

NACHFÜHRUNG

**Gemischte Gemeinde Oberried am Brienersee**

## **Ortsplanung**

---

---

### **Baureglement**

Die Ortsplanung umfasst:

- Baureglement
- Zonenplan 1 : 5000
- Zonenplan Ausschnitte «Farlouwe-na», «Derfli», «Dorf» und «Ebli-gen» 1 : 1000
- Schutzzonenplan 1:5000 / 1:7500
- Zonenplan Naturgefahren 1:5000 / 1:7500
- Richtplan Verkehr 1:5000 / 1:15000
- Realisierungsprogramm nach SFG
- Nachführung Uferschutzplanung ZSF C

Stand nach Genehmigung Ortspla-  
nungsrevision vom 22. April 2024

#### Impressum

Auftraggeber:  
Gemeinde Oberried am Brienersee

Auftragnehmer:  
ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80,  
Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch),  
[info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

Bearbeitung:  
Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG  
Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU

## Inhalt

0	Einführung	6
1	Geltungsbereich	9
111	Sachlich	9
112	Räumlich	9
2	Nutzungszonen	10
21	Wohn- und Mischzonen	10
211	Art der Nutzung	10
212	Mass der Nutzung	11
213	Strassenabstände	15
22	Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	16
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN und UZöN)	16
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	17
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	18
231	Bahnhofzone	18
232	Grünzone	18
233	Verkehrsfläche	18
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	19
241	Landwirtschaftszone (LWZ)	19
3	Besondere baurechtliche Ordnungen	20
31	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	20
311	Überbauungsordnungen (UeO)	20
312	Teilzonenplan	20
4	Qualität des Bauens und Nutzens	21
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	21
411	Gestaltungsgrundsatz	21
412	Fassadengestaltung	22
413	Bauweise, Stellung der Bauten	22
414	Dachgestaltung	23
415	Aussenraumgestaltung	24
416	Gestaltungsspielraum	25
42	Qualitätssicherung	25
421	Fachberatung	25
422	Qualifizierte Verfahren	26
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	26
431	Energie	26
5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	27
51	Ortsbildpflege	27
511	Ortsbildschutzgebiete	27
52	Pflege der Kulturlandschaft	27
521	Bauinventar	27
522	Historische Verkehrswege	28
523	Archäologische Schutzgebiete	28
524	Gewässerraum	28
525	Landschaftsschongebiet	29
53	Schutz der naturnahen Landschaft	30
531	Uferschutz Brienzersee	30

532	Landschaftsschutzgebiet	30
533	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	31
534	Geschützte Naturobjekte	32
535	Zu schonende Naturobjekte	32
54	Massnahmen	32
541	Ersatzmassnahmen	32
55	Bauen in Gefahrengebieten	33
551	Bauen in Gefahrengebieten	33
<b>6</b>	<b>Verschiedene Bestimmungen</b>	<b>34</b>
611	Strassen: Detailplanpflicht	34
612	Ersatzabgabe	34
613	Langsamverkehr	34
614	Zuständigkeiten	35
<b>7</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen</b>	<b>36</b>
711	Widerhandlungen	36
712	Inkrafttreten	36
713	Aufhebung von Vorschriften	36
	<b>Genehmigungsvermerke</b>	<b>38</b>
	<b>Anhang A1 Definitionen und Messweisen (Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung)</b>	<b>39</b>
A11	Bauhöhen	39
A111	Fassadenhöhe traufseitig	39
A112	Gesamthöhe	39
A113	Kniestock	40
A114	Oberer Referenzpunkt bei Fh tr, Gh und Kniestockhöhe	40
A12	Bauabstände	41
A121	Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen	41
A122	Kleiner Grenzabstand (kA)	41
A123	Grosser Grenzabstand (gA)	41
A124	Gebäudeabstand	42
A125	Gebäudelänge	42
A126	Abstände von Bäumen, Pflanzen und Lebhägen gegenüber Nachbargrundstücken	43
A127	Abstände gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen	43
A13	Geschosse	44
A131	Grundsatz	44
A14	Altrechtliche Nutzungsziffern	45
A141	Ausnutzungsziffer (AZ)	45
A142	Bruttogeschossfläche (BGF)	45
A143	Anrechenbare Landfläche (al F)	46
	<b>Anhang A2 Hinweise auf weitere Abstandsregelungen</b>	<b>47</b>
A21	Gesetzliche Abstände gegenüber Strassen und Wegen	47
A211	Abstände gegenüber kommunalen Strassen und Wegen	47
A212	Lichtraumprofil	47
A22	Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen	48
A221	Böschungen, Stütz- und Futtermauern	48
A222	Feste Einfriedungen Grünhecken	48
A223	Obstbäume Zierbäume Einzelne Nussbäume Ziersträucher	48

A224 Messweise der Pflanzabstände von Strassen	49
A225 Pflanzen an öffentlichen Strassen innerorts	49
A226 Pflanzen an Hauptstrassen innerorts	49
A227 Feste Einfriedungen und Grünhecken	49
Anhang A3 Abkürzungsverzeichnis	50
Anhang A4 Verweise auf übergeordnetes Recht	52
Anhang A5 Baubewilligungsverfahren in der Zuständigkeit der Gemischten Gemeinde Oberried:	54
Anhang A6 Grob Ablauf Baubewilligungsverfahren	55

## 0 Einführung

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (GBR) der Gemeinde Oberried am Brienersee bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Schutzzonenplan und dem Zonenplan Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	Kommentar
Zonenplan	Im Zonenplan 1 : 5000 resp. in den Ausschnitten «Farlouwena», «Derfli», «Dorf» und «Ebligen» 1 : 1000 sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt.	
Schutzzonenplan	Im Schutzzonenplan sind Schutzgebiete und Schutzobjekte ausgeschieden und weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich festgelegt sind.	
Zonenplan Naturgefahren	Im Zonenplan Naturgefahren sind diejenigen Gebiete grundeigentümergebunden dargestellt, in welchen aufgrund der Erkenntnisse zum Zeitpunkt des Erlasses der baurechtlichen Grundordnung, ein bestimmter Gefährdungsgrad durch Naturereignisse vorhanden ist.	
Wirkungsbereich der baurechtlichen Ordnungen	Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen) und Verkehrserschliessungsanlagen, das gesamte Gemeindegebiet ab.	
Kommentar	Der Kommentar in der rechten Spalte des GBR 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. Der Gemeinderat passt den Kommentar auf Antrag des Gemeindegemeinschafters an.	

Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das GBR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.	z.B Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand (dieser beträgt 30 m); Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV, Art. 80 ff. BauG für das Bauen ausserhalb der Bauzone; Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz (NHG), Kantonales Naturschutzgesetz für den Schutz von Naturschutzgebieten und -objekten (NSchG) usw.
	Eine wichtige Abweichung zum kantonalen Recht sind die Strassenabstände in den Dorfkernzonen. Abgesehen davon gilt das kantonale Strassengesetz jedoch vollumfänglich (z.B. Lichtraumprofil).	vgl. Art. 213 und A212
	Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das ergänzende öffentliche Recht des Kantons.	Gestaltungsfreiheit, Dekret über das Normalbaureglement
	Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbständig 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 EG ZGB, vgl. Anhang A4
	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.	Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a bis b BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen» nach Art. 1 b BauG (BSIG Nr. 7/725.1/1.1), vgl. Anhang A5 und Anhang A6.
	Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.	Vgl. Art. 7 BewD.
	Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen erfordern unter Umständen sogar eine Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt oder das Bauvorhaben in einem	Dies betrifft insbesondere die Uferschutzzone, den geschützten Uferbereich, die Landwirtschaftszone und den Wald inklusive den Waldabstandsbereich, wo Bauten, Anlagen und andere Vorkehrungen immer der Baubewilligungspflicht unterstehen.

	<p>Bauverbotsstreifen nach Art. 80 SG erstellt werden soll.</p>	
	<p>Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen baurechtlichen Grundlage in einer Überbauungsordnung.</p>	<p>Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV</p>
<p>Besitzstandsgarantie</p>	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Dem Grundsatz nach ist sie im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene (z.B. in Art. 212 Abs. 5 oder betreffend die Strassenabstände in den Dorfkernzonen in Art. 213 Abs. 2).</p>	<p>Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG</p>
<p>Mehrwertausgleich</p>	<p>Ein allfälliger Ausgleich von erheblichen planungsbedingten Mehrwerten richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung (Art. 142 ff. BauG).</p>	<p>Revision des Baugesetzes 2016 im Grossen Rat</p>
<p>Qualitätssicherung</p>	<p>Das GBR 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 GBR bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraums an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des GBR sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	<p>Vgl. Kapitel 42.</p>
<p>Zuständigkeiten</p>	<p>Die Zuständigkeiten sind in Art. 614, im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung der Gemeinde Oberried a. Br. festgelegt.</p>	

## **1 Geltungsbereich**

### **111 Sachlich**

Das GBR umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

#### **Kommentar:**

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich z.B. auch im Gemeindepolizeireglement, dem Abwasserentsorgungsreglement und dem Abfallreglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht in Art. 311).

### **112 Räumlich**

<sup>1</sup> Das GBR inkl. Anhang A1 gilt für das ganze Gemeindegebiet.

<sup>2</sup> Wo nichts anderes bestimmt ist, ist das Baureglement für besondere baurechtliche Ordnungen als ergänzendes Recht anwendbar.

## 2 Nutzungszonen

### 21 Wohn- und Mischzonen

#### 211 Art der Nutzung

<sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart/ES	
Wohnzonen	W,	<sup>2</sup> – Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen <sup>1</sup>	Als stille Gewerbe zählen z.B. Coiffeur, Schneider- und Künstlerateliers, Arztpraxen, weil sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in einer Mischzone unzulässig sind, ebenfalls nicht erlaubt.
	UW		
		– stille Gewerbe	
		– ES II	
Wohn- und Gewerbebezonen	WG	<sup>3</sup> – Wohnen <sup>1</sup> und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe oder emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen weder durch den Betrieb noch durch das von ihnen verursachte Verkehrsaufkommen wesentlich beeinträchtigen.
	UWG		
	DKZ		
	DKZ Derfli		
	UDKZ		
		– Kleingewerbe	
		– Dienstleistungen	
		– Gastgewerbebauten und touristische Nutzungen	
		– [...] <sup>2</sup>	
		– ES III	

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

<sup>2</sup> Mit der Genehmigung vom 22.4.2024 von Amtes wegen gestrichen.

## 212 Mass der Nutzung

Baupolizeiliche Masse <sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	Fh tr (m)	GH (m)	GL (m)	VG	EWA <sup>2)</sup>	
Wohnzone	W2	4.0 m <sup>1)</sup>	8.0 m <sup>1)</sup>	7.8 m	11.05 m	20 m <sup>3)</sup>	2	50	kA: Kleiner Grenzabstand (vgl. Anhang A122)
Wohnzone Ufer	UW2	4.0 m <sup>1)</sup>	8.0m <sup>1)</sup>	7.8 m	10.40 m	16 m	2	50	gA: grosser Grenzabstand (vgl. Anhang A123)
Wohn- und Gewerbezone	WG2	4.0 m <sup>1)</sup>	8.0 m <sup>1)</sup>	8.3 m	11.55 m	20 m <sup>3)</sup>	2	50	Fh tr: Fassadenhöhe (Art. 15 BMBV) traufseitig (vgl. Anhang A111)
Wohn- und Gewerbezone Ufer	UWG2	4.0 m <sup>1)</sup>	8.0 m <sup>1)</sup>	8.3 m	10.90 m	16 m	2	50	GH: Gesamthöhe (Art. 14 BMBV, Anhang A112)
Dorfkernzone	DKZ	2.5 m <sup>4)</sup>	— <sup>4)</sup>	8.3 m	11.55 m	20 m	2	50	GL: Gebäudelänge (Art. 12 BMBV, Anhang A125)
Dorfkernzone Derfli	DKZ Derfli	2.5 m <sup>4)</sup>	— <sup>4)</sup>	7.8 m	10.40 m	16 m	2	50	VG: Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)
Dorfkernzone Ufer	UDKZ	2.5 m <sup>4)</sup>	— <sup>4)</sup>	7.8 m	10.40 m	16 m	2	50	DKZ: Dorfkernezone
Landwirtschaftszone	LWZ	3.0 m	6.0 m	7.8 m <sup>5)</sup>	11.3 m	40 m	2	50	

<sup>1)</sup> Für Bauten am Hang (Hangneigung des gewachsenen Bodens innerhalb des Gebäudegrundrisses mindestens 10 %) verkleinert sich der einzuhaltende grosse Grenzabstand im Verhältnis der Hangneigung in Prozenten des ordentlichen grossen Grenzabstandes, maximal jedoch 50 %.

<sup>2)</sup> Minimaler Anteil der für Erstwohnungen zu reservierenden Hauptnutzfläche pro Gebäude in Prozent der gesamten Hauptnutzflächen für Wohnungen. Als Erstwohnungen gelten Wohnungen, die ständig von Personen mit zivil- und steuerrechtlichem Wohnsitz in der Gemischten Gemeinde Oberried bewohnt werden sowie Wohnungen, die als Dienstwohnungen für Personen, die in Gastgewerbe oder in Gesundheitsbetrieben in der Gemeinde tätig sind, genutzt werden. Um- und Erweiterungsbauten

z.B. Hangneigung 20 %, Reduktion 20 %

Bauten, welche lediglich eine Wohnung aufweisen, unterstehen zu 100 % der Erstwohnungsnutzung. Die Erstwohnungen müssen als Anmerkung im Grundbuch eingetragen werden (Art. 7 Abs. 4 ZWG).

	<p>können nur zugunsten des Erstwohnungsanteils erfolgen, bis der vorgeschriebene Anteil erreicht ist.</p> <p>3) Bei mindestens einer, höchstens drei Staffelungen von mindestens 2 m in der Situation, ist eine Gebäudelänge von 30 m zulässig. Dabei muss pro Staffelung ein zusätzlicher First gesetzt werden.</p> <p>4) In der Dorfkernezone DKZ, der Dorfkernezone DKZ Derfli und in der Dorfkernezone Ufer UDKZ gilt die annähernd geschlossene Bauweise.</p> <p>5) Gilt für Wohnbauten und nicht zonenkonforme Bauten; für landwirtschaftliche Ökonomiebauten gilt keine Höhenbeschränkung.</p>	<p>Damit sind diese Abstände nach Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch auch als zivilrechtliche zu beachten.</p>
Minimale Nutzung	<p><sup>2</sup> Bei der Überbauung der im Zonenplan als «Areale mit einer minimalen GFZo (Art. 212 Abs. 2 GBR)» bezeichneten Grundstücken ist eine minimale Geschossflächenziffer von 0.5 einzuhalten.</p>	<p>Die Geschossfläche berechnet sich nach Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV, wobei Unterniveaubauten und Untergeschosse nicht angerechnet werden, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen (Art. 11c Abs. 3 BauV).</p>
Grenz- und Gebäudeabstände, Zonenabstände	<p><sup>3</sup> Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen und nicht den An- und Kleinbauten nach Abs. 4 Lit. a zugerechnet werden können, haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände sowie gegenüber der Landwirtschaftszone und den Zonen für öffentliche Nutzungen, allseitig einen Zonenabstand von 3 m zu wahren.</p> <p><sup>4</sup> Zudem gelten die folgenden Masse:</p>	<p>Diese Bestimmung legt fest, welche Bauten den Grenz- oder Zonenabstand einhalten müssen.</p>
An- und Kleinbauten	<p>a) An- und Kleinbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grenzabstand mindestens: 2.0 m</li> <li>– anrechenbare Gebäudefläche maximal: 40 m<sup>2</sup></li> <li>– Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) maximal: 4.0 m</li> <li>– die der Grenze zugekehrte maximale Gebäudelänge: 8.0 m</li> </ul>	<p>Vgl. Art. 3 und 4 BMBV An- und Kleinbauten dürfen nur Nebennutzflächen enthalten (z.B. Garagen, Geräteschuppen etc. sie dürfen nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren geeignet sein). Abstandsvorschriften gelten auch für bewilligungsfreie Bauten (vgl. A126, A127, A21, A22)</p>

<p>Vorspringende Gebäudeteile</p>	<p>b1) Vorspringende offene Gebäudeteile sowie Erker:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zulässiges Mass über die Fassadenflucht hinaus <span style="float: right;">3 m</span></li> <li>– Zulässiger Anteil pro Fassadenabschnitt <span style="float: right;">50 %</span></li> <li>– Zulässiges Mass in den Grenzabstand <span style="float: right;">1.5 m</span></li> <li>– Gegenüber öffentlichen Strassen dürfen vorspringende Bauteile, unter Vorbehalt der Einhaltung des Lichtraumprofils, maximal 1.5 m in den Strassenabstand ragen.</li> </ul>	<p>Vgl. Anhang Art. 10 BMBV</p> <p>Offene vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone jeder Art. Nach Art. 79b EG ZGB dürfen Vorbauten höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen (vgl. Art. 79 in Verbindung mit Art. 79b EG ZGB).</p> <p>Lichtraumprofil: Art. 83 SG: bis 50 cm ab Fahrbahnrand auf einer Höhe von 4.5 m bei öffentlichen Strassen; bei Fuss-, Geh- und Radwegen bis 50 cm ab Wegrand 2.5 m Höhe</p>
<p>Offene Balkone und dergleichen mit einem Fassadenanteil von mehr als 50 %</p>	<p>b2) Offene Balkone und dergleichen, die nicht mehr unter Buchstabe b1 fallen, d.h. einen Anteil von mehr als 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts aufweisen, jedoch nicht mehr als 3.0 m über die Fassadenflucht hinausragen, gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– eine um das Mass ihrer über die Aussenwand<sup>3</sup> ragende Tiefe grössere Gebäudelänge und Gebäudebreite;</li> <li>– ein um das Mass ihrer über die Aussenwand<sup>3</sup> ragende Tiefe reduzierter Grenzabstand, die Einhaltung des zivilrechtlichen Grenzabstands nach Art. 79b EG ZGB bleibt vorbehalten (offene Bauweise)<sup>3</sup>;</li> <li>– ab einer Hangneigung von mindestens 10 % ein zusätzlicher Hangzuschlag in cm, der sich wie folgt berechnet: Hangneigung gemessen unter der First in % multipliziert mit dem Mass der Tiefe des offenen vorspringenden Gebäudeteils in Metern;</li> <li>– max. zulässiges Mass in den ordentlichen kleinen Grenzabstand 2.0 m<sup>3</sup></li> <li>– max. zulässiges Mass in den ordentlichen grossen Grenzabstand 3.0 m<sup>3</sup></li> </ul>	<p>Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen (vgl. Art. 79 in Verbindung mit Art. 79b EG ZGB).</p> <p>Lichtraumprofil: Art. 83 SG: bis 50 cm ab Fahrbahnrand auf einer Höhe von 4.5 m bei öffentlichen Strassen; bei Fuss-, Geh- und Radwegen bis 50 cm ab Wegrand 2.5 m Höhe</p> <p>Nachbarn können unter sich einer weiteren Reduktion zustimmen.</p> <p>Beispiel: Hangneigung gemessen unter der First = 10 %, Tiefe des offenen vorspringenden Gebäudeteils = 3 m, Hangzuschlag = 10 * 3 = 30 cm.</p> <p>Die Kombination mit vorspringenden Gebäudeteilen nach Art. 10 BMBV ist ausgeschlossen.</p>

<sup>3</sup> Mit der Genehmigung vom 22.4.2024 von Amtes wegen geändert.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abstand zur Grundstücksgrenze min. 0.5 m (für Gebiete mit geschlossener und annähernd geschlossener Bauweise)<sup>4</sup></li> <li>– Im Strassenabstand ist Art. 80 Strassengesetz zu beachten. Gegenüber Gemeindestrassen, Privatstrassen im Gemeingebrauch sowie an selbstständigen Fuss- und Radwegen<sup>4</sup> dürfen derartige Balkone und dergleichen, maximal 2.0 m in den Bauverbotsstreifen ragen; die Einhaltung des Lichtraumprofils bleibt vorbehalten.</li> </ul>	Die Einhaltung des Lichtraumprofils (4.5 m lichte Höhe und 50 cm lichte Breite bei Strassen und 2.5 m lichte Höhe und 50 cm lichte Breite bei Fuss- und Radwegen) bleibt vorbehalten. <sup>4</sup>
Fassadenhöhe bei gestaffelten Gebäuden	<p>c) Als gestaffelt gilt ein Gebäude, wenn die:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Staffelung in der Situation mindestens: 2.5 m und/oder</li> <li>– Staffelung in der Horizontalen mindestens: 5.0 m beträgt.</li> </ul> <p>Die Fassadenhöhe wird bei gestaffelten Gebäuden für jeden Gebäudeteil separat gemessen.</p>	
Abgrabungen	<p>d) Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.0 m, jedoch nicht mehr als 50% der Länge der jeweiligen Fassadenseite beträgt, werden auf max. einer Fassadenseite nicht an die Fassadenhöhe traufseitig angerechnet.</p>	
Vollgeschosse	<p>e) Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Untergeschoss: Untergeschosse sind Geschosse bei welchen die Oberkante OK des darüberliegenden fertigen Bodens des ersten Vollgeschosses im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie ragt, wobei Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenseite, jedoch nicht mehr als 50 % der Länge der jeweiligen Fassadenseite betragen, nicht angerechnet werden.</li> <li>– Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 2.0 m; in Ortsbildschutzgebieten zulässige Kniestockhöhe max. 1.5 m</li> </ul>	<p>vgl. Art. 18 BMBV</p> <p>vgl. Art. 19 BMBV</p> <p>vgl. Art. 16 und 20 BMBV, A113 GBR</p>
Unterniveaubauten	<p>f) Unterniveaubauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m</li> <li>– Grenzabstand mind. 1.0 m</li> </ul>	Vgl. Art. 6 BMBV

<sup>4</sup> Mit der Genehmigung vom 22.4.2024 von Amtes wegen geändert.

Unterirdische Bauten	g) Unterirdische Bauten: – Grenzabstand	mind. 1.0 m	Vgl. Art. 5 BMBV
Erweiterte Besitzstandsgarantie	<sup>5</sup> In den Dorfkernzonen sowie den Ortsbildschutzgebieten dürfen rechtmässig bestehende Bauten, vorbehältlich der Einhaltung der Vorschriften über den Brand- und Gesundheitsschutz unabhängig der Einhaltung des reglementarischen Grenzabstands im bestehenden Umfang umgebaut, umgenutzt und erneuert sowie wiederaufgebaut werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.		Die Umnutzung ist im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften zulässig.

### 213 Strassenabstände

Grundsatz	<sup>1</sup> Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, gelten die Vorschriften des Strassengesetzes oder die abweichenden Festlegungen in Überbauungsordnungen (Baulinien).	aufgrund des Strassengesetzes gelten folgende Abstände (Art. 80 SG): - Kantonsstrassen: 5.0 m - Gemeindestrassen: 3.6 m
Dorfkernzonen	<sup>2</sup> In der Dorfkernzone DKZ, der Dorfkernzone DKZ Derfli und der Dorfkernzone Ufer UDKZ gelten gegenüber Gemeindestrassen und Fuss-, Geh- und Radwegen die folgenden Strassenabstände: a) für bestehende Bauten solange sie bestimmungsgemäss nutzbar sind und bis maximal fünf Jahre seit Aufgabe der bestimmungsgemässen Nutzung der bisherige Abstand, mindestens aber 0.5 m. b) für andere Bauten und Anlagen: 2.0 m.	Mit diesen besonderen Strassenabständen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung die bisher geltenden Baulinienpläne aufgehoben werden. Die Bestimmung führt damit gegenüber bisher zu keiner materiellen Änderung.  Lichtraumprofil: Art. 83 SG: bis 50 cm ab Fahrbahnrand auf einer Höhe von 4.5 m bei öffentlichen Strassen; bei Fuss-, Geh- und Radwegen bis 2.5 m Höhe Bestimmungsgemässe Nutzung: Steht eine Wohnbaute z.B. seit mehr als fünf Jahren leer, gilt die bestimmungsgemässe Nutzung als aufgehoben. In diesem Fall sind bei einem Abbruch und Wiederaufbau die geltenden Vorschriften einzuhalten.

## 22 Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

### 221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN und UZöN)

Allgemeine Bestimmungen

<sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) und die Zonen für öffentliche Nutzungen im Perimeter der Uferschutzplanung (UZöN) sind für die dort zugelassenen Bauten und Anlagen bestimmt. Bestehende Bauten mit einer anderen Nutzung dürfen nur unterhalten werden.

<sup>2</sup> Bestehende und in einem beschränkten Umfang auch neue andere Nutzungen sind, soweit sie den Hauptzweck nicht beeinträchtigen, zulässig.

Einzelne ZöN

<sup>3</sup> In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Nr.	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
1	Bildung, Kultur	Bestehend Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Schulanlage sind im Umfang des Bedarfs zulässig, wobei die maximale GH 14.0 m beträgt und ein minimaler Grenzabstand von 5.0 m einzuhalten ist.	III
U1	Bildung, Kultur	Bestehend; An- und Kleinbauten nach 212 Abs. 4	II
2	Kirche	Bestehend	III
3/ U3	ARA	Bestehend Soweit es die Anforderungen des Gewässerschutzes bedingen, ist eine Erweiterung zulässig, wobei die maximale GH 8.0 m beträgt. Über den Vorplatz der ARA Dorf verläuft der Uferweg.	III
4	Schutzraum Ebli- gen	Bestehend Es sind nur unterirdische Bauten und Unterverbaubauten gestattet.	III
5 / U5	Öffentliche Parkplätze	Bestehend; Keine Gebäude zulässig	III

Der Grundsatz der Planbeständigkeit steht einer späteren Erweiterung der ZöN ARA nicht entgegen, wenn diese aus technischen Gründen erforderlich wäre. Entsprechende Abklärungen laufen.

6	Öffentliche Parkplätze	Bestehend; Autoeinstellräume oder -unterstände mit Flachdächern, die nur gegen den See Öffnun- gen aufweisen sind gestattet.	
7	Holzplatz	Keine Hochbauten zulässig Holzumschlag Das Holz darf nicht höher als auf eine Ge- samthöhe von 3 m gestapelt werden.	III

## 222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

<sup>1</sup> Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten nach den näheren Bestimmungen von Abs. 2 als Freiflächen nach Art. 3 SFG.

<sup>2</sup> Die ZSF dienen den nachfolgenden Zwecken und es sind die in den einzelnen ZSF genannten Bauten und Anlagen zulässig:

<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck Zulässige Bauten und Anlagen</i>	<i>ES</i>
ZSF A	Rast- und Kinderspielplatz Anlagen wie Ruhebänke, Feuerstelle, Abfall- behälter, Rettungsgeräte und Spielgeräte, so- weit sie für die Nutzung als Rastplatz, resp. Kinderspielplatz erforderlich sind.	III
ZSF B	Badeplatz Anlagen wie Holzpirtschen, Liegewiese, Ruhe- bänke, Brunnen, Abfallbehälter und Rettungs- geräte soweit sie für die Nutzung als Badeplatz erforderlich sind; Trockenplatz für Boote. Die Ufersicherung hat mittels naturnaher Ele- mente zu erfolgen und den Zugang zum Was- ser zu ermöglichen. Die Teile der ZSF B mit Trockenplätzen für Boote gelten nicht als Freiflächen nach SFG.	III

<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck Zulässige Bauten und Anlagen</i>	<i>ES</i>	
ZSF C	[...]	[..]	Die ZSF C ist von der Genehmigung vom 22. April 2024 ausgenommen
ZSF D	Wassersport für die Öffentlichkeit Erholungseinrichtungen und –anlagen für Wassersport, wie Badeplätze, Surfstartstelle, Brett- und Segelstände. Geschlossene Bauten mit Ausnahme der öffentlichen Toilettenanlage sind nicht gestattet. Der Einpassung und Begrünung der Anlagen inklusive der Autoabstellplätze ist besondere Beachtung zu schenken.	III	III

## 23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

### 231 Bahnhofzone

<sup>1</sup> Für bahnbetriebsfremde Bauten innerhalb der Bahnhofzone gelten die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone (WG2).

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von Bahnbetriebsbauten richtet sich nach der Eisenbahngesetzgebung.

### 232 Grünzone

Die Grünzone ist eine Freihaltezone nach Art. 79 BauG.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

### 233 Verkehrsfläche

<sup>1</sup> Die Zone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr im Siedlungsgebiet.

<sup>2</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmungen der entsprechenden Spezialgesetzgebung.

Bei Strassen handelt es sich vorab um die Strassengesetzgebung (z.B. SG, SV), bei Eisenbahnanlagen die Eisenbahngesetzgebung (EBG, GüTG [Gütertransportgesetz])

<sup>3</sup> Für verkehrsfremde Nutzungen gelten die Nutzungsbestimmungen der angrenzenden Bauzonen.

## **24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet**

### **241 Landwirtschaftszone (LWZ)**

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzungen und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG und Art. 39 ff. RPV sowie Art. 80 ff. BauG.

<sup>2</sup> Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich bezüglich Dachgestaltung, Baumaterial und Farbgebung dem Landschaftsbild gut einzufügen. Nicht landwirtschaftliche Bauten haben sich in bestehende Gebäudegruppen einzufügen.

Baupolizeiliche Masse: Art. 212

<sup>3</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III nach LSV.

### **3 Besondere baurechtliche Ordnungen**

#### **31 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**

##### **311 Überbauungsordnungen (UeO)**

<sup>1</sup> Die folgenden Überbauungsordnungen und Baulinienpläne bleiben gültig:

- Ferienresort Hamberger-Areal-Überbauungsordnung vom 8. Mai 2013
- Kurklinik Eden Überbauungsordnung Nr. 3 vom 28. Januar 1999 mit Änderung vom 16. Juli 2010

Für die Überbauungsordnungen die mit dem Erlass des vorliegenden Baureglements nicht geändert werden, gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Überbauungsordnung oder deren Änderung.

Die nicht mehr aufgeführten Überbauungsordnungen wurden bereits früher aufgehoben oder werden mit dem Inkrafttreten der vorliegenden baurechtlichen Grundordnung aufgehoben (Art. 713).

<sup>2</sup> Innerhalb dieser Überbauungsordnungen gelten für die Baudenkmäler die Bestimmungen von Art. 511.

##### **312 Teilzonenplan**

Der Teilzonenplan Moorlandschaft mit Baureglementsergänzung zur Moorlandschaft Nr. 13 Habkern-Sörenberg bleibt gültig.

Der Teilzonenplan und die das GBR ergänzenden Vorschriften zur Moorlandschaft von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung Nr. 13 «Habkern/Sörenberg» sind, soweit die Gemeinde Oberried a. B. davon betroffen ist, Teil der baurechtlichen Grundordnung.

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

### 41 Bau- und Aussenraumgestaltung

#### 411 Gestaltungsgrundsatz

Grundsatz

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ergänzen die nachfolgenden, detaillierteren Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und verantwortungsbewusst mit dem durch die offene Formulierung geschaffenen Spielraum umgehen. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung einzureichen sowie gegebenenfalls Massnahmen zur Qualitätssicherung zu ergreifen (vgl. dazu auch Art. 412 bis 415).

Beurteilungskriterien

<sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts-, Ufers- 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 inkl. der Gestaltung der vorspringenden Gebäudeteile 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.

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- und Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss-, Fassaden- und Umgebungsgestaltungsplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15 ff. BewD).

## 412 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

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

Fassadenveränderungen (z.B. andere Materialien und Farbe, andere Verkleidung, Ersatz von Sprossenfenstern durch Fenster ohne Sprossen) sind baubewilligungspflichtig. Im Zweifelsfall entscheidet der Regierungstatthalter oder die Regierungstatthalterin über die Baubewilligungspflicht (Art. 48 BewD)

## 413 Bauweise, Stellung der Bauten

offene Bauweise

<sup>1</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Vgl. Art. 212

in der Dorfkernzone DKZ, der Dorfkernzone DKZ Derfli und der Dorfkernzone Ufer UDKZ gilt die annähernd geschlossene Bauweise (vgl. Art. 212)

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist – ausgenommen bei eingeschossigen Bauten – nicht erlaubt.

Vgl. Art. 212

Gebäudestellung:  
Firstrichtung

<sup>3</sup> Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete haben sich Neubauten in Stellung und Firstrichtung den bestehenden Bauten anzupassen.

<sup>4</sup> In den Uferbauzonen sind die Firstrichtungen in Anlehnung an die bestehende Bebauung, entweder parallel oder senkrecht zur Uferlinie zu stellen.

<sup>5</sup> Wo es architektonisch begründet oder zur haushälterischen Nutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Baute anordnen, wenn damit keine öffentlichen Interessen des Orts-, Ufer- und Landschaftsbildes tangiert werden.

#### 414 Dachgestaltung

Dachgestaltung	<p><sup>1</sup> In den Zonen für öffentliche Nutzungen richtet sich die Dachform nach dem Bedarf und der guten Gesamtwirkung.</p> <p><sup>2</sup> In den übrigen Zonen sind ausser für An- und Kleinbauten, Unterniveaubauten sowie unterirdische Bauten Satteldächer vorgeschrieben. Für Dachneigung und -vorsprünge gelten folgende Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Dachneigung mind. 18° max. 30°</li><li>b. Dachvorsprünge<ul style="list-style-type: none"><li>– für zweigeschossige Bauten:<ul style="list-style-type: none"><li>giebelseitig mind. 1.5 m</li><li>traufseitig mind. 1.2 m</li></ul></li><li>– für eingeschossige Bauten:<ul style="list-style-type: none"><li>giebelseitig mind. 1.2 m</li><li>traufseitig mind. 0.8 m</li></ul></li></ul></li></ul>	ZÖN: Art. 221
Dachaufbauten und Dachflächenfenster	<p><sup>3</sup> Dachaufbauten wie Lukarnen, Dacheinschnitte u.dgl. dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte, bei schützens- und erhaltenswerten Bauten innerhalb einer Baugruppe sowie im Ortsbildschutzgebiet einen Drittel, der Fassadenlänge des untenliegenden Geschosses aufweisen. Sie müssen in gestalterischer Hinsicht genügen und dürfen den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Der Abstand von der First- und Trauflinie muss mind. 1.0 m betragen. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.</p> <p><sup>4</sup> Dachfenster dürfen max. 3 % der jeweiligen Dachfläche belegen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.</p>	
Bedachungsmaterialien	<p><sup>5</sup> Innerhalb der Bauzone sind als Bedachungsmaterial alle gängigen, nicht störenden Materialien, in nicht auffallenden Farbtönen zugelassen, sofern sie sich gut in die bestehende Dachstruktur einpassen und den Brandschutzvorschriften genügen.</p> <p><sup>6</sup> In der Landwirtschaftszone sind Blechbedachungen nur bei zonenkonformen Ökonomiebauten zugelassen, sofern sie sich genügend ins Landschaftsbild einfügen und mit nicht auffälligen Farbtönen versehen sind.</p>	<p>Nicht in die bestehende Dachstruktur passen z.B. Wellblechdächer.</p> <p>Für Solarenergienutzung vgl. Anhang A4</p>
Flachdächer	<p><sup>7</sup> Bei An- und Kleinbauten nach Art. 212 Abs. 4 Bst. a sowie bei Unterniveaubauten sowie unterirdischen Bauten nach Art. 212 Abs. 4 Bst. f und g und in den</p>	

Zonen für öffentliche Nutzungen sind Flachdächer gestattet. Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen oder als Parkplätze genutzt werden und die Nutzung von Sonnenenergie dadurch nicht behindert wird.

#### 415 Aussenraumgestaltung

<sup>1</sup> Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Bei der Erstellung von Neubauten, sind auf dem Grundstück nach Möglichkeit Bäume und Gehölze zu pflanzen und zu unterhalten.

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen.

<sup>3</sup> Die Baupolizeibehörde kann die Erhaltung von einzelnen Bäumen verlangen.

<sup>4</sup> Bestehende Gewerbebauten, Lagerplätze oder sonstige, das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Bauten und Anlagen, sind hinreichend mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, damit das Orts-, Landschafts- und Strassenbild verbessert wird.

<sup>5</sup> Stütz- und Gartenmauern sind gut zu gliedern und nach Möglichkeiten in ingenieurbio-logischer Bauweise auszuführen. Störende und auffällige Materialien dürfen nicht verwendet werden. Stütz- und Gartenmauern mit einer Höhe von mehr als 3.0 m sind mindestens alle 2.0 m zu staffeln. Die Rückversetzung hat mindestens 40 cm zu betragen und ist zu begrünen.

Im Zusammenhang mit der Bepflanzung der Aussenräume gilt auch Art. 411.

<sup>6</sup> Innerhalb der Uferschutzzone und den jeweiligen Uferbauzonen sind die bestehenden standortheimischen Bepflanzungen zu erhalten. Bei Neu- oder Umbauten ist ein Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen, welcher zeigt, inwiefern allfällige betroffene Bepflanzungen wiederhergestellt werden sollen.

vgl. Art. 531

## 416 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412–415 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Vgl. Art. 421; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412–415 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.

## 42 Qualitätssicherung

### 421 Fachberatung

<sup>1</sup> In Fällen, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baurechtliche, technische oder gestalterische Fragen aufwerfen, kann das zuständige Organ der Gemeinde unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden beraten.

Fachleute – z.B. Architektinnen, Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes und des Uferschutzverbandes Thuner- und Brienzersee, Ortsplanerinnen und Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Die Gemeinde kann auch die OLK beiziehen. Die Empfehlungen der Fachberatung berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.  
Der Entscheid über den Beizug von Fachleuten liegt nach Art. 614 in Verbindung mit der Gemeindeordnung beim Gemeinderat.

<sup>2</sup> Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung
- Beurteilung von Vorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;

Vgl. Art. 416

- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG, vgl. auch Art. 511).

## 422 Qualifizierte Verfahren

<sup>1</sup> Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 und 143 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren oder z.B. der Beizug des Ortsplaners oder der Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.

<sup>2</sup> Sie kann insbesondere organisatorische und personelle Hilfe anbieten

## 43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

### 431 Energie

Grundsatz

<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung.

Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011; KEnG; BSG 741.1 und Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011; KEnV; BSG 741.111.

Gemeinsames Heizwerk

<sup>2</sup> Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

Die Befreiung von der Pflicht, eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen, richtet sich nach Art. 16 KEnG.

## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

### 51 Ortsbildpflege

#### 511 Ortsbildschutzgebiete

<sup>1</sup> Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.

<sup>2</sup> Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

<sup>3</sup> Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ( Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

<sup>4</sup> Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

### 52 Pflege der Kulturlandschaft

#### 521 Bauinventar

<sup>1</sup> Die schützens- und erhaltenswerten Objekte im Sinne von Art. 10a-c BauG sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen und im Zonenplan als Hinweis bezeichnet.

Das Bauinventar ist behördenverbindlich, es kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden (vgl. auch die Eintragungen im Zonenplan).

Beizug der kantonalen Denkmalpflege

<sup>2</sup> Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

Die kantonalen Inventare werden parallel zur Revision der Ortsplanung überprüft und bereinigt. Die Einträge im Zonenplan sind nach Abschluss dieser Arbeiten zu bereinigen.

<sup>3</sup> Die Objekte nach Absatz 2 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit «K» gekennzeichnet.

<sup>4</sup> Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage wird empfohlen.

## 522 Historische Verkehrswege

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

<sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

## 523 Archäologische Schutzgebiete

<sup>1</sup> Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

Der archäologische Dienst weist auf Entdeckungen von bronzezeitlichen Ufersiedlungen in Thun hin und rechnet mit derartigen Siedlungen auch am Brienzensee.

<sup>2</sup> 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).

## 524 Gewässerraum

<sup>1</sup> Der Raumbedarf für Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet:

- die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung.

See

<sup>2</sup> Der Gewässerraum zum See ist im Zonenplan definiert. Die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Abschnitte gelten als «dicht überbaut» im Sinne von Art. 41b Abs. 3 GSchV.

Vgl. dazu Art. 41b Abs. 3 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201).

Fliessgewässer

<sup>3</sup> Der Schutzzonenplan bezeichnet den Gewässerraum der Fliessgewässer mittels der Gewässerachse und einer Farbcodierung für die dazugehörige Gewässerraumbreite. Der Gewässerraum wird hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.

Wo kein Gewässerraum aus-  
geschieden ist (Wald, Sömmerungsge-  
biet), sind Gesuche für Bauten und  
Anlagen innerhalb von 15 m ab Mit-  
telwasserlinie bzw. ab Mittelachse  
von eingedolten Gewässern dem  
Tiefbauamt vorzulegen  
(Art. 39 WBV). Dieses entscheidet,  
ob eine Wasserbaupolizeibewilligung  
nach Art. 48 WBG nötig ist. Im  
Sömmerungsgebiet sind nicht alle  
Gewässer in den Plänen verzeich-  
net.

<sup>4</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die stand-  
ortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse  
liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und be-  
willigungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrain-  
veränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts  
untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Aus-  
nahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen be-  
willigt werden, soweit keine überwiegenden Interessen  
entgegenstehen.

Für rechtmässig erstellte Bauten gilt  
die Besitzstandsgarantie.

<sup>5</sup> Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche  
Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine ex-  
tensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder  
eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für  
den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

## 525 Landschaftsschongebiet

<sup>1</sup> Die Gebiete Farlouwena–Acherli und Rieden–Wychel  
sind besonders strukturreiche Kulturlandschaften und  
wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Es darf  
nichts unternommen werden, was die sturkturelle  
Vielfalt, insbesondere aus Bäumen, Feldgehölzen,  
Hecken, Wäldchen und dazwischenliegenden Wiesen  
und Weiden bestehend, in ihrem Gesamtcharakter und  
Gesamtbestand beeinträchtigt.

Pflege der Hecken und Feldgehölze:  
Eine dem Schutzzweck  
entsprechende Pflege und Nutzung  
von Hecken und Feldgehölzen,  
insbesondere das periodische  
Auslichten, ist gestattet. Innerhalb  
von drei Jahren darf höchstens die  
Hälfte einer Hecke oder eines  
Feldgehölzes auf den Stock gesetzt  
werden, der gleiche Abschnitt jedoch  
frühestens wieder nach fünf Jahren.  
Grössere Bäume sind so lange wie  
möglich zu erhalten (Art. 16  
Naturschutzverordnung).

<sup>2</sup> Ausser für die Landwirtschaft dürfen keine neuen  
Bauten und Anlagen errichtet werden.

<sup>3</sup> Geländeänderungen sind verboten.

<sup>4</sup> Kleinere Veränderungen an den landschaftlich und ökologisch wertvollen Strukturen sind durch angemessene Ersatzmassnahmen kleinräumig auszugleichen.

<sup>5</sup> Die Pflege der Gehölze richtet sich nach den Vorschriften der kantonalen Naturschutzverordnung.

## **53 Schutz der naturnahen Landschaft**

### **531 Uferschutz Brienersee**

Uferbereich	<sup>1</sup> Im Uferschutzperimeter ist auf eine gute Einordnung von Bauten und Anlagen in das Orts-, Landschafts- und Uferbild zu achten. Der Gemeinderat kann jederzeit ergänzende Bepflanzungen anordnen, wenn dadurch das Landschafts- und Uferbild verbessert werden kann.	Der Uferschutzperimeter umfasst die Wohnzone Ufer UW2, die Wohn- und Gewerbezone Ufer UWG2, die Dorfkernzone UDKZ, die Zonen für öffentliche Nutzungen UZöN, die Zonen für Sport und Freizeit (ZSF) sowie die Uferschutzzonen und einzelne Flächen der Landwirtschaftszone
Dorfkernzone Ufer (UDKZ)	<sup>2</sup> In der Dorfkernzone Ufer (UDKZ) sind die Durchblicke zwischen den Gebäuden zum See in ihrer Zahl und in ihrem Ausmass beizubehalten.	
Uferschutzzone (US)	<sup>3</sup> In der Uferschutzzone (US) sind Terrainveränderungen im Uferbereich nur gestattet, sofern dadurch eine naturnahe Ausgestaltung des Ufers gewährleistet wird. Der Unterhalt der bestehenden Uferbefestigungen ist gestattet.	Ansonsten gelten die Bestimmungen nach SFG (insbesondere Art. 4). Die Baubewilligungspflicht richtet sich nach Art. 7 Abs. 2 BewD.
Uferweg	<sup>4</sup> Der im Zonenplan dargestellte Uferweg gilt als öffentlicher Uferweg nach See- und Flussufergesetzgebung und ist in seinem Bestand zu erhalten resp. zu realisieren.	
Gewässerraum	<sup>5</sup> Die Bestimmungen über den Gewässerraum bleiben vorbehalten.	vgl. Art. 532

### **532 Landschaftsschutzgebiet**

<sup>1</sup> Das Landschaftsschutzgebiet bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.

<sup>2</sup> Die Besitzstandsgarantie für bestehende Bauten und Anlagen ist gewährleistet. Neue Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.

<sup>3</sup> Zulässig sind insbesondere:

- die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Anpassungen von alpinen Routen sowie Hauptwanderwegen und Ergänzungsrouten
- Massnahmen zum Schutz von Menschen und erheblichen Sachwerten vor Naturgefahren
- landschaftspflegerische Massnahmen, die dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen.

<sup>4</sup> Nicht zulässig sind insbesondere:

- das Erstellen von neuen oberirdischen Bauten und Anlagen (Ausnahmen siehe oben)
- Geländeänderungen
- Materialentnahmen und Deponien
- Neuaufforstungen

<sup>5</sup> Vorbehalten bleiben weitergehende Bestimmungen in national oder kantonal bedeutenden Teilgebieten gemäss den bestehenden Schutzbestimmungen.

### **533 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen**

<sup>1</sup> Invasive Neophyten dürfen nicht angepflanzt oder sonstwie freigesetzt werden.

<sup>2</sup> Bereits bestehende Vorkommen von invasiven Neophyten sind durch die Grundeigentümer oder die Nutzungsberechtigten fachgerecht zu vernichten.

<sup>3</sup> Bei Nichtbefolgen der Vernichtungspflicht kann die Gemeinde die Vernichtung nach erfolgloser Aufforderung ersatzweise und kostenpflichtig vornehmen.

<sup>4</sup> Die Gemeinde führt eine Liste der zu vernichtenden invasiven Neophyten und berät die Bevölkerung bei der fachgerechten Vernichtung.

### 534 Geschützte Naturobjekte

Die im Zonenplan und im Schutzzonenplan als geschützt bezeichneten Naturobjekte müssen erhalten bleiben. Sie dürfen nur mit Bewilligung der Baupolizeibehörde verändert oder beseitigt werden. Es ist für angemessenen Ersatz zu sorgen.

Die Baupolizeibehörde kann die zuständigen kantonalen Organe, insbesondere die Abteilung Naturförderung beiziehen.

### 535 Zu schonende Naturobjekte

Nutzung und  
Pflege

Hecken, Feld- und Ufergehölze, Hochstammobstbäume und Einzelbäume dürfen nur während der Vegetationsruhe vom 1. November bis zum 15. März geschnitten werden.

Die inner- und ausserhalb des Siedlungsgebietes bestehenden Hecken, Feldgehölze, Waldsäume, Hochstammkulturen und Einzelbäume prägen das naturnahe Landschaftsbild. Sie unterteilen das Siedlungsgebiet, bilden die Geländekammern und dienen als wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Hecken, Feld- und Ufergehölze sind geschützt (vgl. Art. 541). Ihre Pflege richtet sich nach Art. 16 und 17 der kantonalen Naturschutzverordnung vom 10. November 1993.

## 54 Massnahmen

### 541 Ersatzmassnahmen

<sup>1</sup> Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für angemessenen Ersatz zu sorgen.

Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

<sup>2</sup> Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsrat für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Abteilung Naturförderung für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

## 55 Bauen in Gefahrengebieten

### 551 Bauen in Gefahrengebieten

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

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 Naturgefahren verbindlich dargestellt.

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

<sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

<sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- 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);
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen);
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

Einflussbereich  
Brienzersee

<sup>5</sup> Die Oberkante des Fussbodens des ersten Vollgeschosses muss mindestens auf der Höhenkote von 567.30 m.ü.M. liegen oder es sind entsprechende Schutzmassnahmen vor Hochwassern des Brienzersees zu treffen.

## 6 Verschiedene Bestimmungen

### 611 Strassen: Detailplanpflicht

<sup>1</sup> Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordert eine genehmigte Überbauungsordnung.

<sup>2</sup> Die zuständige Gemeindebehörde kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist. Der Erschliessungssperimeter geht bis zum Anschluss an die Basiserschliessung.

Die Neuanlage von Basiserschliessungsstrassen der Gemeinde erfordert nach Art. 43 SG zwingend eine Überbauungsordnung. Die Gemeinde kann auch für Detailerschliessungsstrassen die Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung vorsehen (Art. 43 Abs. 2 SG in Verbindung mit Art. 23 SV).

Nach Art. 614 in Verbindung mit dem Organisationsreglement ist der Gemeinderat zuständig für den Entscheid über den Verzicht einer Überbauungsordnung.

### 612 Ersatzabgabe

<sup>1</sup> Für alle Autoparkplätze, die nach Art. 49 ff. BauV zu erstellen sind, aber aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten.

<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe pro Autoabstellplatz beträgt mind. CHF 6'000 und höchstens CHF 10'000.

<sup>3</sup> Die Höhe der Ersatzabgabe bestimmt der Gemeinderat im Einzelfall. Die Teuerung wird berücksichtigt.

Über die Verwendung der Ersatzabgabe im Einzelfall befindet das finanzkompetente Organ der Gemeinde (Art. 56 Abs. 3 BauV).

### 613 Langsamverkehr

Die im Richtplan Verkehr / im Zonenplan aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Baubewilligung.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

Vgl. Art. 44 Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)

Die Gemeinden legen, das Fuss- und Wanderwegnetz in ihrer Richt- oder Nutzungsplanung fest (Art. 27 SV, vgl. auch Art. 61 SV)

## 614 Zuständigkeiten

Gemeinderat	<p><sup>1</sup> Der Gemeinderat ist Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde der Gemeinde, soweit nicht in der Grundordnung oder nachfolgend ausdrücklich eine andere Zuständigkeit festgelegt wird.</p>	<p>Nach Art. 51 Abs. 1 des OGR stehen dem Gemeinderat alle Befugnisse zu, die nicht nach übergeordnetem Recht, dem OGR oder dem GBR einem anderen Organ zugewiesen werden. Der Klarheit halber wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich festgehalten, dass der GR ebenfalls Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde ist.</p>
Gemeindeschreiber	<p><sup>2</sup> Dem Gemeindeschreiber obliegt die Vorbereitung der Baubewilligungsverfahren und Baupolizeiverfahren, insbesondere veranlasst er:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche.</li><li>– Die Einholung der Ausnahmeentscheide im kleinen Baubewilligungsverfahren.</li><li>– Die Einholung der Stellungnahme der kant. Fachstelle im kleinen Baubewilligungsverfahren.</li><li>– Soweit erforderlich die Veranlassung und Durchführung der Baukontrollen sowie die Einleitung von Baupolizeiverfahren.</li><li>– Der Erlass von Baueinstellungsverfügungen und soweit erforderlich von Benützungsverboten.</li></ul>	<p>Der Gemeinderat ist nach Art. 66 BauG Planungsbehörde der Gemeinde.</p>

## 7 Straf- und Schlussbestimmungen

### 711 Widerhandlungen

<sup>1</sup> 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 ff. BauG

<sup>2</sup> Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000.00 bestraft.

Vgl. Art. 58 GG

### 712 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem GBR mit Anhang und dem Zonenplan mit Ausschnitten «Farlouwena», «Derfli», «Dorf» und «Ebligen», dem Schutzzonenplan und dem Zonenplan Naturgefahren tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

### 713 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- die baurechtliche Grundordnung vom 12. November 1991 (erstmaliges Genehmigungsdatum) mit den seither ergangenen Änderungen und Ergänzungen
- Überbauungsordnungen:
  - Überbauungsordnung «Zun», Parzelle 358 vom 9. Dezember 1987
- Uferschutzpläne:
  - [...] <sup>5</sup>
  - Realisierungsprogramm zu Uferschutzplänen 1 bis 5 vom 13. April 1994 (8. Mai 2013),
  - Moos Uferschutzplan Nr. 1 vom 13. April 1994 (rev. 8. Mai 2013),
  - Dörfli – Platzli Uferschutzplan Nr. 2 vom 13. April 1994 (rev. 9. Juli 2010),

Die mit der aufgehobenen baurechtlichen Grundordnung sowie alle seither aufgehobenen Erlasse bleiben weiterhin aufgehoben.

---

<sup>5</sup> Mit der Genehmigung vom 22.4.2024 von Amtes wegen gestrichen.

- [...] <sup>6</sup>
- Wychel Uferschutzplan Nr. 4 vom 13 April 1994  
(rev. 7. Oktober 2011),
- Ebligen Uferschutzplan Nr. 5 vom 13. April 1994  
(rev. 15. Juli 2005).
- Zonenplan Naturgefahren vom 9. Juni 2010

---

<sup>6</sup> Mit der Genehmigung vom 22.4.2024 von Amtes wegen gestrichen.

### Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 15. August bis 16. September 2016  
Vorprüfung vom 13. November 2017 und 7. November 2018

#### 1. Öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt vom 13. März 2019  
Publikation im amtl. Anzeiger vom 14. und 21. März 2019  
Öffentliche Auflage vom 15. März bis zum 15. April 2019  
Einspracheverhandlungen am 26. April 2019  
Erledigte Einsprachen 4  
Unerledigte Einsprachen 6  
Rechtsverwahrungen 0

#### 2. Öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt vom 17. Juli 2019  
Publikation im amtl. Anzeiger vom 18. Juli und 25. Juli 2019  
Öffentliche Auflage vom 18. Juli bis zum 19. August 2019  
Einspracheverhandlungen am –  
Erledigte Einsprachen 0  
Unerledigte Einsprachen 0  
Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am ~~24. April 2019~~ **5. März 2019 / 17. September 2019**  
**27.3.2024 STM** **Siehe Genehmigung AGR**

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2019

Präsident

  
Andreas Oberli

Sekretär

  
Ulrich Stucki

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,  
Oberried, **26.9.2019**

Der Gemeindeschreiber

  
Ulrich Stucki

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am **22. April 2024**





## Anhang A1 Definitionen und Messweisen (Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung)

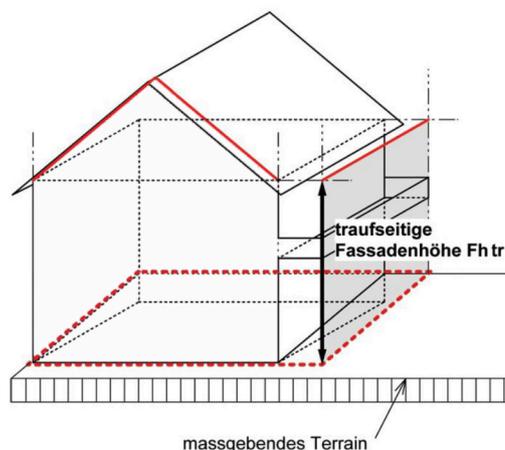
Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV verbindlich festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist resp. hiernach als erklärungsbedürftig erachtet wird.

### A11 Bauhöhen

#### A111 Fassadenhöhe traufseitig

Oberkante Dachkonstruktion = Traggerüst des Dachs ohne Dachhaut; d.h. bei Giebeldächern inkl. Isolation und Konterlattung, bei Flachdächern inkl. offener oder geschlossener fassadenbündiger Brüstung.

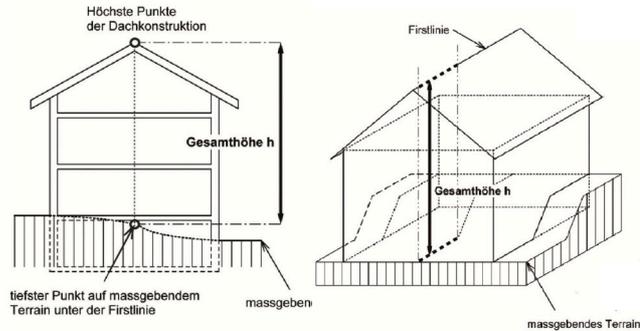
Vgl. Art. 15 BMBV und 212 GBR



#### A112 Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Vgl. Art. 14 BMBV und 212 GBR

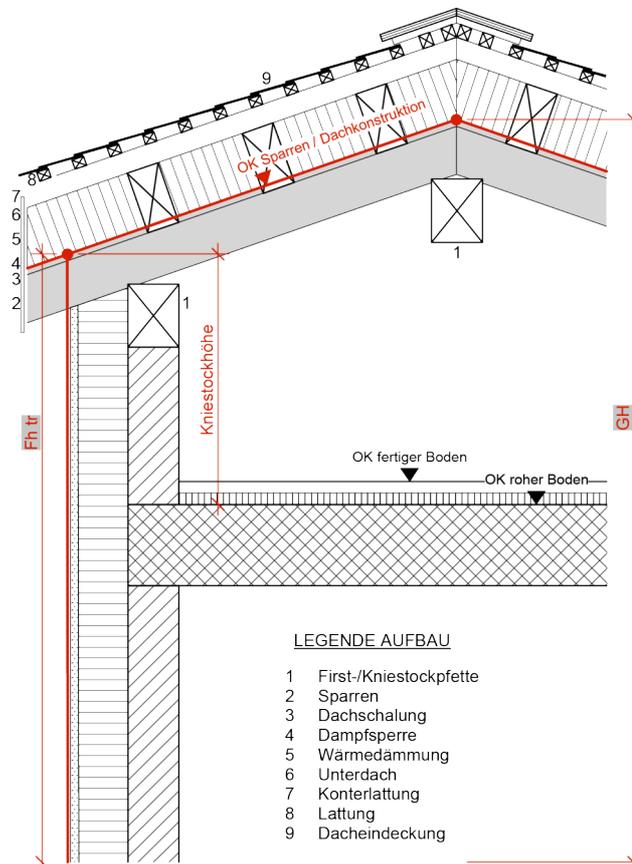


### A113 Kniestock

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Vgl. Art. 14 BMBV und 212 GBR

### A114 Oberer Referenzpunkt bei $F_h$ tr, $G_h$ und Kniestockhöhe



## **A12 Bauabstände**

### **A121 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen**

<sup>1</sup> Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

<sup>2</sup> Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

<sup>3</sup> Die Einhaltung der übrigen Bestimmungen, insbesondere auch der Gestaltungsvorschriften bleibt vorbehalten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss im Rahmen von Art. A124 eingehalten werden. Unter Umständen muss der Nachbar um den Gebäudeabstand nach Art. A124 einhalten zu können, das geplante Gebäude um das fehlende Mass weiter von seiner Grenze abrücken.

Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

### **A122 Kleiner Grenzabstand (kA)**

<sup>1</sup> Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes von der Grundstücksgrenze.

<sup>2</sup> Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

Vgl. Art. 22 BMBV und Anhang BMBV; Figur 6.1

Bei der Aufteilung von Grundstücken ist zu beachten, dass die Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden.

### **A123 Grosser Grenzabstand (gA)**

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie auf der dem See zugewandten Seite des Gebäudes und der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

<sup>2</sup> Ist die dem See zugewandte Seite nicht eindeutig bestimmbar, bestimmt die Baupolizeibehörde auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

Vgl. Art. 22 BMBV und Anhang BMBV; Figur 6.1

Bei der Aufteilung von Grundstücken ist zu beachten, dass die Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden.

## A124 Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Vgl. Art. 23 BMBV

<sup>2</sup> Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der nach Art. 212 Abs. 1 vorgeschriebenen Grenzabstände. Die nachfolgenden Absätze 3 bis 5 bleiben vorbehalten.

Bei der Aufteilung von Grundstücken ist zu beachten, dass die Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden.

<sup>3</sup> Für An- und Kleinbauten sowie für eingeschossige Gebäude nach Art. 212 Abs. 4 Bst. a gilt kein Gebäudeabstand. Die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV gegenüber bewohnten Gebäuden bleiben vorbehalten.

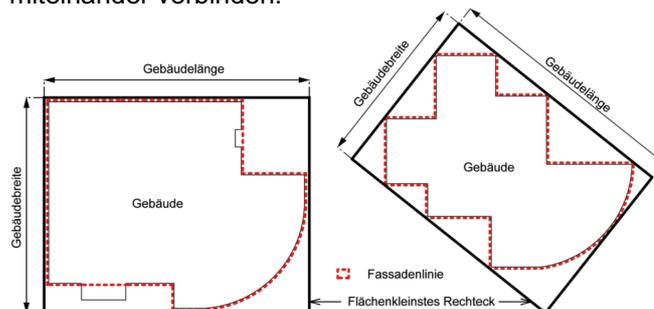
<sup>4</sup> Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegenehmigungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes, die Einhaltung der Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV sowie der Brandschutzvorschriften bleiben vorbehalten.

<sup>5</sup> Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf, ausser in der Dorfkerzone DKZ, der Dorfkerzone DKZ Derfli und der Dorfkerzone Ufer UDKZ durch die Einräumung von Näherbaurechten um maximal 25 % reduziert werden.

Die Brandschutzvorschriften müssen in jedem Fall gewährleistet sein.

## A125 Gebäudelänge

Anbauten im Sinne von Art. 212 Abs. 4 Bst. a GBR werden nicht an die Gebäudelänge oder Gebäudebreite angerechnet, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude miteinander verbinden.



### **A126 Abstände von Bäumen, Pflanzen und Lebhägen gegenüber Nachbargrundstücken**

Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Pflanzen, Lebhägen und dergleichen gelten die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches sowie des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

Art. 687 und 688 ZGB  
Art. 79I und 79m EG ZGB und Darstellung in Anhang A2

### **A127 Abstände gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen**

<sup>1</sup> Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.

Vgl. Art. 48 DZV

<sup>2</sup> Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

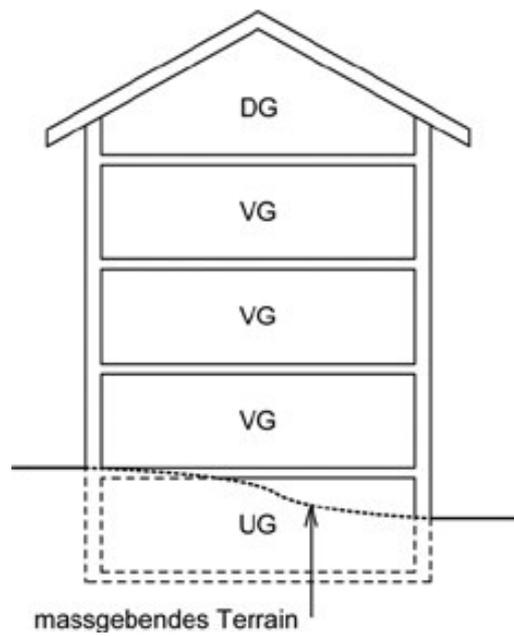
Definition der Gehölzgrenzen:

- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mit mindestens 3 m Abstand von der Uferlinie, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

## A13 Geschosse

### A131 Grundsatz

Vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. e.



DG: Dachgeschoss

VG: Vollgeschoss

UG: Untergeschoss, wobei Abgrabungen nach Art.  
212 Abs. 4 Bst. e nicht berücksichtigt werden.

## A14 Altrechtliche Nutzungsziffern

Die im folgenden aufgeführten Definitionen für die AZ, die BGF und die in diesem Zusammenhang zu beachtenden Regeln betreffend anrechenbaren Flächen entsprechen den Bestimmungen der früheren Art. 93 ff. BauV. Sie gelten nur für die weiterhin gültige Überbauungsordnung Kurklinik Eden Nr. 3 vom 28. Januar 1999

### A141 Ausnützungsziffer (AZ)

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

$$AZ = \frac{\text{BGF (nach Art. A142)}}{\text{aLF (nach Art. A143)}}$$

### A142 Bruttogeschossfläche (BGF)

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

- a zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63) verwendbar sind;
- b eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- d Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlagen;
- e allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;
- f Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Unterge-

schoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Artikel 63 enthält;

- g mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
- h offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- i unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- k in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

#### **A143 Anrechenbare Landfläche (al F)**

Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von Detailerschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht angerechnet werden:

- a die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;
- b Wald und Gewässer;
- c einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile.

## Anhang A2 Hinweise auf weitere Abstandsregelungen

### A21 Gesetzliche Abstände gegenüber Strassen und Wegen

#### A211 Abstände gegenüber kommunalen Strassen und Wegen

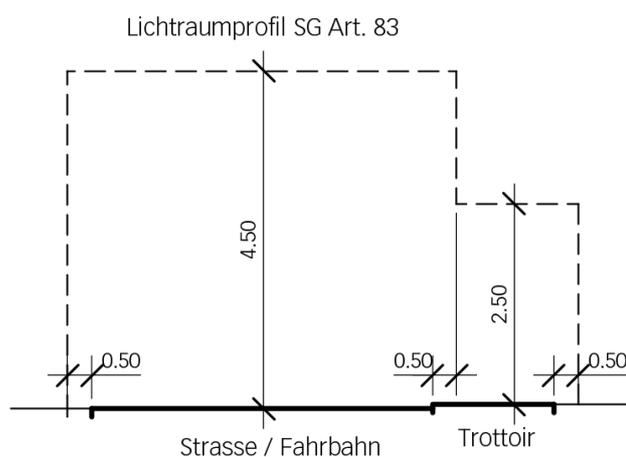
Der Strassenabstand wird vom Strassenraum aus gemessen.

Vgl. zu den Abständen Art. 213 sowie Art. 80 SG

#### A212 Lichtraumprofil

Das Lichtraumprofil ist einzuhalten:

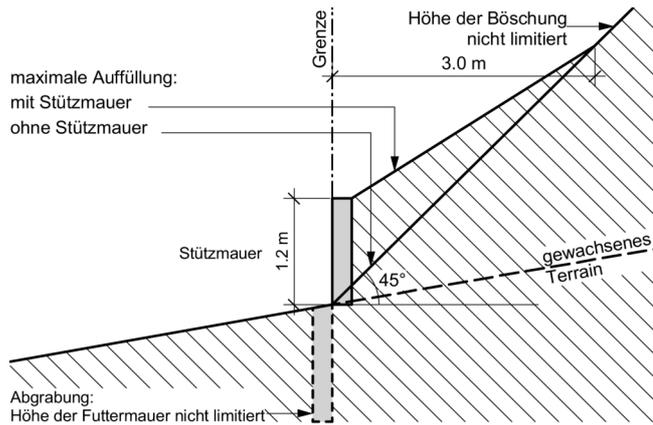
vgl. Art. 83 SG



## A22 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen

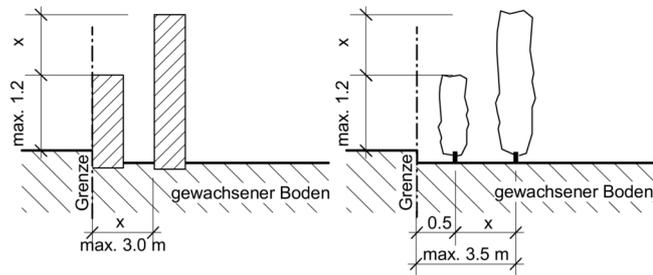
### A221 Böschungen, Stütz- und Futtermauern

Art. 79h EG ZGB



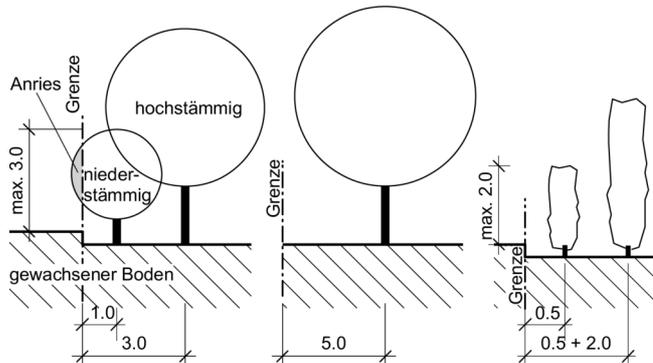
Art. 79k Abs. 1 – 3 EG ZGB

### A222 Feste Einfriedungen Grünhecken



### A223 Obstbäume Zierbäume Nussbäume Einzelne Ziersträucher

Art. 79l Abs. 1 EG ZGB



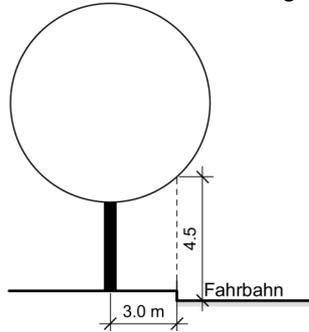
### A224 Messweise der Pflanzabstände von Strassen

Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Sträuchern und Einfriedungen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

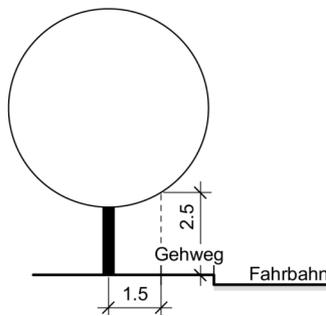
Art. 73 und 80 SG in Verbindung mit Art. 56 ff. SV (für unübersichtliche Stellen ist insbesondere Art. 56 Abs. 2 SV zu beachten).

### A225 Pflanzen an öffentlichen Strassen innerorts

Fahrbahn ohne Gehweg



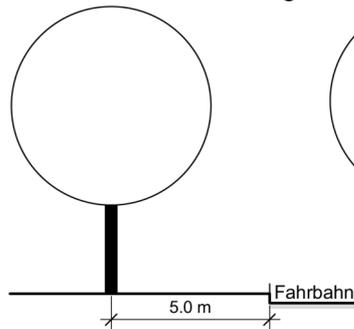
Fahrbahn mit Gehweg



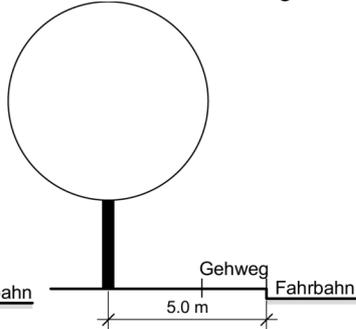
Im Rahmen von Vorhaben der Strassenraumgestaltung können abweichende Pflanzabstände festgelegt werden.

### A226 Pflanzen an Hauptstrassen innerorts

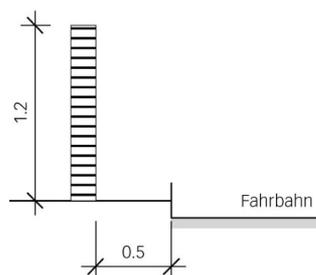
Fahrbahn ohne Gehweg



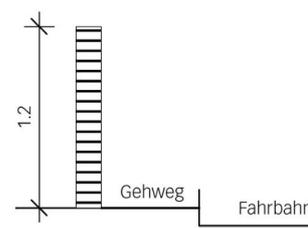
Fahrbahn mit Gehweg



### A227 Feste Einfriedungen und Grünhecken



Fahrbahn ohne Gehweg



Fahrbahn mit Gehweg

Vorbehalten bleiben zusätzliche Abstände aus Sicherheitsgründen bei den Sichtbermen von Kreuzungen, Ausfahrten und dergleichen.

### Anhang A3 Abkürzungsverzeichnis

A	Anhang
Abk.	Abkürzung(en)
Abs.	Absatz
al F	anrechenbare Fläche
ARA	Abwasserreinigungsanlage
ART	Agroscope Reckenholz-Tänikon
Art.	Artikel
AZ	Ausnützungsziffer (mit BMBV abgelöst, aber in altrechtlichen Überbauungsordnungen immer noch geläufig)
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)
BGF	Bruttogeschosfläche (mit BMBV abgelöst, aber in altrechtlichen Überbauungsordnungen immer noch geläufig)
BMBV	Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BSG 721.3)
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden
Bst.	Buchstabe
bzw.	beziehungsweise
CHF	Schweizer Franken
d.h.	das heisst
DZV	Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft; SR 910.31
EG ZGB	Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
EWA	Erstwohnungsanteil
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
f.	folgende/r (Singular)
ff.	folgende (Plural)
GA	Grenzabstand
gA	Grosser Grenzabstand
GBR	Gemeindebaureglement
GEAK	Gebäudeenergieausweis der Kantone ( <a href="http://www.geak.ch">www.geak.ch</a> )
GG	Gemeindegesezt vom 16. März 1998 (BSG 170.11)
GL	Gebäudelänge
kA	Kleiner Grenzabstand
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)

KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (BSG 921.111)
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
LWZ	Landwirtschaftszone
m	Meter
max.	maximal
min(d).	mindestens
m.ü.M.	Meter über Meer
Nr.	Nummer
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451)
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (SR 451.1)
NSchG	Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (BSG 426.11)
OgR	Organisationsreglement der Gemeinde
OK EG	Oberkant Erdgeschoss
OLK	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
SFG	Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flussufer (BSG 704.1)
sia	schweizerischer ingenieur- und architektenverein
SFV	Verordnung vom 29. Juni 1983 über See- und Flussufer (BSG 704.111)
sog.	sogenannt
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (BSG 732.111)
u.a.	unter anderem
u.dgl.	und dergleichen
UeO	Überbauungsordnung
vgl.	vergleiche
WBG	Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (BSG 751.11)
WBV	Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (BSG 751.11)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZWG	Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz) vom 20. März 2015 (SR 702)

## Anhang A4 Verweise auf übergeordnetes Recht

<i>Thema</i>	<i>Verweis übergeordnetes Recht</i>
Ausnahmen	Es gelten insbesondere Art. 26 BauG und die besondere Gesetzgebung, wie Strassenabstandsausnahmen in Art. 81 SG oder Ausnahmen für das Bauen in Uferschutzzonen, resp. im SFG-Perimeter: Art. 5 und 6 SFG)
Baubewilligungspflicht / Baubeginn / Erfordernis / vorzeitiger Baubeginn / Meldepflicht	Es gelten Art. 1a bis 1c BauG sowie Art. 2, 4 bis 7 und Art. 39 BewD. Eine allgemeine Meldepflicht ist nicht mehr zulässig (vgl. dazu Art. 69 Abs. 3 BauG). Im Detail legt der Kanton die Praxis zur Frage, was alles der Baubewilligungspflicht unterstellt ist, in der BSIG-Weisung vom 15. Januar 2013 (BSIG Nr. 7/725.1/1.1) fest Die Zuständigkeit des Regierungsstatthalters zum Entscheid über die Baubewilligungspflicht ist in Art. 48 Abs. 2 BewD festgelegt. Die Voraussetzungen für den vorzeitigen Baubeginn sind in Art. 39 BewD abschliessend festgelegt.
Voraussetzungen, Befugnisse der Baupolizeibehörde	Es gilt Art. 2 BauG. Die Befugnisse und Pflichten der Baupolizeibehörde ergeben sich aus Art. 45 ff. BauG sowie Art. 47 BewD
Verfahren, Zuständigkeiten	Es gelten für Baubewilligungsverfahren und Zuständigkeiten im Baubewilligungsverfahren Art. 8 ff. BewD, für Planerlassverfahren Art. 58 ff. BauG sowie Art. 122 BauV, für Verfahren zum Erlass anderer Gemeindevorschriften: Art. 50 ff. GG und Art. 36 ff. GV. Für die gemeindeinterne Organisation gilt das OGR. Mit Ausnahme der in Art. 9 BewD aufgezählten Fällen (vgl. Anhang A5) ist der Regierungsstatthalter zur Erteilung der Baubewilligung zuständig. Das Baugesuch ist jedoch immer bei der zuständigen Gemeinde einzureichen.
Hinreichende Erschliessung	Es gelten Art. 7 ff. BauG sowie Art. 3 ff. BauV.

<i>Thema</i>	<i>Verweis übergeordnetes Recht</i>
Unterhalt von Strassen:	Es gilt grundsätzlich Art. 3 SG. Art. 40 SG gilt auch für Gemeindestrassen. Für die Unterhaltungspflicht gelten Art. 38, 41 und 42 SG.
Abstellplätze: Erstellungspflicht	Die Erstellungspflicht gilt aufgrund des übergeordneten Rechts. Die Gemeinde kann nur noch Gestaltungsvorschriften für Parkplätze oder eine Reduktion der zulässigen Anzahl Abstellplätze für ganz bestimmte Gebiete festlegen.
Wald	Es gilt das übergeordnete Waldrecht des Bundes und des Kantons
Waldabstand	Abstände gelten gemäss kWaG (Nachfolger des kant. Forstgesetzes), in der Regel beträgt der Waldabstand 30 m.
Schneefänge, Dachrinne	Es gilt Art. 58 Abs. 2 BauV. Zudem gilt allgemein der Grundsatz, wonach weder durch den Bauvorgang, noch durch den Bestand oder Betrieb von Bauten und Anlagen Personen oder Sachen gefährdet werden dürfen (Art. 57 BauV).
Quell- und Grundwasserschutzgebiete	Es gilt die Gewässerschutzgesetzgebung.
Bachläufe	Es gelten Wasserbaugesetzgebung, Gewässerschutzrecht, Natur- und Heimatschutzgesetzgebung.
Archäologische Bodenfunde	Es gelten Art. 10 f BauG.
Wärmedämmung	Es gilt die Energiegesetzgebung.
Passive Sonnenenergie, Wintergärten	Der energetische Nutzen von Wintergärten hat sich nicht bestätigt. Art. 26a BauG lässt neu u.U. Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften zu.
Aktive Sonnenenergie, Wärmekollektoren und Solarzellen	Sind im übergeordneten Recht geregelt und (teilweise) baubewilligungsfrei.

## **Anhang A5 Baubewilligungsverfahren in der Zuständigkeit der Gemischten Gemeinde Oberried:**

Immer in der Zuständigkeit des Regierungsstatthalteramts sind (Art. 8 Abs. 2 BewD und Art. 9 Abs. 2 BewD):

- Bauvorhaben, die Zwecken der Gemeinde dienen (z.B. Schulhaus, Gemeindeverwaltung, Bauten der Wasserversorgung, Grundeigentum der Gemeinde).
- Bauvorhaben, die eine Gastgewerbebewilligung erfordern.
- Bauvorhaben in Gewässern, die ausserhalb der Gemeindehoheit liegen.
- Bauvorhaben, deren Baukosten mehr als CHF 1 Mio. beträgt.
- Bauvorhaben für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist.

Oberried ist in den übrigen Fällen Baubewilligungsbehörde, wenn das Bauvorhaben neben der Baubewilligung nicht mehr erfordert als (Art. 9 Abs. 1 BewD):

- den Anschluss an das Strassen- und Energieleitungsnetz, an die Wasserversorgung und die Kanalisation,
- den Anschluss an Fernmeldeanlagen, Gemeinschaftsantennenanlagen und dergleichen,
- die Gewässerschutzbewilligung,
- die Konzession zum Entzug von Wärme aus einem öffentlichen Gewässer,
- die Haustechnik,
- den energietechnischen Massnahmenachweis,
- die Prüfung der technischen Belange der Feuerpolizei und des Zivilschutzes,
- die Ausnahmebewilligung nach Artikel 24–24d des Bundesgesetzes über die Raumplanung,
- den Entscheid über die Zonenkonformität einer Baute ausserhalb der Bauzone oder
- die Ausnahme nach Artikel 26 oder 28 des Baugesetzes oder nach Artikel 81 des SG.

Dies bedeutet, dass beispielsweise bei Bauten in Waldnähe, in Ufernähe oder wenn sonst eine zusätzliche Bewilligung erforderlich ist, das Regierungsstatthalteramt zuständig ist.

Wenn Oberried nicht offensichtlich selber zuständig ist, stellt die Gemeinde dem Regierungsstatthalter innert 7 Arbeitstagen eine Kopie des Baugesuchs und des Situationsplans zu. Falls Oberried nicht selber zuständig ist, erklärt sich der Regierungsstatthalter spätestens innert 7 Arbeitstagen für zuständig und das Baugesuch ist dem Regierungsstatthalter zuzustellen. Dabei sind dem Regierungsstatthalter die festgestellten formellen (und allenfalls) materiellen Mängel mitzuteilen.

### Anhang A6 Grob Ablauf Baubewilligungsverfahren

