



# Änderung Baureglement (BauR) 2025+

Stand: Mitwirkung

Änderungen in ~~rot~~/rot

**Art. 4 Mass der Nutzung**Baupolizeiliche  
Masse

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse<sup>1</sup> und Lärmempfindlichkeitsstufen<sup>2</sup>:

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

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

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

kA = kleiner Grenzabstand<sup>3</sup>

gA = grosser Grenzabstand

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV), **Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet.**

GB = Gebäudebreite (Art. 13 BMBV), **Anbauten werden nicht an die Gebäudebreite angerechnet.**

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

Fh g = Fassadenhöhe giebelseitig (Art. 15 BMBV)

[2–3] unverändert

**Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse**Weitere  
baupolizeiliche Masse

[1–3] unverändert

4 Vorspringende Gebäudeteile:<sup>5</sup>

– zulässige Tiefe max. 1.25 m

– zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%.

[5–10] unverändert.

**Art. 6 Spezielle Gestaltungsvorschriften Dorfzone**

Dorfzone

1 Die Dorfzone umfasst die Gebiete besonders intensiver Nutzung im Ortskern und bezweckt die zeitgemässe Ergänzung, Entwicklung und Erneuerung der

<sup>1</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

<sup>2</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

<sup>3</sup> Skizze Grenz- und Gebäudeabstände im Anhang A1

<sup>4</sup> Skizze Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig im Anhang A1

<sup>5</sup> Vorspringende Gebäudeteile nach Art. 10 BMBV sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen oder Balkone.  
Skizze Vorspringende Gebäudeteile im Anhang A1

baulichen Einheit und Eigenart.

2 Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Dorfzone beeinträchtigen, sind untersagt.

3 Bauvorhaben haben die Einpassung in die Umgebung und die traditionelle Bauweise zu gewährleisten. ~~Im Baubewilligungsverfahren ist eine Fachberatung gemäss Art. 25 beizuziehen, sofern gemäss Art. 27 nicht die kantonale Denkmalpflege beizuziehen ist.~~

~~4 Die Einreichung eines generellen Baugesuchs<sup>+</sup> ist empfohlen.~~

### Art. 9a Zonenabstand Landwirtschaftszone

Gegenüber der Bauzonengrenze (Grenze zur Nichtbauzone) gelten die ordentlichen Abstände nach Gemeindebaureglement. Für ebenerdige Anlagen und Anlagen, welche max. 1.2 m über das massgebende Terrain herausragen, gilt ein Zonenabstand von 1.0 m. Die Zonenabstände sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit Näherbaurechten unterschritten werden.

### Art. 10 Gebäudeabstand

Gebäudeabstand

[1] unverändert

2 Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden, sofern ein Nachweis für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse erbracht wird.<sup>2</sup>

[3–4] unverändert

### Art. 25 Fachberatung

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

~~1 Die Baubewilligungsbehörde kann ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind bzw. spezielle Gestaltungsfragen oder den Aussenraum betreffen.<sup>3</sup>~~

~~2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:<sup>4</sup>~~

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

~~3 Die Kosten werden dem Gesuchsteller überbunden.~~

<sup>+</sup> vgl. Art. 32 BauG, Art. 43 BewD

<sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften für Wohn- und Arbeitsräume gemäss Art. 64 der Bauverordnung des Kantons Bern. Wenn der minimale Gebäudeabstand unterschritten werden soll, ist der Nachweis, dass diese Vorschriften eingehalten sind, zu erbringen.

<sup>3</sup> Bei K-Objekten des Bauinventars (kantonale Objekte: Siehe Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

<sup>4</sup> Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 18 BauR entsprechen.

Aufhebung von  
Vorschriften

### **Art. 39 Aufhebung von Vorschriften**

1 Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung (Teilrevision 2021) werden mit allen zwischenzeitlichen Änderungen aufgehoben:

- das Baureglement vom 27. Juni 2011
- die Überbauungsordnung «Bühl»
- die Überbauungsordnung «Eigenstrasse»
- der Zonenplan 1:5000 vom 27. Juni 2011
- der Zonenplan 1:2500 vom 27. Juni 2011

2 Mit Inkrafttreten der Teilrevision 2025+ werden mit allen zwischenzeitlichen Änderungen aufgehoben:

- der Überbauungsplan «Erschliessung Längacher–Längacher–Bühl» vom 14. Mai 1998
- der Überbauungsplan «Brunnacher» vom 18. August 1988
- der Überbauungsplan «Postweg» vom 19. Februar 1987
- der Detailerschliessungsplan «Postweg» vom 12. Februar 1987

## Genehmigungsvermerke zur Änderung

Öffentliche Mitwirkung vom ..... bis .....

Kantonale Vorprüfung vom ..... und .....

Publikation im amtlichen Anzeiger vom .....

Publikation im Amtsblatt vom .....

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Erledigte Einsprachen ...

Unerledigte Einsprachen ...

Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am .....

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am .....

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: .....

Die Gemeindeschreiberin: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Thörigen, den .....

Die Gemeindeschreiberin: .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden  
und Raumordnung am .....