kommentar/Hinweise       | Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.  |  |
| Übergeordnetes Recht     | Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.<br><br>Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons.  | Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;<br>Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand;  |

Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.

#### Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Je nach Lage des Vorhabens können Bauten und Anlagen, die normalerweise ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, baubewilligungspflichtig sein.

Vgl. Art. 7 BewD.

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.

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

#### Besitzstandsgarantie

Auf Grund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Auf Grund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Vgl. Art. 3 und 11 BauG.

Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

Vgl. Art. 417

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

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Forst-Längenbühl geregelt.

Vgl. Art. 66 BauG

Sonderregelungen gegenüber dem Musterbaureglement der RegioBV Westamt

Gegenüber dem Musterbaureglement der RegioBV Westamt werden in der Gemeinde Forst-Längenbühl folgende abweichende Regelungen getroffen:

- Art. 211 Abs. 1 (diverse baupolizeiliche Masse)
- Art. 212 Abs. 1 (Gestaltungsfreiheit) und Abs. 2 Lit. e (vorspringende Gebäudeteile)
- Art. 413 Abs. 2 und 4
- Art. 511 Abs. 4

**INHALT**

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | <b>GELTUNGSBEREICH .....</b>                                  | <b>11</b> |
| 101       | Geltungsbereich sachlich .....                                | 11        |
| 102       | Geltungsbereich räumlich .....                                | 11        |
| 103       | Ausgleich von Planungsvorteilen.....                          | 11        |
| <b>2</b>  | <b>NUTZUNGSZONEN .....</b>                                    | <b>12</b> |
| <b>21</b> | <b>Wohnzonen, Wohn-/Gewerbebezonen und Arbeitszonen .....</b> | <b>12</b> |
| 211       | Art der Nutzung .....   | 12        |
| 212       | Mass der Nutzung .....  | 13        |
| <b>22</b> | <b>Zonen für öffentliche Nutzungen .....</b>                  | <b>17</b> |
| 221       | Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) .....                   | 17        |
| <b>23</b> | <b>Weitere Nutzungszonen im Baugebiet .....</b>               | <b>19</b> |
| 233       | Gastgewerbezone Bauten .....                                  | 19        |
| 234       | Gastgewerbezone Park .....                                    | 21        |
| <b>24</b> | <b>Nutzungszonen im Nichtbaugebiet.....</b>                   | <b>22</b> |
| 241       | Landwirtschaftszone (LWZ).....                                | 22        |
| <b>3</b>  | <b>BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN .....</b>                | <b>23</b> |
| <b>31</b> | <b>Zonen mit Planungspflicht (ZPP) .....</b>                  | <b>23</b> |
| 311       | Allgemeines .....   | 23        |
| 312       | ZPP A «Chalbermoos» .....                                     | 23        |
| <b>32</b> | <b>Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen .....</b>     | <b>24</b> |
| 321       | Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen .....           | 24        |
| <b>4</b>  | <b>QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS .....</b>                  | <b>25</b> |
| <b>41</b> | <b>Bau- und Aussenraumgestaltung .....</b>                    | <b>25</b> |
| 411       | Gestaltungsgrundsatz.....                                     | 25        |
| 412       | Bauweise, Stellung der Bauten .....                           | 26        |
| 413       | Dachgestaltung.....   | 26        |
| 414       | Aussenraumgestaltung.....                                     | 28        |



|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 415       | Reklamen und Plakatierung .....                       | 28        |
| 416       | Antennenanlagen .....                                 | 28        |
| 417       | Gestaltungsspielraum .....                            | 29        |
| <b>42</b> | <b>Qualitätssicherung .....</b>                       | <b>30</b> |
| 421       | Fachberatung .....                                    | 30        |
| 422       | Qualitätssichernde Verfahren .....                    | 31        |
| <b>43</b> | <b>Nachhaltiges Bauen und Nutzen .....</b>            | <b>31</b> |
| 431       | Energie .....   | 31        |
| <b>5</b>  | <b>BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN .....</b>          | <b>32</b> |
| <b>51</b> | <b>Ortsbildpflege .....</b>                           | <b>32</b> |
| 511       | Ortsbildschutzgebiete .....                           | 32        |
| <b>52</b> | <b>Pflege der Kulturlandschaft .....</b>              | <b>32</b> |
| 521       | Baudenkmäler .....                                    | 32        |
| 524       | Archäologische Schutzgebiete .....                    | 33        |
| 525       | Einzelbäume .....                                     | 33        |
| 529       | Landschaftsschongebiete mit Bauverbot .....           | 33        |
| <b>53</b> | <b>Gewässerraum .....</b>                             | <b>34</b> |
| 531       | Fliessgewässer und stehende Gewässer .....            | 34        |
| <b>54</b> | <b>Schutz der naturnahen Landschaft .....</b>         | <b>35</b> |
| 544       | Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere ..... | 35        |
| <b>55</b> | <b>Ersatzmassnahmen .....</b>                         | <b>36</b> |
| 551       | Ersatzmassnahmen .....                                | 36        |
| <b>56</b> | <b>Gefahrengebiete .....</b>                          | <b>36</b> |
| 561       | Bauen in Gefahrengebieten .....                       | 36        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>6</b> | <b>STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....</b> | <b>38</b> |
| 601      | Widerhandlungen .....                       | 38        |
| 602      | Inkrafttreten .....                         | 38        |
| 603      | Aufhebung von Vorschriften .....            | 38        |

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| <b>GENEHMIGUNGSVERMERKE .....</b> | <b>39</b> |
|-----------------------------------|-----------|

**ANHÄNGE**

**A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN**

**BEILAGEN**

**B1 ERLÄUTERUNGEN ZUM HINWEISPLAN UND INVENTAREN**

**B2 PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR**

| Marginale                              | Art.       | Normativer Inhalt   | Hinweis  |
|--|------------|---|--|
|  | <b>1</b>   | <b>GELTUNGSBEREICH</b>  |  |
| <b>Geltungsbereich sachlich</b>        | <b>101</b> | Das Baureglement (inkl. Anhang) umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.   | Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich auch in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321). |
| <b>Geltungsbereich räumlich</b>        | <b>102</b> | Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.   |  |
| <b>Ausgleich von Planungsvorteilen</b> | <b>103</b> | Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 09.12.2019. |  |

| Marginale              | Art.       | Normativer Inhalt   | Hinweis   |
|------------------------|------------|---|---|
|                        | <b>2</b>   | <b>NUTZUNGSZONEN</b>  |   |
|                        | <b>21</b>  | <b>Wohnzonen, Wohn-/Gewerbebezonen und Arbeitszonen</b>   |   |
| <b>Art der Nutzung</b> | <b>211</b> | <b>1</b> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:  | Der Art. 211 beinhaltet keine Gestaltungsvorgaben. Schutz- und andere sensible Ortsgebiete werden mit einem entsprechenden Gestaltungsperimeter überlagert.   |
| Zone                   | Abk.       | Nutzungsart   | ES  |
| Wohnzone               | W          | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen <sup>1)</sup></li> <li>– stille Gewerbe</li> </ul>  | II  |
| Wohn-/Gewerbezone      | WG         | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen <sup>1)</sup></li> <li>– stille bis mässig störende Gewerbe</li> <li>– Gastgewerbe</li> <li>– Dienstleistungen</li> <li>– Verkauf</li> <br/> <li>– Nicht zugelassen sind Vergnügungslö-<br/>kale wie Dancings, Cabarets und dgl.</li> </ul> | III   |
|                        |            |   | ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)  |
|                        |            |   | Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).  |
|                        |            |   | Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m <sup>2</sup> ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnungen zu erlassen. |

| Marginale               | Art.       | Normativer Inhalt  | Hinweis  |
|-------------------------|------------|--|--|
| Arbeitszone             | A          | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Arbeitsnutzungen <sup>2)</sup></li> <li>– Gastgewerbe</li> <li>– Intensiverholung</li> <br/> <li>– Verkauf</li> </ul>   | IV   |
|                         |            | <p><sup>1)</sup> Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Basisstufen und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.</p> <p><sup>2)</sup> Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.</p> | <p>Intensiverholung: (öffentliche und private) Freizeitnutzungen u.a. mit grösserem Publikumsverkehr, grossvolumigem Raumbedarf, grösserem Bedarf an Parkierungsmöglichkeiten, mit grossvolumigen Infrastrukturen und/oder können Lärmemissionen verursachen.<br/>Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m<sup>2</sup> ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnungen zu erlassen.</p> <p>Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).</p> |
| <b>Mass der Nutzung</b> | <b>212</b> | 1  | <p>Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</p> <p>Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 417. Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.</p> <p>Für Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen mit mehr als 3 Vollgeschosse sind besondere baurechtliche Ordnungen (ZPP oder UeO) zu erlassen.</p>  |

| Marginale               | Art. | Normativer Inhalt |           |           |                    |                    |                 | Hinweis |
|-------------------------|------|-------------------|-----------|-----------|--------------------|--------------------|-----------------|---------|
| Zone                    | Abk. | kA<br>(m)         | gA<br>(m) | GL<br>(m) | Fh tr<br>(m)<br>3) | Fh gi<br>(m)<br>3) | VG              |         |
| Wohnzone 2              | W2   | 4.0               | 8.0       | 20.0      | 7.5                | 12.5               | 2 <sup>2)</sup> |         |
| Wohn-/<br>Gewerbezone 2 | WG2  | 4.0               | 8.0       | 25.0      | 8.0                | 13.0<br>0          | 2 <sup>2)</sup> |         |
| Arbeitszone 2           | A2   | 4.0               | 4.0       | –         | 10.0               | 15.0               | –               |         |
| Arbeitszone 3           | A3   | 4.0               | 4.0       | –         | 13.5               | 15.0               | –               |         |

kA = kleiner Grenzabstand  
(s. Anhang A1 A122)  
gA = grosser Grenzabstand  
(s. Anhang A1 A123)  
GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)  
Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schrägdächer  
Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer  
VG = Vollgeschoss (s. Art. 18 BMBV)

<sup>2)</sup> Neue Hauptbauten für die Wohnnutzung haben die vorgegebene Vollgeschosszahl aufzuweisen.

<sup>3)</sup> In Gefahrengeländen mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden.

Vgl. Art. 1 Abs. 2 BMBV.

Z.B. für die Anhebung von Gebäudeteilen über die Schaden-  
grenze.

2 Zudem gelten die folgenden Masse für

a. Kleinbauten:

- Grenzabstand (A) min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)  
max. 60 m<sup>2</sup>
- traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max.  
3.50 m;

Vgl. Art. 3 und Art. 30 Abs. 2 BMBV

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen).

Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.

| Marginale | Art. | Normativer Inhalt  | Hinweis  |
|-----------|------|--|--|
|           |      | <p>giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 4.50 m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gebäudeabstand zu Haupt- und Anbauten min. 1.0 m.</li> </ul>  |  |
|           |      | <p>b. Anbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grenzabstand (A) min. 2.0 m</li> <li>– anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup></li> <li>– traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.50 m;<br/>giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 4.50 m</li> <li>– Anbauten werden in Bezug auf die Gebäudelänge nicht zum Gebäude gezählt, an das sie angebaut sind.</li> </ul> | <p>Vgl. Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBV<br/>Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen.</p> <p>Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.</p> |
|           |      | <p>c. Unterniveaubauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m (in Gefahrengebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden)</li> <li>– Grenzabstand (A) min. 1.0 m</li> </ul>                                     | <p>Vgl. Art. 6 BMBV<br/>Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.</p>  |
|           |      | <p>d. Unterirdische Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grenzabstand (A): min. 1.0 m</li> </ul>   | <p>Vgl. Art. 5 BMBV<br/>Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.</p>  |

| Marginale | Art. | Normativer Inhalt  | Hinweis   |
|-----------|------|--|---|
|           |      | <p>e. Offene vorspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Dazu zählen vorspringende Gebäudeteile, die ab Brüstung/Geländer auf mind. zwei Seiten offen sind (wie Balkone, Terrassen, Aussentreppe, Rampen und dgl.), Vordächer und Dachvorsprünge</li> <li>– zulässiges Mass über Fassadenflucht max. 3.0 m</li> <li>– zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts max. 50 %</li> <li>– zulässiges Mass im Grenzabstand (A) max. 1.50 m; Vordächer zulässiges Mass im Grenzabstand (A) max. 2.50 m</li> </ul> | <p>Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand).</p> <p>Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Für Dachvorsprünge muss im Gegensatz zu Vordächern keine Breitenbeschränkung eingehalten werden (vgl. Art. 10 BMBV).</p> <p>Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.</p> |
|           |      | <p>f. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– in der Höhe: min. 2.50 m</li> <li>– in der Situation: min. 4.0 m</li> </ul>  | <p>Hinweis zu rückspringenden Gebäudeteile nach Art. 11 BMBV: alle rückspringenden Gebäudeteile sind massgebend.</p>  |
|           |      | <p>g. Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend</li> <li>– Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe ausserhalb der Ortsbildschutzgebiete max. 1.70 m, innerhalb der Ortsbildschutzgebiete max. 1.50 m</li> </ul>   | <p>Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten. Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.</p> <p>Vgl. Art. 16 und 20 BMBV gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau.</p>           |
|           |      | <p>h. Abgrabungen: max. 5.0 m</p>  | <p>Vgl. Anhang A1 A112</p>  |



| Marginale                                    | Art.       | Normativer Inhalt   | Hinweis   |
|--|------------|---|---|
|  | 3          | Vorbehalten bleiben die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbilschutzgebiete.   | Vgl. Art. 321 und 511 ff.   |
|  | 4          | Gegenüber Zonengrenzen zu den Zonen LWZ, ZöN und A sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken; Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.   | Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit Näherbaurechten unterschritten werden.<br>Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die Landwirtschaftszone ist nicht zulässig. |
|  | 5          | Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt. Bei einer Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 5 % beträgt, ist eine Mehrhöhe von 0.50 m gestattet. |   |
|  | <b>22</b>  | <b>Zonen für öffentliche Nutzungen</b>  |   |
| <b>Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)</b> | <b>221</b> | 1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:   | ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.  |

| Marginale                                       | Art.  | Normativer Inhalt   |   | Hinweis |  |
|---|-------|---|---|---------|--|
| Bezeichnung                                     | Abk.  | Zweckbestimmung   | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung   | ES      |  |
| 1 «Kapelle und Friedhof»                        | ZöN 1 | Kappelle und Friedhof   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhaltung der erhaltenen Kapelle</li> <li>– Erhaltung der Friedhofsanlage</li> </ul>   | II      | ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV. |
| 2 «Schulanlage»                                 | ZöN 2 | Schulanlage und Mehrzweckgebäude mit Sportplatz   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Anlagen.</li> <li>– Es gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A3</li> </ul>  | II      |  |
| 3 «Abfallsammelstelle»                          | ZöN 3 | Abfallsammelstelle  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Abfallsammelstelle.</li> </ul>  | III     |  |
| 4 «Feuerwehrmagazin und Erlebnispark Gantrisch» | ZöN 4 | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Feuerwehrmagazin, Milchannahmestelle mit Laden, Erlebnispark Gantrisch mit gedecktem Viehschau- und Marktplatz, Wochen- und</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Feuerwehrmagazin und Milchsammelstelle sowie technische Ausrüstungen gemäss den baupolizeilichen Massen WG2</li> <li>– Teilgeöffneter Hallenbau auf Viehschau-/Marktplatz:<br/>A = 4.0 m;</li> </ul> | III     |  |

- A = Grenzabstand (s. Anhang A1 A122)
- GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)
- GT = Gebäudetiefe
- Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schrägdächer
- Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer

| Marginale                     | Art.       | Normativer Inhalt   |   | Hinweis   |
|-------------------------------|------------|---|---|---|
|                               |            | <p>Monatsmärkte für regionale und lokale Erzeugnisse und Aktivitäten sowie Parkplatz</p> <p>– Auf dem Parkplatz sowie dem Viehschau-/Marktplatz ist das Campieren und weitere Freizeitnutzung gestattet</p> | <p>GL/GT = max. 44.0 x 22.5 m;<br/>                     Fh tr = 6.0 m;<br/>                     Fh gi = 8.0 m;<br/>                     gleich geneigtes, rechtwinkliges Satteldach mit einer Dachneigung bis 10°</p> |   |
| 5 «Gemeindearchiv / Ofenhaus» | ZöN 5      | Gemeindearchiv / Ofenhaus   | – Erhaltung des erhaltenen Wertes   | III<br>Hinweis: Die ZöN 5 ist Bestandteil der UeO «bim Wald». |
|                               | <b>23</b>  | <b>Weitere Nutzungszonen im Baugebiet</b>   |   |   |
| <b>Gastgewerbezone Bauten</b> | <b>233</b> | 1   | Für die Gastgewerbezone Bauten gelten folgende Bestimmungen:  |   |
| Art der Nutzung               |            | 2   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gastgewerbe</li> <li>– Beherbergung</li> <li>– Personalwohnungen</li> </ul>  |   |

| Marginale                 | Art. | Normativer Inhalt  | Hinweis   |
|---------------------------|------|--|---|
| Mass der Nutzung          | 3    | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Sektor 1:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand (A) = min. 4.0 m</li> <li>• GL = max. 30.0 m</li> <li>• Höhenkote des höchsten Punkts der Dachkonstruktion = max. 674.00 m ü.M.: tiefster Punkt = max. 659.00 m.ü.M.</li> </ul> </li> <li>– Im Sektor 2:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand (A) = min. 4.0 m</li> <li>• GL = max. 6.0 m</li> <li>• Fh tr = max. 3.5 m</li> <li>• VG = max. 1</li> <li>• Gebäude bis 12 m<sup>2</sup> aGbF sowie ein Gebäude bis max. 30 m<sup>2</sup> aGbF.</li> <li>• Es gelten die baupolizeilichen Masse für Kleinbauten.</li> </ul> </li> </ul> | <p>kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A1 A122)</p> <p>gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A1 A123)</p> <p>GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)</p> <p>Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schrägdächer</p> <p>VG = Vollgeschoss (s. Art. 18 BMBV)</p> <p>aGbF = anrechenbare Gebäudegrundfläche</p> <p>Die Referenzkote «tiefster Punkt» bezieht sich nur auf die Höhen nach Kapitel 1.5 BMBV. Sie ist nicht massgebend für die Geschossigkeit, Unterniveaubauten und dgl.</p> |
| Gestaltungsgrundsätze     | 4    | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Sektor 2 bezweckt die Erstellung von Kleinbauten als Nebenbauten, zur Ergänzung und Erweiterung des gastgewerblichen Freizeitangebotes. Dabei gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturnahe Umgebungsgestaltung und Begrünung, mit Spielanlagen und Fusswegen.</li> <li>• Gebäude in Holzbauweise.</li> <li>• Grillstellen sind im Rahmen der feuerpolizeilichen Vorschriften zugelassen.</li> <li>• Sanitärräume sind im Hauptgebäude anzuordnen.</li> <li>• Die bestehenden Bäume sind zu erhalten.</li> </ul> </li> </ul>  |   |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | 4    | ES III   | Vgl. Art. 43 LSV  |

| Marginale                       | Art.       | Normativer Inhalt  | Hinweis  |
|---------------------------------|------------|--|--|
| <b>Gastgewerbezone<br/>Park</b> | <b>234</b> | 1 Für die Gastgewerbezone Park gelten folgende Bestimmungen:   |  |
| Art der Nutzung                 | 2          | – Freizeit- und Aussennutzungen sowie Tierhaltung der Gastgewerbezone Bauten   |  |
| Mass der Nutzung                | 3          | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Neue Anlagen (Wege, Aufenthaltsflächen, Sitzgelegenheiten und dgl.) sowie Spielanlagen und -geräte: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand (A) = min. 1.0 m</li> <li>• Höhe = max. 4.0 m</li> </ul> </li> <li>– Tierunterstand: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand (A) = min. 4.0 m</li> <li>• GL = max. 6.0 m</li> <li>• Fh tr = max. 3.5 m</li> <li>• VG = max. 1</li> <li>• aGbF = max. 20 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>– Weitere Bauten, Kleinbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind nicht gestattet.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>A = Grenzabstand (s. Anhang A1 A122)</li> <li>GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)</li> <li>Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schrägdächer</li> <li>VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)</li> <li>aGbF = anrechenbare Gebäudegrundfläche</li> </ul> |
| Gestaltungsgrundsätze           | 4          | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Dabei gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturnahe Umgebungsgestaltung und Begrünung, mit Spielanlagen, Spielgeräte, Tiergehen und Fusswegen.</li> <li>• Die bestehenden Bäume sind zur erhalten.</li> </ul> </li> </ul>   |  |
| Lärmempfindlichkeitsstufe       | 4          | ES III   | Vgl. Art. 43 LSV   |

| Marginale                        | Art.       | Normativer Inhalt  | Hinweis  |
|----------------------------------|------------|--|--|
|                                  | <b>24</b>  | <b>Nutzungszonen im Nichtbaugebiet</b>   |  |
| <b>Landwirtschaftszone (LWZ)</b> | <b>241</b> | 1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts. | Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt. |
|                                  |            | 2 Für landwirtschaftliche Wohnbauten richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Wohn-/Gewerbezone WG2.            | Vgl. Art. 212.<br><br>Für nichtlandwirtschaftliche Bauten gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts.   |
|                                  |            | 3 Es gelten die Vorschriften der ES III.   | ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.   |

| Marginale          | Art.       | Normativer Inhalt  | Hinweis  |
|--------------------|------------|--|--|
|                    | <b>3</b>   | <b>BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN</b>   |  |
|                    | <b>31</b>  | <b>Zonen mit Planungspflicht (ZPP)</b>   |  |
| <b>Allgemeines</b> | <b>311</b> | <p>1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.</p> <p>2 Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung oder der Überbauung ist der sparsamen und</p> | <p>Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,</li> <li>– das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder</li> </ul> |

| Marginale                      | Art.       | Normativer Inhalt   | Hinweis   |
|--------------------------------|------------|---|---|
|                                |            | umweltschonenden Energienutzung Rechnung zu tragen.   | – mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.<br>Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998. |
| <b>ZPP A<br/>«Chalbermoos»</b> | <b>312</b> | 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP A gelten die folgenden Bestimmungen:   |   |
| Planungszweck                  |            | 2 Die «ZPP Chalbermoos» bezweckt die Sicherstellung einer geordneten etappenweisen Überbauung. Sie bezweckt die Förderung einer haushälterischen Bodennutzung und eines optimalen Energieeinsatzes. |   |
| Art der Nutzung                |            | 3 Es gelten die Nutzungsvorschriften der Wohnzone.  |   |
| Mass der Nutzung               |            | 4 GFZo maximal 0.66   | GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Art. 28 BMBV)  |
| Gestaltungsgrundsätze          |            | 5 Gebäudevolumen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbgebung sind derart aufeinander abzustimmen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.   |   |
| Lärmempfindlichkeitsstufe      |            | 6 – ES II   | ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.  |
|                                | <b>32</b>  | <b>Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen</b>   |   |



| Marginale  | Art.       | Normativer Inhalt  | Hinweis                  |
|--|------------|--|--------------------------|
| <b>Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen</b> | <b>321</b> | Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig: | UeO = Überbauungsordnung |
| Bezeichnung  | Abk.       | Datum Beschluss / Genehmigung  |                          |
| a «bim Wald»   | UeO        | 03.07.1989 / 27.07.1989 mit Änderungen                                   |                          |

**4 QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS**

**41 Bau- und Aussenraumgestaltung**

| Marginale                            | Art.       | Normativer Inhalt   | Hinweis   |
|--------------------------------------|------------|---|---|
| <b>Gestaltungsgrundsatz</b>          | <b>411</b> | 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.   | Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412 – 415) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421 f. |
| <b>Beurteilungskriterien</b>         |            | 2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen <ul style="list-style-type: none"> <li>– die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,</li> <li>– die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,</li> <li>– Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,</li> <li>– die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,</li> <li>– die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,</li> <li>– die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.</li> </ul> | Vgl. auch Art. 412.<br>Vgl. auch Art. 413.<br>Vgl. auch Art. 414.   |
|                                      |            | 3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.   | Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).<br>Vgl. Art. 511.  |
| <b>Bauweise, Stellung der Bauten</b> | <b>412</b> | 1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorge-  |   |

| Marginale             | Art.       | Normativer Inhalt  | Hinweis   |
|-----------------------|------------|--|---|
|                       |            | <p>schriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.</p>   |   |
|                       | 2          | Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.  | Vgl. Art. 212 und Anhang A1 A121.   |
|                       | 3          | Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.  | <p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Längs der Strassen sind Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen</li> <li>– In Hanglagen mit mehr als 10% Neigung sind Bauten parallel oder rechtwinklig zur Falllinie zu stellen.</li> </ul> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.</p> |
| <b>Dachgestaltung</b> | <b>413</b> | <p>1 Es sind gleich geneigte, rechtwinklige Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° gestattet.</p> <p>2 Im Ortsbildschutzgebiet sind Dachneigungen von 35° bis 45° gestattet. Die Dächer haben einen Dachvorsprung traufseitig min. 0.60 m und gibelseitig min. 1.00 m aufzuweisen.</p> <p>3 Auf Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet.</p> | <p>Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AuE).</p> <p>Vgl. Art. 212, Abs 2 Lit. a und b<br/>Hinweis: Auf Klein- und Anbauten sind keine Terrassen gestattet.</p>   |

| Marginale | Art. | Normativer Inhalt   | Hinweis   |
|-----------|------|---|---|
|           | 4    | Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf der untersten Nutzungsebene des Dachraumes sowie Dachflächenfenster sind zulässig; ihre Gesamtbreite beträgt zusammen max. 50 % der Länge der darunter liegenden Fassade (übereinanderliegende sowie bewilligungsfreie Dachflächenfenster sind der maximalen Gesamtbreite anzurechnen). Sie wahren gegenüber Firstlinien und Giebelwänden einen Abstand von min. 1.0 m. | Dachflächenfenster sind in mehreren Reihen übereinander zulässig. Dachräume und Galerien können auch über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Technisch bedingte Dachaufbauten müssen nicht angerechnet werden (Kamine, Liftschachtaufbauten, etc.).<br><br>Vgl. Anhang A1 A114 |
|           | 5    | Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche.   | Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.   |
|           | 7    | In Ortsbildschutzgebieten, in Baugruppen und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Länge der darunter liegenden Fassade nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei Baudenkmalern nicht zulässig.  | Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 511  |
|           | 8    | Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.  | Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 417. Andere Dachformen sind mit Zustimmung der Fachberatung oder auf Grund eines qualifizierten Verfahrens möglich.  |

| Marginale                        | Art.       | Normativer Inhalt   | Hinweis   |
|----------------------------------|------------|---|---|
| <b>Aussenraumgestaltung</b>      | <b>414</b> | 1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – sowie die Terraingestaltung (Abgrabungen und Aufschüttungen) haben sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. | Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.   |
|                                  |            | 2 Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.  | Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen.<br><br>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417. |
| <b>Reklamen und Plakatierung</b> | <b>415</b> | Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.   | Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.   |
| <b>Antennenanlagen</b>           | <b>416</b> | 1 Antennenanlagen die ausserhalb von Gebäuden angebracht und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können sind so anzuordnen, dass sie sich gut in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen und Schutzgebiete, Schutzobjekte und deren Umgebung nicht beeinträchtigen.                           | Unter Antennenanlagen fallen sämtliche Einrichtungen zum Empfang und zur Sendung von Funksignalen. Dazu gehören u.a. Antennen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk und Mobilfunk. Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen (s. Art. 6 Abs. 1 Lit. e BewD) bleiben vorbehalten.   |

| Marginale                   | Art.       | Normativer Inhalt  | Hinweis   |
|-----------------------------|------------|--|---|
|                             | 2          | Antennenanlagen sind in erster Linie in den Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen, der Arbeitsnutzung dienenden besonderen baurechtlichen Ordnungen oder unter Vorbehalt des Bundesrechts ausserhalb des Baugebiets möglichst auf bestehenden Antennenanlagen, Silos oder Strommasten zu erstellen.  | Den an der Errichtung von Antennenanlagen Interessierten wird die Einreichung einer Bauvoranfrage empfohlen.  |
|                             | 3          | In den übrigen Bauzonen sind Antennenanlagen nur zulässig, wenn kein Standort in einer Zone gemäss Abs. 2 möglich ist. Bestehende Standorte sind vorzuziehen. Für neue Standorte bedarf es einer Interessensabwägung.  | Um eine Interessensabwägung der Baubewilligungsbehörde zu ermöglichen, haben die Gesuchsteller neben dem geplanten Standort Alternativstandorte zur Abdeckung des fraglichen Perimeters zu bezeichnen.<br>Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach übergeordnetem Recht. |
|                             | 4          | In Grünzonen, Schutz- und Schongebieten sind Antennenanlagen nicht zulässig. Der Gemeinderat kann dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar sind.  | – Ortsbildschutzgebiete, s. Art. 511<br>– Landschaftsschongebiete mit Bauverbot s. Art. 529   |
| <b>Gestaltungsspielraum</b> | <b>417</b> | Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412 bis 415 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann. | Vgl. Art. 421 f.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 bis 415 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.                        |

| Marginale           | Art.       | Normativer Inhalt  | Hinweis   |
|---------------------|------------|--|---|
|                     | <b>42</b>  | <b>Qualitätssicherung</b>  | Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss Art. 521 sind (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).   |
| <b>Fachberatung</b> | <b>421</b> | <p>1 Der Gemeinderat bestimmt unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle gestalterische Fragen zu Bau- und Aussenraum aufwerfen.</p> <p>2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;</li> <li>– Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten;</li> <li>– Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.</li> <li>– Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;</li> <li>– Erlass einer Überbauungsordnung (spätestens vor der Vorprüfung);</li> <li>– Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;</li> <li>– Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen in Landschaftsschutz- und Landschaftsgebieten</li> <li>– Antennenanlagen gemäss Art. 416 Abs. 3 und 4.</li> </ul> | <p>Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.</p> <p>Vgl. Art. 417.</p> <p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.</p> <p>Die Fachberatung nimmt in der Regel zu den, der Überbauungsordnung zu Grunde liegenden Vorprojektstudien und zur Überbauungsordnung vor der Einreichung zur Vorprüfung Stellung. Vgl. Art. 75 BauG.</p> |

| Marginale                           | Art.       | Normativer Inhalt  | Hinweis   |
|-------------------------------------|------------|--|---|
| <b>Qualitätssichernde Verfahren</b> | <b>422</b> | Die Gemeinde kann die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln fördern. | Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe nach der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie Studienaufträge, Testplanungen, Workshop- oder Gutachtenverfahren nach der SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge. |
|                                     | <b>43</b>  | <b>Nachhaltiges Bauen und Nutzen</b>   |   |
| <b>Energie</b>                      | <b>431</b> | Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.             |   |



| Marginale                    | Art.       | Normativer Inhalt  | Hinweis  |
|------------------------------|------------|--|--|
|                              | <b>5</b>   | <b>BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b>   |  |
|                              | <b>51</b>  | <b>Ortsbildpflege</b>  |  |
| <b>Ortsbildschutzgebiete</b> | <b>511</b> | 1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.   | Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Forst-Längenbühl, bzw. die Beschriebe im ISOS.  |
|                              |            | 2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.  |  |
|                              |            | 3 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. | Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einer Baugruppe liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG)<br><br>Eine Voranfrage bei der zuständigen kantonalen Fachstelle wird empfohlen. |
|                              | <b>52</b>  | <b>Pflege der Kulturlandschaft</b>   |  |
| <b>Baudenkmäler</b>          | <b>521</b> | Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.            | Denkmalpflege des Kantons Bern, Bauinventar der Gemeinde Forst-Längenbühl vom 06.02.2017: Das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt.  |

| Marginale                                    | Art.       | Normativer Inhalt   | Hinweis   |
|--|------------|---|---|
| <b>Archäologische Schutzgebiete</b>          | <b>524</b> | 1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.  | .   |
|  |            | 2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.   | Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).   |
| <b>Einzelbäume</b>                           | <b>525</b> | 1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume sind aus landschafts- und siedlungsästhetischen Gründen geschützt.   | Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes.  |
|  |            | 2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.   | (vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)   |
|  |            | 3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.  |   |
| <b>Landschaftsschongebiete mit Bauverbot</b> | <b>529</b> | 1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete mit Bauverbot bezwecken die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert in besonders empfindlichen und exponierten Lagen und von hoher landschaftsästhetischer Bedeutung, insbesondere von intakten Orts- und Landschaftsbildern, bedeutenden | Vgl. Art. 9, 9a, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie (Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe) und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten. |

| Marginale                                   | Art.       | Normativer Inhalt   | Hinweis  |
|---|------------|---|--|
|   |            | topografischen und landschaftlichen Elementen sowie Aussichtslagen.   |  |
|   | 2          | Neue bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.   | Besitzstandgarantie, vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.  |
|   | <b>53</b>  | <b>Gewässerraum</b>   |  |
| <b>Fliessgewässer und stehende Gewässer</b> | <b>531</b> | <p>1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:</p> <p>a. die natürliche Funktion der Gewässer,</p> <p>b. Schutz vor Hochwasser,</p> <p>c. Gewässernutzung.</p> <p>2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer wird im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).</p> <p>3 Die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung zum Gewässerraum gehen den Bestimmungen in den besonderen baurechtlichen Ordnungen vor.</p> <p>4 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen</p> | <p>Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie Art. 39 WBV.</p> <p>Messweise siehe Anhang A1 A131</p> <p>Stehende Gewässer (ab 0.5 ha) sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Dittligsee</li> <li>– Geistsee</li> <li>– Waldweier</li> </ul> <p>Besondere baurechtliche Ordnungen = Überbauungsordnungen UeO</p> <p>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 11 BauG</p> |

| Marginale  | Art.       | Normativer Inhalt   | Hinweis  |
|--|------------|---|--|
|  |            | sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.   |  |
|  | 5          | 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.   | Vgl. auch Art. 36a GschG<br>Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)                                       |
|  | 6          | In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.  | Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG.<br><br>Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht. |
|  | 7          | Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Gewässerachse (Mittelachse), dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist (Artikel 39 BBV) |  |
|  | <b>54</b>  | <b>Schutz der naturnahen Landschaft</b>   |  |
| <b>Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere</b> | <b>544</b> | Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden.   | Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV  |

| Marginale                        | Art.       | Normativer Inhalt   | Hinweis  |
|----------------------------------|------------|---|--|
|                                  |            | Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.   |  |
|                                  | <b>55</b>  | <b>Ersatzmassnahmen</b>   |  |
| <b>Ersatzmassnahmen</b>          | <b>551</b> | <p>1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.</p> <p>2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.</p> | <p>Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.</p> <p>Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG. Zuständigkeit: Regierungsrat bzw. Regierungsrätin für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).</p> |
|                                  | <b>56</b>  | <b>Gefahrengebiete</b>  |  |
| <b>Bauen in Gefahrengebieten</b> | <b>561</b> | <p>1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG</p> <p>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</p>  | <p>Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.</p> <p>Die Voranfrage ist bei der Gemeinde einzureichen.</p>                 |

| Marginale | Art. | Normativer Inhalt  | Hinweis   |
|-----------|------|--|---|
|           | 3    | Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei. |   |
|           | 4    | Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.                 | <p>Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze).</li><li>– Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen).</li><li>– Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).</li></ul> |

| Marginale                         | Art.       | Normativer Inhalt   | Hinweis   |
|-----------------------------------|------------|---|---|
|                                   | <b>6</b>   | <b>STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>   |   |
| <b>Widerhandlungen</b>            | <b>601</b> | Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.   | Vgl. Art. 50 BauG.  |
| <b>Inkrafttreten</b>              | <b>602</b> | Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.  | Vgl. Art. 110 BauV<br>Vorschriften und Pläne der Gemeinden treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1). |
| <b>Aufhebung von Vorschriften</b> | <b>603</b> | Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:<br>– das Baureglement vom 25.11.2010 / 28.03.2012<br>– der Bauzonen- und Schutzplan 1 – Forst vom 25.11.2010 / 28.03.2012<br>– der Bauzonen- und Schutzplan 2 – Längenbühl vom 25.11.2010 / 28.03.2012 |   |

**GENEHMIGUNGSVERMERKE**

|   |     |                           |          |            |
|---|-----|---------------------------|----------|------------|
| Mitwirkung  | vom | 29.04.2019                | bis      | 03.06.2019 |
| Vorprüfung  | vom | 13.12.2021                |          |            |
| Publikation im Amtsblatt                                | vom | 15.03.2023                |          |            |
| Publikation im amtlichen Anzeiger                       | vom | 16.03.2023 und 23.03.2023 |          |            |
| Öffentliche Auflage                                     | vom | 17.03.2023                | bis      | 17.04.2023 |
| Einspracheverhandlungen                                 | am  | 04.05.2023 und 10.05.2023 |          |            |
| Erledigte Einsprachen                                   |     | 1                         | (Anzahl) |            |
| Unerledigte Einsprachen                                 |     | 1                         | (Anzahl) |            |
| Rechtsverwahrungen                                      |     | 0                         | (Anzahl) |            |
| Beschlossen durch den Gemeinderat                       | am  | 10.05.2023 und 02.06.2023 |          |            |
| Beschlossen durch die Gemeindeversammlung               | am  | 05.06.2023                |          |            |
| 2. Auflage nach der Gemeindeversammlung vom 05.06. 2024 |     |                           |          |            |
| Publikation im Amtsblatt                                | vom | 12.07.2023                |          |            |
| Publikation im amtlichen Anzeiger                       | vom | 06.07.2023 und 13.07.2023 |          |            |
| Öffentliche Auflage                                     | vom | 06.07.2023                | bis      | 06.08.2023 |
| Einspracheverhandlungen                                 | am  | --                        |          |            |



|                         |   |          |
|-------------------------|---|----------|
| Erledigte Einsprachen   | 0 | (Anzahl) |
| Unerledigte Einsprachen | 0 | (Anzahl) |
| Rechtsverwahrungen      | 0 | (Anzahl) |

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:



.....  
Peter Scheurer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindegeschreiber



.....  
Anton Wenger

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und  
Raumordnung

Der Sekretär



.....  
Anton Wenger

Forst-Längenbühl, ..... *14. Juni 2024* .....



am 14. Juni 2024 *Beatrix Aebi*

**ANHÄNGE**

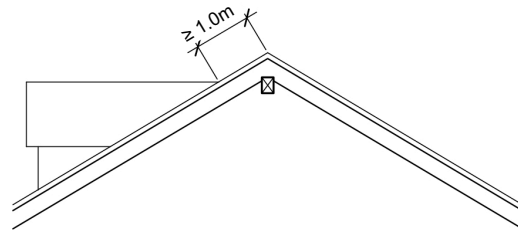
**ANHANG**                    **A1**                    **DEFINITIONEN UND MESSWEISEN**

**BEILAGEN**

**BEILAGE**                    **B1**                    **ERLÄUTERUNGEN ZUM HINWEISPLAN UND INVENTAREN**

**BEILAGE**                    **B2**                    **PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR**

| Marginale                         | Art.        | Normativer Inhalt   | Hinweis  |
|-----------------------------------|-------------|---|--|
| <b>ANHANG 1</b>                   | <b>A1</b>   | <b>DEFINITIONEN UND MESSWEISEN</b>  |  |
|                                   | <b>A11</b>  | <b>Gebäudemasse</b>   |  |
| <b>Abgrabungen</b>                | <b>A112</b> | Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben auf einer Fassaden-seite unberücksichtigt und werden nicht an die Fasadenhöhe angerechnet. | Massgebende Terrain vgl. Art. 1 Abs. 1 BMBV.<br>Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 212 Abs. 2. |
| <b>Geschossfläche oberirdisch</b> | <b>A113</b> | Als Geschossfläche oberirdisch im Sinne dieses Reglements gelten alle Geschossflächen nach Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV ab dem ersten Vollgeschoss aufwärts.   |  |
| <b>Dachgestaltung</b>             | <b>A114</b> |   | Vgl. Art. 413 Abs. 4.  |



| Marginale   | Art.        | Normativer Inhalt  | Hinweis   |
|---|-------------|--|---|
|   | <b>A12</b>  | <b>Bauabstände</b>   |   |
| <b>Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen</b> | <b>A121</b> | 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.  | Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (A124) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A121 Abs. 2). |
|   |             | 2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.   |   |
| <b>Kleiner Grenzabstand kA</b>                      | <b>A122</b> | 1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.  |   |
|   |             | 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.  |   |
| <b>Grosser Grenzabstand gA</b>                      | <b>A123</b> | 1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. |   |
|   |             | 2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade,  |   |

| Marginale  | Art.        | Normativer Inhalt  | Hinweis  |
|--|-------------|--|--|
|  |             | die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.  |  |
| <b>Gebäudeabstand</b>                              | <b>A124</b> | <p>1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.</p> <p>2 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.</p> |  |
| <b>Gegenüber Zonengrenzen</b>                      | <b>A125</b> | Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.  | Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A122 und A123.  |
| <b>Gegenüber Hecken und Feld- und Ufergehölzen</b> | <b>A126</b> | <p>1 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.</p> <p>2 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.</p>   | <p>Vgl. Art. 21 DZV</p> <p>Definition der Gehölzgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3.0 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.</li><li>– Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.</li></ul> |

Marginale

Art.

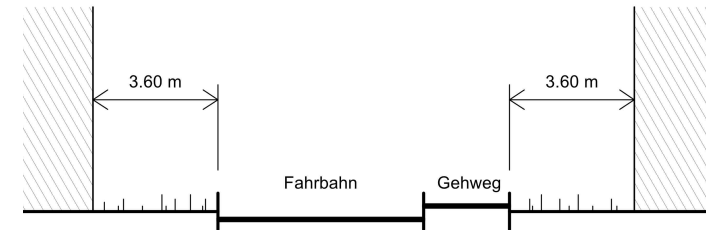
Normativer Inhalt

Hinweis

**Gegenüber  
Gemeindestrassen**

**A127** 1

Der Abstand von Gemeindestrassen und von Privatstrassen im Gemeingebrauch wird von der Gehweghinterkante, wo kein Gehweg besteht, ab Fahrbahnrand gemessen.



2 Gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch geht der Strassenabstand den Grenzabständen vor.

Vgl. auch Art. 80 SG.

3 Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften anderer Erlasse.

**A13**

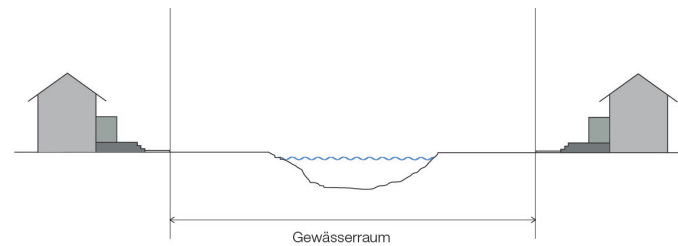
**Gewässerraum**

**Fließgewässer  
und stehende Ge-  
wässer**

**A131** 1

Der Gewässerraum für fließende und stehende Gewässer (Korridor):

Vgl. Art. 41a GSchV



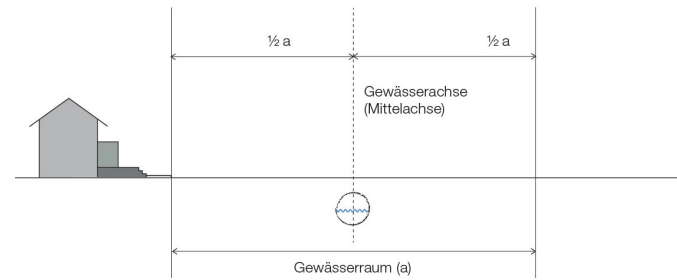
Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

2 Der Gewässerraum bei eingedolten Gewässern:



**BEILAGE 1**

**B1**

**ERLÄUTERUNGEN ZUM HINWEISPLAN UND INVENTAREN**

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

**Bauinventar**

**B11**

Das Bauinventar der Gemeinde Forst-Längenbühl ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen.

Vgl. Art. 10a bis 10e BauG.

schützenswerter Bau

Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist.»

Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.



erhaltenswerter Bau

Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.»

Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.

Anhangobjekte

In einem «Anhang» wird bemerkenswerte Architektur gewürdigt, welche nach 1990 realisiert wurde. Eine Einstufung in die oben genannten Kategorien wird nicht vorgenommen.

Baugruppe

Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.

K-Objekte

Alle als «schützenswert» eingestuft Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören, werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen.

Vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 511.

**Archäologisches Inventar**

**B12**

Das archäologische Inventar der Gemeinde Forst-Längenbühl ist ein Inventar der geschichtlichen und archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar richtig ist.

Vgl. Art. 10d Abs. 1 lit. b bzw. Abs. 2 und 2a BauG. Die im Zonenplan dargestellten einzelnen archäologischen Schutzgebiete sind grundeigentümergebunden geschützt.

Archäologische Gebiete und Fundstellen

In den im Forst-Längenbühl entsprechend bezeichneten Gebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden; Baugesuche sind der zuständigen Fachstelle des Kantons zur Stellungnahme vorzulegen. Treten, namentlich im Zuge von Arbeiten an Bauten oder im Erdreich, archäologische Mauerreste, Scherben, Münzen oder andere Bodenfunde zutage, sind diese unverändert zu lassen und sofort der zuständigen Fachstelle zu melden.

Vgl. Art. 9 Abs. 1 lit. e und 9 ff. BauG  
Zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.

**Historische Verkehrswege**

**B13**

Die historischen Verkehrswege von lokaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz (Verlauf sowie ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen) sind im Hinweisplan eingetragen.

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

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

**Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan**

**B14**

Die im kantonalen Sachplan des Wanderrouthenetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern  
Vgl. Art. 44 Strassengesetz (SG; BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung (SV; BSG 732.111.1).

**Geschützte Objekte**

**B15**

Die folgenden Baudenkmäler, Kultur- und Naturobjekte sowie geologischen Objekte sind durch Regierungsratsbeschluss (RRB) geschützt: *folgt nach Vorprüfung ...*

**Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung**

**B16**

Die folgenden Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt.

Vgl. Art. 9, 13, 15 Naturschutzgesetz (NSchG; BSG 426.11).  
Fachliche Hinweise zum Biotop- und Artenschutz siehe unter <http://www.be.ch/natur/>

Flachmoore von nationaler Bedeutung

Flachmoore von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.

Vgl. Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (SR 451.33)

Ufergehölze

Ufergehölze (inkl. Auenvegetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).

Hecken und Feldgehölze

Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922) und Art. 27 NSchG.

|  |            |   |   |
|--|------------|---|---|
| Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung |            | Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.  | Vgl. Art. 18 Abs. 1 <sup>bis</sup> NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).   |
| Naturschutzgebiete                     |            | – Naturschutzgebiet Nr. 125 «Gürbe-Kiesfläche»<br>– Naturschutzgebiet Nr. 136 «Geistsee»  | Vgl. VFO vom 23.08.1978<br>Vgl. VFO vom 06.12.1984  |
| <b>Gewässer und Uferbereiche</b>       | <b>B17</b> | Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurbioologischen Methoden zu erstellen.  | Vgl. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20; Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG; SR 721.100); Art. 18 Abs. 1 <sup>bis</sup> und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF; SR 923). |
| Ufervegetation                         |            | Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenvegetation, etc.) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.  | Vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV.   |
| <b>Wald</b>                            | <b>B19</b> | Waldrodungen, der Naturschutz im Wald sowie die Nutzung und Pflege des Waldes richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald und dem kantonalen Waldgesetz mit den entsprechenden Ausführungsbestimmungen. Waldfeststellungen können auch ausserhalb der Bauzone und beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen, in Gebieten in denen der Kanton die Zunahme des Walds verhindern will erfolgen. | Vgl. Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG, Kantonaler Richtplan, Massnahmenblatt (MB) D_09.  |

**BEILAGE 2**

**B2**

**PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR**

Rechtsgrundlage

Art. 421 Baureglement.

Fachleute

Der Gemeinderat bestimmt einen Pool von 4 bis 5 Fachleuten, in welchem zumindest die folgenden Fachbereiche vertreten sind:

- Architektur (mindestens 2 Fachpersonen)
- Landschaftsarchitektur
- Raumplanung und Städtebau

Diese Fachpersonen sind

- gegenüber Behörden und Verwaltung der Gemeinde unabhängig, \*
- haben ihren Geschäfts- und Wohnsitz in der Regel ausserhalb der Gemeinde Wattenwil,
- sind mit den baurechtlichen und -kulturellen Gegebenheiten im Kanton Bern und der Gemeinde Wattenwil vertraut,
- sowie in Fragen der Bau- und Aussenraumgestaltung ausgewiesen und erfahren (dank z.B. entsprechender Ausbildung, Lehrtätigkeit, Wettbewerbserfolgen und/oder Jurytätigkeit).

Nimmt die/der Ortsplanerin/Ortsplaner einer Gemeinde Einsitz in die Fachberatung, hat sie/er in der entsprechenden Gemeinde kein Stimmrecht und nimmt dort Beurteilungen von Bauvoranfragen und -gesuche nur mit zwei weiteren Fachpersonen aus dem Pool vor.

Die Fachberatung kann bei Bedarf mit Expertinnen und Experten ergänzt werden (ohne Stimmrecht; z.B. bezüglich landwirtschaftlichen Bauten).

Arbeitsweise

Bauvoranfragen und -gesuche werden – sofern sie gemäss den Bestimmungen des Baureglements dem Fachausschuss zu unterbreiten sind – parallel zur baupolizeilichen Prüfung durch die RegioBV Westamt und in der Regel innerhalb der ordentlichen Bearbeitungsdauer mindestens zwei, maximal drei der zur Verfügung stehenden Fachpersonen zur Beurteilung zugewiesen (RegioBV Westamt zusammen mit dem Koordinator des Pools).

Nach einer Begehung (und ggf. mit einer Vertretung der RegioBV Westamt) formulieren die Fachpersonen zusammen schriftlich ihre Stellungnahme und Empfehlungen. Sie beraten nach Bedarf die Projektverfassenden im Hinblick auf die weitere Projektbearbeitung.

#### Wirkung

Die Gemeindeautonomie in Gestaltungsfragen bleibt gewahrt. Auf den Beizug der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK oder der Denkmalpflege kann verzichtet werden (sofern der Beizug der Denkmalpflege nicht in der kantonalen Gesetzgebung und/oder im Baureglement vorgeschrieben ist). Das Baubewilligungsverfahren wird dadurch vereinfacht.

#### Entschädigungen

Die Fachpersonen (Qualifikationskategorie B gemäss KBOB Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren / sia 102 / sia 105 / sia 110) verrechnen ihr Honorar nach Zeitaufwand. Der Gemeinderat legt den Stundenansatz für die Leistungen der Fachpersonen in der Gebührenverordnung fest (z.Z. mit einem Stundenansatz von CHF 186.00 inkl. Mehrwertsteuer, zuzüglich allfälligen Nebenkosten und Spesen).

#### Pflichten

Für die Fachpersonen gelten wie für Kommissionsmitglieder die einschlägigen Bestimmungen betreffend

- Unvereinbarkeit,
- Verschwiegenheit,
- Datenschutz,
- Ausstand und
- Verwandtenausschluss.

Die Fachpersonen übernehmen keine Mandate zur Überarbeitung von Projekten oder zur Weiterbearbeitung von Bauaufgaben, welche Gegenstand ihrer Fachberatung gewesen sind.