



BLUMENSTEIN

Baureglement 2023

der Einwohnergemeinde Blumenstein

Inkraftsetzung 17.02.2023

IMPRESSUM

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Blumenstein

Auftragsbearbeitung

LOHNER + PARTNER 
PLANUNG BERATUNG ARCHITEKTUR GMBH THUN

Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH
Bälliz 67 / 3600 Thun
Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch
– Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
– Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistentin

Landplan
PLANUNG.GESTALTUNG.ENTWICKLUNG

Landplan AG
Bächelmatt 49 / 3127 Lohnstorf
Tel 031 809 19 50 / info@landplan.ch / www.landplan.ch
– Adrian Kräuchi, dipl. Ing. FH in Landschaftsarchitektur
– Christoph Giger

LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung

Das BR der Einwohnergemeinde Blumenstein 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.

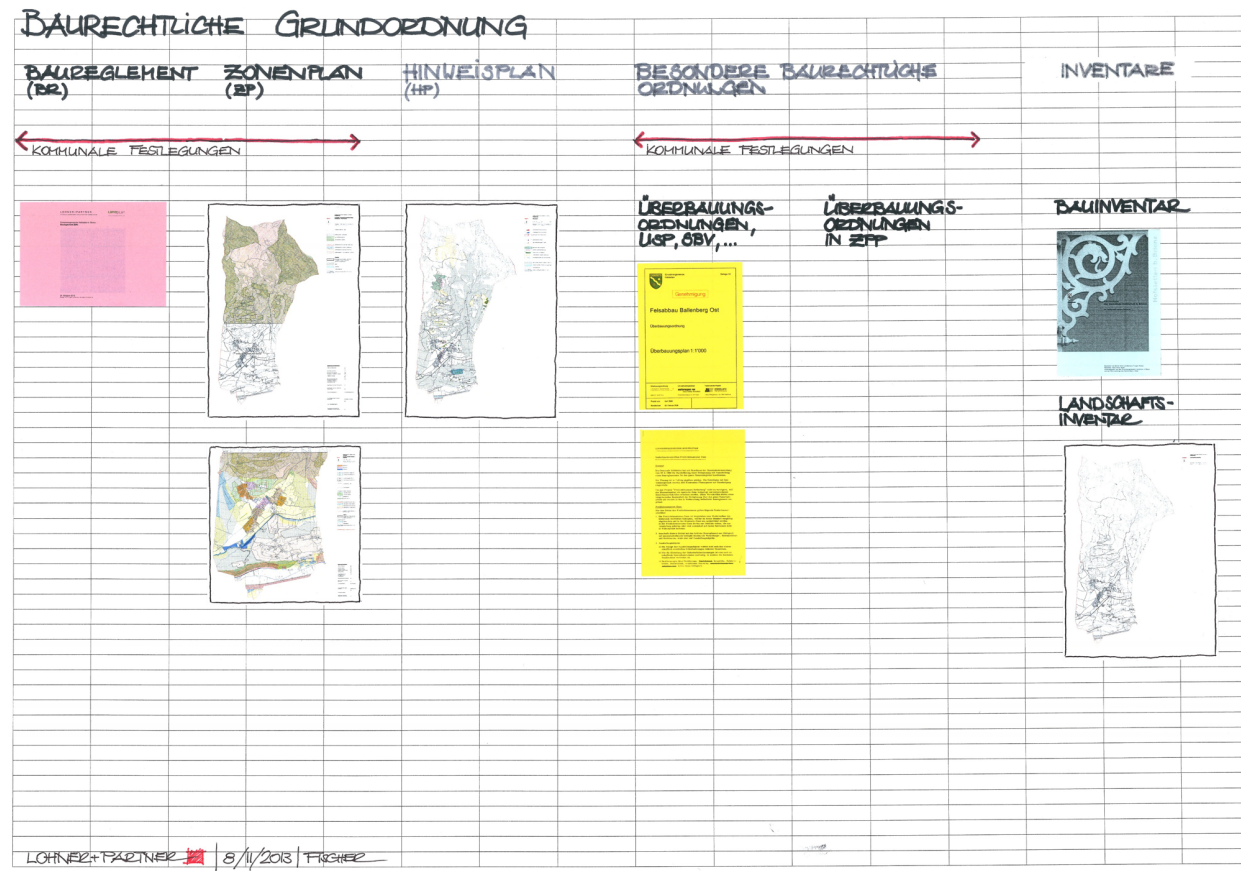


Abb. 1: Systematik baurechtliche Grundordnung

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

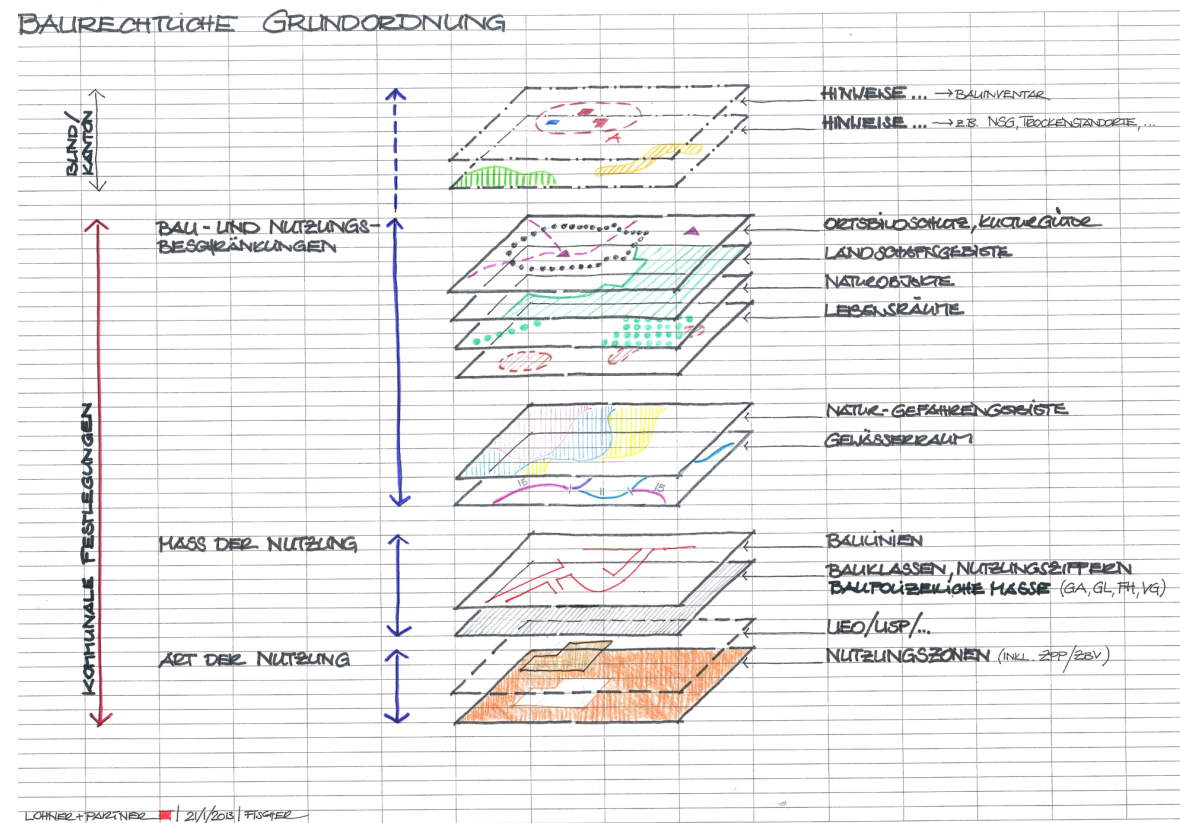


Abb. 2: Systematik Zonen-/Hinweisplan

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 grundeigentümerverbindlich 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. Der Inventarplan dient als Grundlage für die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der schutzwürdigen Gebiete und Objekte im Zonenplan.
Baureglement (BR)		
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. Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons.	Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; 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 sowie Art. 24 ff. 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

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 in der Gemeindeordnung der Gemeinde Blumenstein geregelt.

Vgl. Art. 66 BauG und Art. 4a Gemeindeordnung.

Sonderregelungen gegenüber dem Musterbaureglement der RegioBV Westamt

Gegenüber dem Musterbaureglement der RegioBV Westamt werden in der Gemeinde Blumenstein folgende abweichende Regelungen getroffen:

- Art. 212 Abs. 1 Fussnote 4 (Gebäudelänge 2)
- Art. 413 Dachgestaltung

INHALT

1	GELTUNGSBEREICH	11
101	Geltungsbereich sachlich	11
102	Geltungsbereich räumlich	11
103	Ausgleich von Planungsvorteilen	11
2	NUTZUNGSZONEN.....	12
21	Wohnzonen, Wohn-/Gewerbebezonen und Arbeitszonen.....	12
211	Art der Nutzung	12
212	Mass der Nutzung	13
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen.....	18
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN).....	18
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	19
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet.....	20
231	Grünzonen (GR).....	20
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	20
241	Landwirtschaftszone (LWZ)	20
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	21
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP).....	21
311	Allgemeines.....	21
312	ZPP A «Riedbach»	21
313	ZPP B «Bären»	22
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	24
321	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	24
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS.....	25
41	Bau- und Aussenraumgestaltung.....	25
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
42	Qualitätssicherung	30
421	Fachberatung	30
422	Qualitätssichernde Verfahren.....	31
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	31
431	Energie.....	31
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN.....	32
51	Ortsbildpflege	32
511	Ortsbildschutzgebiete.....	32
52	Pflege der Kulturlandschaft	32
521	Baudenkmäler	32
523	Historische Verkehrswege	32
524	Archäologische Schutzgebiete	33
525	Einzelbäume	33
526	Baumreihen	34
529	Landschaftsschongebiete mit Bauverbot	34
53	Gewässerraum	35
531	Fliessgewässer	35
54	Schutz der naturnahen Landschaft	36
541	Landschaftsschutzgebiete.....	36
542	Lebensräume	36
544	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere	37
55	Ersatzmassnahmen	37
551	Ersatzmassnahmen	37

56	Gefahrengebiete	38
561	Bauen in Gefahrengebieten	38
6	ZUSTÄNDIGKEITEN	39
601	Übertragung von Verfügungsbefugnissen.....	39
7	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	40
701	Widerhandlungen	40
702	Inkrafttreten	40
703	Aufhebung von Vorschriften	40
GENEHMIGUNGSVERMERKE		41
ANHÄNGE		
A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	
A2	ANHANG DER VERORDNUNG ÜBER DIE BEGRIFFE UND MESSWEISEN IM BAUWESEN (BMBV)	
BEILAGEN		
B1	ERLÄUTERUNGEN ZUM HINWEISPLAN UND INVENTAREN	
B2	PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	1	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich sachlich	101	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).
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
Ausgleich von Planungsvorteilen	103	1 Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 05.07.2017.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	NUTZUNGSZONEN	
	21	Wohnzonen, Wohn-/Gewerbebezonen und Arbeitszonen	Der Art. 211 beinhaltet keine Gestaltungsvorgaben. Schutz- und andere sensible Ortsgebiete müssen deshalb zwingend mit einem entsprechenden Gestaltungsperimeter überlagert werden.
Art der Nutzung	211	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:	
Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille Gewerbe 	II
Wohn-/Gewerbezone	WG	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe – Dienstleistungen – Gastgewerbe und Beherbergung – Verkauf 	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 ² ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnung zu erlassen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Arbeitszonen	A	<ul style="list-style-type: none"> – Arbeitsnutzungen ²⁾ – Gastgewerbe – Intensiverholung – Verkauf 	IV
		<p>1) Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen</p> <p>2) 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.</p> <p>Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m² ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnungen zu erlassen.</p> <p>Dazu gehören z.B. Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).</p>
Mass der Nutzung	212	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:	<p>Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 417.</p> <p>Für Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen mit mehr als 2 Vollgeschosse sind besondere baurechtliche Ordnungen (ZPP oder UeO) zu erlassen.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt						Hinweis
		Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	Fh tr (m) ³⁾	
Wohnzone 2	W2 ¹⁾	4.0	8.0	GL 1 20.0	7.5	Fh gi 11.5	2 ²⁾	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 Schräg- und Flachdächer; bei Flachdächern (Dachneigung bis und mit max. 5°) ist die Fh tr auf der gesamten Dachfläche einzuhalten (vorbehältlich der Bestimmungen zum Attikageschoss). Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer Fh A = Fassadenhöhe Attika; Die Fh A ist auf der gesamten Dachfläche des Attikageschosses einzuhalten VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)
				GL 2 30.0 ⁴⁾		Fh A 10.0		
Wohn-/Gewerbezone 2	WG2	3.0	8.0	GL 1 30.0	8.5	Fh gi 13.5	2 ²⁾	
				GL 2 40.0 ⁴⁾		Fh A 11.0		
Arbeitszone 3	A3	5.0	5.0	–	14.0	Fh gi 19.0	–	
						Fh A 16.5		

¹⁾ In diesen Zonen ist die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ausgeschlossen.

²⁾ Neue Hauptbauten für die Wohnnutzung haben die vorgegebene Vollgeschosszahl aufzuweisen.

Nach Art. 75 BauG können bei einer gemeinsamen Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten die arealinternen Bauabstände und Gebäudelängen unter Einhaltung von Art und Mass der Nutzung der Zone frei bestimmt werden.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>3) In Gefahrengebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden.</p>	<p>vgl. Art. 1 Abs. 2 BMBV. z.B. für die Anhebung von Gebäudeteilen über die Schadengrenze.</p>
		<p>4) Die Gebäudelänge 2 (GL 2) gilt für Gebäude, die nur ein Vollgeschoss, eine traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) von max. 5.0 m und eine giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 9.0 m haben, die der Gewerbenutzung dienen und sich gestalterisch unterordnen. Die mehrgeschossigen Gebäudeteile dürfen in der W2 max. 20.0 m und in der WG2 max. 30.0 m lang sein.</p>	<p>Gestalterische Unterordnung bedeutet z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Versatz zur Hauptfassade – Materialisierung – Flachdach oder vom Hauptdach abgesetzte Dachfläche <p>Auf den Gebäudeteilen kann ein allfälliges Flachdach als Terrasse genutzt werden (es handelt sich nicht um Anbauten im Sinne von Art. 212 Abs. 2 Lit. b)</p>
		<p>2 Zudem gelten die folgenden Masse für</p>	
		<p>a. Kleinbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand (A) min. 2.0 m – anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m² – traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.50 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 4.50 m – Gebäudeabstand zu Haupt- und Anbauten min. 1.0 m. 	<p>vgl. Art. 3 BMBV Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen).</p> <p>Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.</p>
		<p>b. Anbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand (A) min. 2.0 m – anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m² – traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.50 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 4.50 m – Anbauten werden in Bezug auf die Gebäudelänge nicht zum Gebäude gezählt, an das sie angebaut sind. 	<p>vgl. Art. 4 BMBV 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>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>c. Unterniveaubauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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) – Grenzabstand (A) min. 1.0 m 	<p>Vgl. Art. 6 BMBV 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"> – Grenzabstand (A): min. 1.0 m 	<p>Vgl. Art. 5 BMBV Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.</p>
		<p>e. Offene vorspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ab Brüstung/Geländer auf mind. zwei Seiten offen sowie Balkone, Vordächer, Terrassen, Aussentreppen, Rampen und dgl. – zulässiges Mass über Fassadenflucht max. 3.0 m – zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 % 	<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 (minimaler Grenzabstand von offenen vorspringenden Gebäudeteilen vom 1.80 m).</p>
		<p>f. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – in der Höhe: min. 2.5 m – in der Situation: min. 4.0 m 	<p>Hinweis zu rückspringenden Gebäudeteile nach Art. 11 BMBV: alle rückspringenden Gebäudeteile sind massgebend.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>g. Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend – Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.70 m; in Ortsbildschutzgebieten max. 1.50 – Attikageschoss: bei mind. einer ganzen Längs- und einer ganzen Seitenfassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mind. 4.0 m zurückversetzt sein (Vordächer, Pergolas und dgl. min. 2.0 m); seine Höhe beträgt maximal 3.70 m. 	<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 Abs. 1 EG ZGB Grenzabstände beliebt vorbehalten.</p>
		<p>h. Abgrabungen: max. 5.0 m</p>	<p>Vgl. Art. 16 und 20 BMBV gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau.</p>
		<p>3 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.</p>	<p>Vgl. Anhang A1 A111.</p> <p>Gemessen zwischen der Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterassenboden und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses</p>
		<p>4 Gegenüber Zonengrenzen zu den Zonen LWZ, GR, ZöN, ZSF und A sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken.</p>	<p>Vgl. Anhang A1 A112</p>
		<p>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.</p>	<p>Vgl. Art. 75 BauG; Art. 212 Abs. 1 Fussnote 1, Art. 321 und 511 ff.</p> <p>Die Zonenabstände sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit Näherbaurechten unterschritten werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die Landwirtschaftszone ist nicht zulässig.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
	22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen			
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	221	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.
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	
1 «Schulanlage / Gemeindeverwaltung»	ZöN 1	Schulanlage, Gemeindeverwaltung und weitere der Öffentlichkeit dienende Bauten und Anlagen	– Baupolizeiliche Masse der A 3	III	Schützenswerte und erhaltenswerte Objekte vgl. Bauinventar Blumenstein.
2 «Wärmeverbund Allmendstrasse»	ZöN 2	Gebäude und Anlagen für den Wärmeverbund Allmendstrasse	– Minimaler A von 4.0 m – Für die weiteren baupolizeilichen Masse gelten die Masse der WG 2 – Die Gestaltung von Gebäuden, Anlagen und der	III	(Hinweis: Änderung der baurechtlichen Grundordnung vom 30.5.2011)

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
			Umgebung richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen eines Wärmeverbundes und berücksichtigt dabei die bestehende landwirtschaftlich-gewerbliche Bebauung		
Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	222	1	In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:		ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.
Zone	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
1 «BMX-Anlage»	ZSF 1	BMX-Anlage	– Terrainveränderungen – Kleinbauten gem. Art. 212 Abs. 2 Lit. a	III	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	
Grünzonen (GR)	231	Die Grünzonen sind Freihaltezonen (Zonen 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).
	24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	
Landwirtschaftszone (LWZ)	241	<ol style="list-style-type: none"> 1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts. 2 Für landwirtschaftliche Wohnbauten richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Wohn-/Gewerbezone WG2 (in Ortsbildschutzgebieten Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. 7.0 m und Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) max. 11.0 m). 3 Es gelten die Vorschriften der ES III. 	<p>Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p> <p>Vgl. Art. 212.</p> <p>Für nichtlandwirtschaftliche Bauten gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts.</p> <p>Vgl. Art. 43 LSV.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
	31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	
Allgemeines	311	<ol style="list-style-type: none"> 1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale. 2 Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung oder der Überbauung ist der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung Rechnung zu tragen. 	<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"> – vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens, – das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder – mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt. <p>Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.</p>
ZPP A «Riedbach»	312	<ol style="list-style-type: none"> 1 Erstellen einer ganzheitlich konzipierten und gestalteten, verdichteten Überbauung im Ortskern sowie Sicherstellen einer zweckmässigen Erschliessung. 2 Nutzungen: gemäss Wohn- und Gewerbezone WG sowie öffentliche Bildungs-, Sport- und Mehrzweckangebote 3 <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstände (A) und Gebäudelänge (GL): gemäss WG2 – Bei Schrägdächer: Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) 8.50 m, Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) 13.50 m und 2 Vollgeschosse (VG) mit Dachgeschoss 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<ul style="list-style-type: none"> – Bei Flachdächer: Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) 10.50 m und 3 Vollgeschosse (VG); bei Bauten mit der maximal zulässigen Geschoszahl ist nur ein Flachdach ohne Attikageschoss und ohne Terrasse über der obersten möglichen Nutzungsebene zulässig – Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo): 0.45 	
		<p>4 – Gestalten der Bauten und Aussenräume nach einem Gesamtkonzept, dass der ortsbaulichen Situation im Ortskern Rechnung trägt</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anstreben einer verdichteten Bauweise – Gestalten attraktiver Vorplätze entlang der Allmendeggenstrasse – Erstellen eines Flachdachs ohne Attikageschoss und ohne Terrasse bei Bauten mit drei Vollgeschossen – Organisation der Erschliessung und der gemeinschaftlichen Parkierung nach einem Gesamtkonzept 	
		5 Lärmempfindlichkeitsstufe ES III	
ZPP B «Bären»	313	<p>1 Erstellen einer ganzheitlich konzipierten und gestalteten, verdichteten Überbauung im Ortskern sowie Sicherstellen einer zweckmässigen Erschliessung.</p> <p>2 Nutzungen: gemäss Wohn- und Gewerbezone WG sowie öffentliche Bildungs-, Sport- und Mehrzweckangebote</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	<ul style="list-style-type: none">– Grenzabstände (A) und Gebäudelänge (GL): gemäss WG2– Bei Schrägdächer: Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) 8.50 m, Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) 13.50 m und 2 Vollgeschosse (VG) mit Dachgeschoss– Bei Flachdächer: Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) 10.50 m und 3 Vollgeschosse (VG); bei Bauten mit der maximal zulässigen Geschoszahl ist nur ein Flachdach ohne Attikageschoss und ohne Terrasse über der obersten möglichen Nutzungsebene zulässig– Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo): 0.45	
	4	<ul style="list-style-type: none">– Gestalten der Bauten und Aussenräume nach einem Gesamtkonzept, dass der ortsbaulichen Situation im Ortskern Rechnung trägt– Anstreben einer verdichteten Bauweise– Gestalten attraktiver Vorplätze/Parkplätze entlang Bärenstutz, Stockentalstrasse und Kirchenstrasse– Erstellen eines Flachdachs ohne Attikageschoss und ohne Terrasse bei Bauten mit drei Vollgeschossen– Organisation der Erschliessung und der gemeinschaftlichen Parkierung nach einem Gesamtkonzept	
	5	Lärmempfindlichkeitsstufe ES III	

Marginale Art. Normativer Inhalt Hinweis

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

321 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

BeP = Bebauungsplan (altrechtlich)
 BLP = Baulinienplan (altrechtlich)
 GeP = Gestaltungsplan (altrechtlich)
 SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich)
 UeO = Überbauungsordnung
 USP = Uferschutzplan

Bezeichnung	Abk.	Datum Beschluss / Genehmigung
a UeO Nr. 2 «Campingplatz-Bad»	UeO	14.05.2001
b UeO Nr. 3 «Zugimatte»	UeO	14.05.2001

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	411	<p>1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p>	<p>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.</p>
Beurteilungskriterien		<p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, – die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, – die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, – die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge. 	<p>Vgl. auch Art. 412.</p> <p>Vgl. auch Art. 413.</p> <p>Vgl. auch Art. 414.</p> <p>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).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Abschnitt 51, Art. 511.
Bauweise, Stellung der Bauten	412	<p>1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.</p> <p>2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p> <p>3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p>	<p>Vgl. Art. 212 und Anhang A1 A121</p> <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>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.</p>
Dachgestaltung	413	<p>1 Es sind gleich geneigte, rechtwinklige Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 18° bis 40° sowie Flachdächer (mit einer Neigung von bis maximal 5°) gestattet.</p> <p>2 In der Arbeitszone sind nur gleich geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 10° bis 40° sowie Flachdächer (mit einer Neigung von bis und mit maximal 5°) gestattet.</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 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).	Dachräume und Galerien können auch über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Technisch bedingte Dachaufbauten müssen nicht angerechnet werden (Kamine, Liftschachtaufbauten, Lüftungen, Filter, Förderanlagen, etc.).
	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.
	6	Nicht begehbare Flachdachflächen von mehr als 30 m ² sind mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten sowie Bereichen für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen extensiv zu begrünen.	
	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.
			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
Aussenraumgestaltung	414	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, Verkehrsammelstellen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.
Reklamen und Plakatierung	415	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.
Antennenanlagen	416	1 Antennenanlagen 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
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>4 In Schutzgebieten sind Antennenanlagen nicht zulässig. Der Gemeinderat kann dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar sind.</p> <p>5 Unter Art. 416 Abs. 1 bis 4 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.</p>	<p>Den an der Errichtung von Antennenanlagen Interessierten wird die Einreichung einer Bauvoranfrage empfohlen.</p> <p>Um eine Interessensabwägung der Baubewilligungsbehörde zu ermöglichen, haben die Gesuchsteller neben dem geplanten Standort Alternativstandorte zur Abdeckung des fraglichen Perimeters zu bezeichnen. Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach übergeordnetem Recht.</p> <p>Unter Schutzgebieten sind zu verstehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grünzone, s. Art. 231 – Ortsbildschutzgebiete, s. Art. 511 – Landschaftsschongebiete mit Bauverbot, s. Art. 529 – Landschaftsschutzgebiete, s. Art. 541
Gestaltungsspielraum	417	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. 412–415 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	42	Qualitätssicherung	Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche in einer Baugruppe und/oder einem Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 511 liegen (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).
Fachberatung	421	<p>1 Der Gemeinderat bestimmt unabhängige, 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"> – Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; – Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten; – Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar; – Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPPs vor dem Erlass der Überbauungsordnung; – Erlass einer Überbauungsordnung (spätestens vor der Vorprüfung); – Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; – Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen in Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebieten; – Gemäss Art. 416 Abs. 3 und 4 zu bewilligende Antennenanlagen 	<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, Raumplanerinnen 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
Qualitätssichernde Verfahren	422	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.
	43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	
Energie	431	Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51	Ortsbildpflege	
Ortsbildschutzgebiete	511	<ol style="list-style-type: none"> 1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz. 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. 	<p>Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Blumenstein, bzw. die Beschriebe im ISOS.</p> <p>Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.</p> <p>Eine Voranfrage bei der zuständigen kantonalen Fachstelle wird empfohlen.</p>
	52	Pflege der Kulturlandschaft	
Baudenkmäler	521	Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.	Bauinventar der Gemeinde Blumenstein: Das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt.
Historische Verkehrswege	523	1 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflä-	Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>chen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.</p>	<p>im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.</p> <p>Die historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz sind im Hinweisplan eingetragen.</p>
		<p>2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.</p>	<p>Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.</p>
Archäologische Schutzgebiete	524	<p>1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.</p>	.
		<p>2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p>	<p>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).</p>
Einzelbäume	525	<p>1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume sind aus landschafts-, siedlungsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.</p>	<p>Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p>
		<p>2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstamm-bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.</p>	<p>(vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.	
Baumreihen	526	<p>1 Die im Zonenplan eingezeichneten Baumreihen sind aus landschafts- und siedlungsästhetischen Gründen als Einheit mit Situationsprägung geschützt.</p> <p>2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn bauliche Eingriffe erforderlich sind und die Einheit der Baumreihe resp .Allee erhalten bleibt, das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.</p> <p>3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige Arten zu ersetzen.</p>	<p>Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>(vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)</p>
Landschaftsschongebiete mit Bauverbot	529	<p>1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete mit Bauverbot bezwecken die Freihaltung von besonders empfindlichen und exponierten Lagen und Gebieten von hoher landschaftsästhetischer Bedeutung.</p> <p>2 Neue bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.</p>	<p>Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten (Art. 525).</p> <p>Besitzstandgarantie, vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	53	Gewässerraum	
Fliessgewässer	531	<ol style="list-style-type: none"> 1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen: <ol style="list-style-type: none"> a. die natürliche Funktion der Gewässer, b. Schutz vor Hochwasser, c. Gewässernutzung. 2 Der Gewässerraum für Fliessgewässern wird im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor). 3 Die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung zum Gewässerraum gehen den Bestimmungen in den besonderen baurechtlichen Ordnungen vor. 4 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen 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. 	<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>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> <p>Vgl. auch Art. 36a GschG Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		6 Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15.0 m ab Mittelwasserlinie resp. Gewässerachse (Mittelachse, bei eingedolten Gewässern) der zuständigen kantonalen Fachstelle vorzulegen. Sie entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.	
	54	Schutz der naturnahen Landschaft	
Landschaftsschutzgebiete	541	<p>1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>2 Sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Terrainveränderungen sind nicht zugelassen.</p> <p>3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.</p>	Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie. Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).
Lebensräume	542	1 Für die im Zonenplan bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
Lebensräume	Abk.	Schutzziele	Besondere Vorschriften	
Quellen	L1	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	In einem Abstand von 6 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.	Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1 ^{bis} und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Art. 7 Abs. 5 DZV; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG
Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere	544	Gebietsfremde Pflanzen und Tiere, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.		Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV
	55	Ersatzmassnahmen		
Ersatzmassnahmen	551	1	Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1 ^{er} NHG. Zuständigkeit: Regierungsrätin bzw. Regierungsrat für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).
	56	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	561	1 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 verbindlich eingetragen.
		2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.	Die Voranfrage ist bei der Gemeinde einzureichen.
		3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.	
		4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.	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).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	ZUSTÄNDIGKEITEN	
Übertragung von Verfügungsbefugnissen	601	Kleine und unbestrittene Baubewilligungen dürfen gemeinsam durch die/den Bauverwalterin/Bauverwalter und die/den Gemeindeschreiberin/Gemeindeschreiber bewilligt und unterzeichnet werden.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	7	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	701	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.
Inkrafttreten	702	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und den Zonenplänen (Zonenplan Ausschnitt «Blumenstein» und Zonenplan Ausschnitt «Blumisteiwald»), tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	
Aufhebung von Vorschriften	703	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben <ul style="list-style-type: none">– Baurechtliche Grundordnung (Baureglement, Bauzonenplan und Schutzzonenplan) vom 17.05.2001 resp. 02.07.1976 mit Änderungen bis 09.01.2014– Siedlungs- und Landschaftsrichtplan vom 02.07.1976	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

	Mitwirkung	vom	12.06.2017 bis 04.08.2017
	Vorprüfung	vom	20.04.2020
1. Auflage	Publikation im Amtsblatt	vom	17.03.2021
	Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	18.03.2021
	Öffentliche Auflage	vom	22.03.2021 bis 23.04.2021
	Einspracheverhandlungen	am	12.04.2021
	Erledigte Einsprachen		0
	Unerledigte Einsprachen		2
	Rechtsverwahrungen		0
	Beschlossen durch den Gemeinderat	am	02.06.2021
	Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	16.08.2021
2. Auflage im Genehmigungsverfahren	Publikation im Amtsblatt	vom	22.06.2022
	Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	23.06.2022 und 30.06.2022
	Öffentliche Auflage	vom	24.06.2022 bis 25.07.2022
	Erledigte Einsprachen		0
	Unerledigte Einsprachen		0
	Rechtsverwahrungen		0
	Beschlossen durch den Gemeinderat	am	17.08.2022

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV

am 18.08.2022

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin:



.....
Regula Hänni

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Die Gemeindeschreiberin


.....
Franziska Bühler

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung

Inkrafttreten

Die Sekretärin


.....
Franziska Bühler

Blumenstein, ... 07.09.2022

am 23. Dez. 2022

am ...17. Feb. 2023



ANHÄNGE

ANHANG	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN
ANHANG	A2	ANHANG DER VERORDNUNG ÜBER DIE BEGRIFFE UND MESSWEISEN IM BAUWESEN (BMBV)

BEILAGEN

BEILAGE	B1	ERLÄUTERUNGEN ZUM HINWEISPLAN UND INVENTAREN
BEILAGE	B2	PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
-----------	------	-------------------	---------

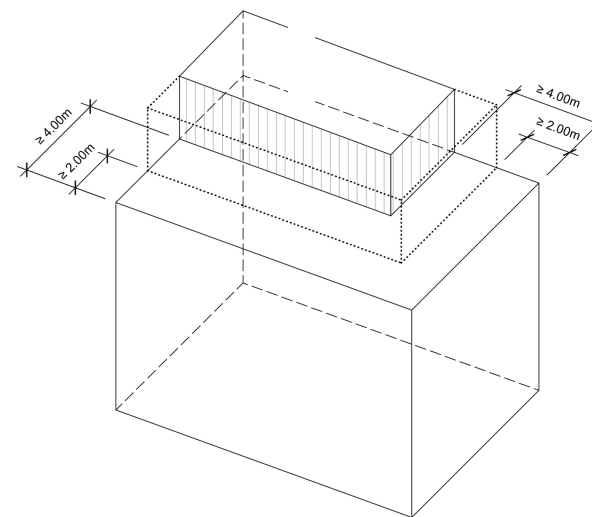
ANHANG 1 A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

A11 Gebäudemasse

Attikageschoss

- A111** 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt. Die zulässige Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses.
- 2 Das Attikageschoss sowie dazugehörige Vordächer, Pergolas, etc. müssen auf wenigstens einer Längs- und einer Seitenfassade mindestens um das vorgeschriebene Mass gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden.
- 3 Attikageschosse werden nicht an die Geschosszahl angerechnet.

Zulässige Höhe und Mass vgl. Art. 212 Abs. 2.



Abgrabungen

- A112** Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben auf einer Fassaden-seite unberücksichtigt und werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

Massgebende Terrain vgl. Art. 1 Abs. 1 BMBV.
 Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 212 Abs. 2 BR.

Geschossflächen oberirdisch

- A113** Als Geschossfläche oberirdisch im Sinne dieses Reglements gelten alle Geschossflächen nach Art.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		28 Absatz 2 und 3 BMBV ab dem ersten Vollgeschoss aufwärts.	
	A12	Bauabstände	
Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen	A121	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.	
Kleiner Grenzabstand kA	A122	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.	
Grosser Grenzabstand gA	A123	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.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		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, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.	
Gebäudeabstand	A124	1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. 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.	
Gegenüber Zonen- grenzen	A125	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.
Gegenüber Hecken und Feld- und Ufer- gehölzen	A126	1 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten. 2 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.	Vgl. Art. 21 DZV Definition der Gehölgrenzen: – Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3.0 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher. – 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.

Marginale

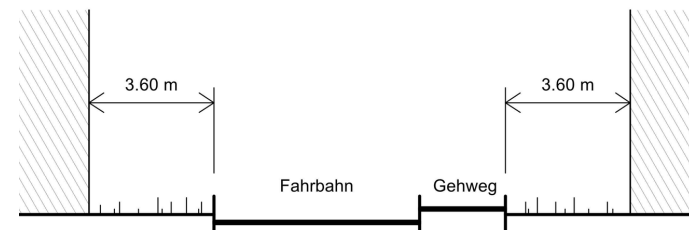
Art.

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 Fahr-
bahnrand gemessen.
- 2 Gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeindegebrauch geht der Strassenabstand den Grenzabständen vor.
- 3 Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften anderer Erlasse.



Fliessgewässer

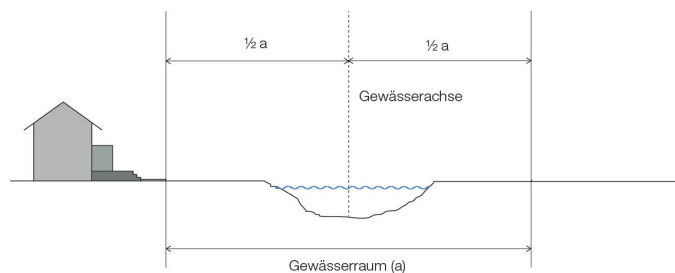
A13

Gewässerraum

A131

Der Gewässerraum für fliessende Gewässer:

Vgl. Art. 41a GSchV



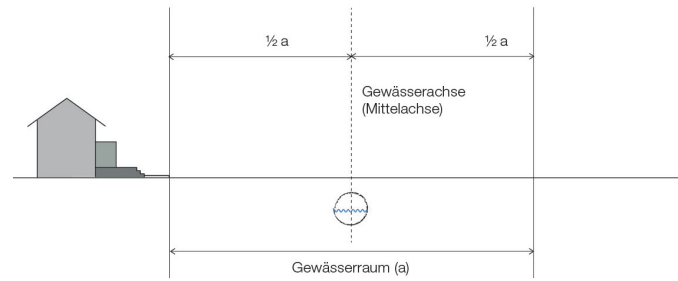
Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

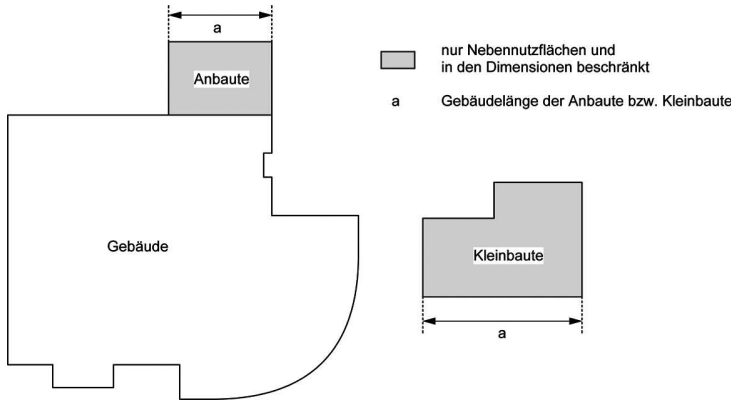
Der Gewässerraum bei eingedolten Gewässern:



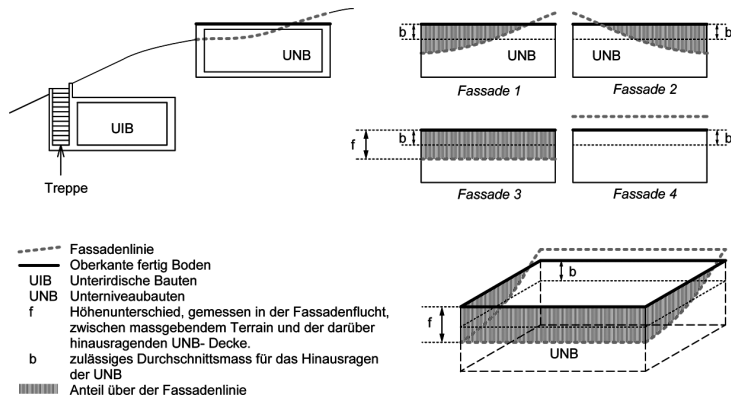
Anhang

Skizzen zu den Begriffen und Messweisen

Zu Artikel 2 bis 6: Gebäude

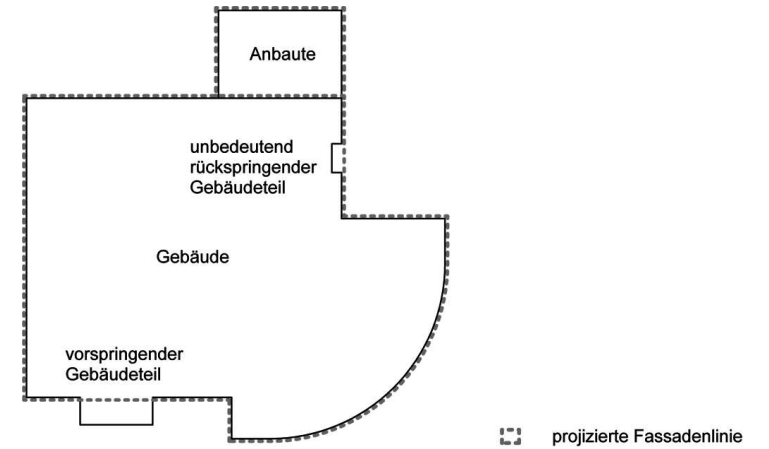


Figur 1.1-1.2 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

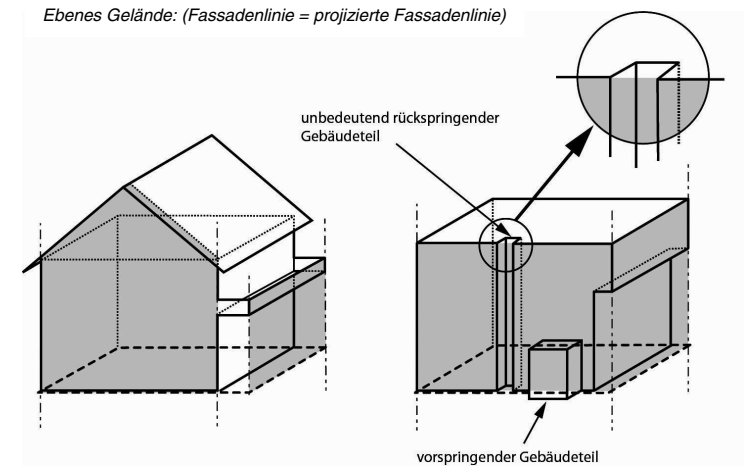


Figur 1.3 und 1.4 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

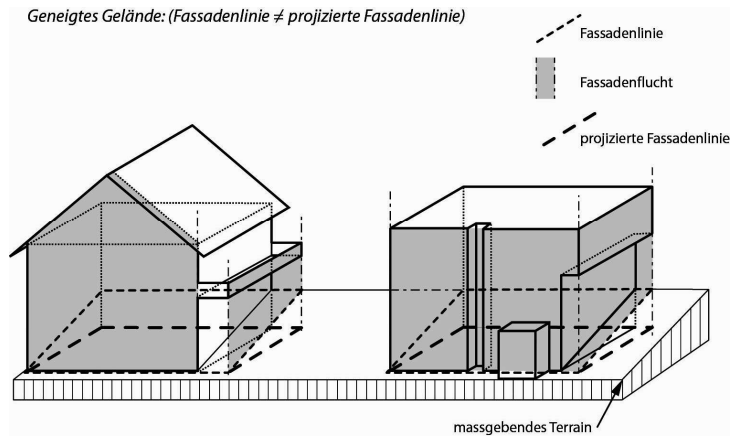
Zu Artikel 7 bis 11: Gebäudeteile



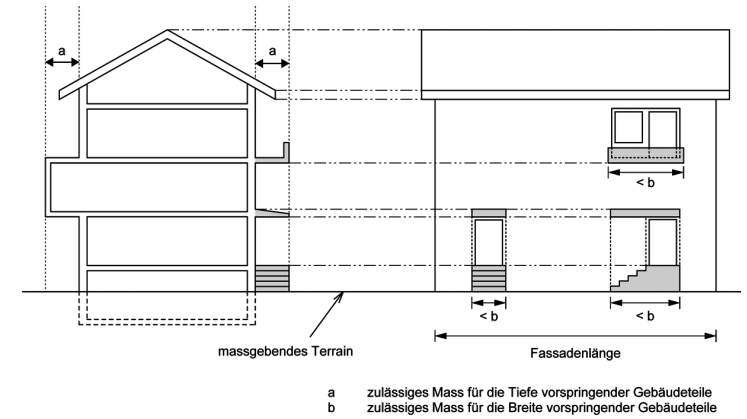
Figur 2.1 Projizierte Fassadenlinie



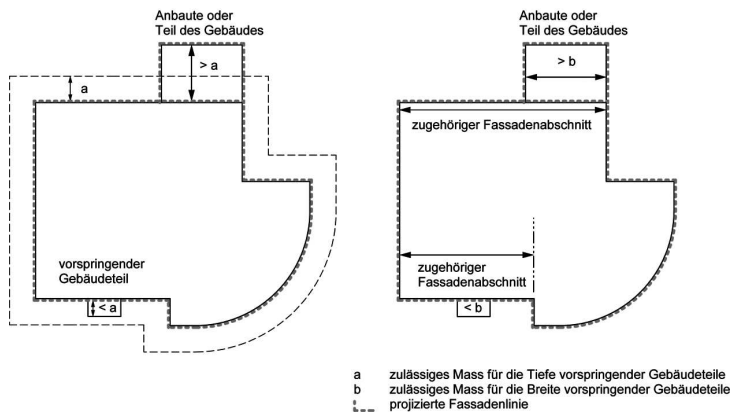
Figur 2.2.a Fassadenflucht und Fassadenlinie (in ebenem Gelände)



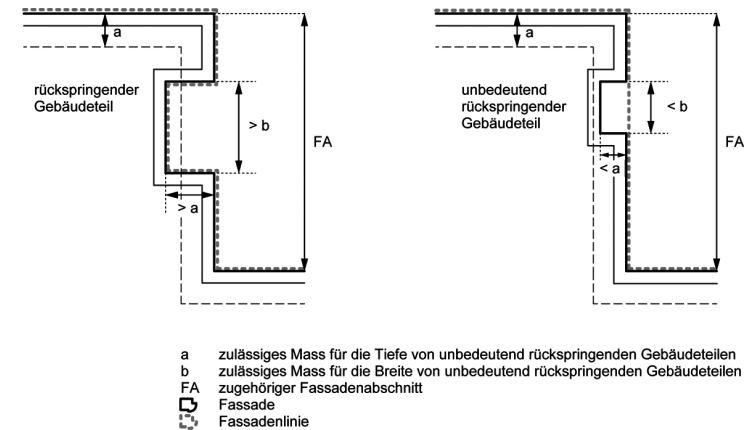
Figur 2.2.b Fassadenflucht und Fassadenlinie (in geneigtem Gelände)



Figur 2.3.b Vorspringende Gebäudeteile (Seitenansicht)

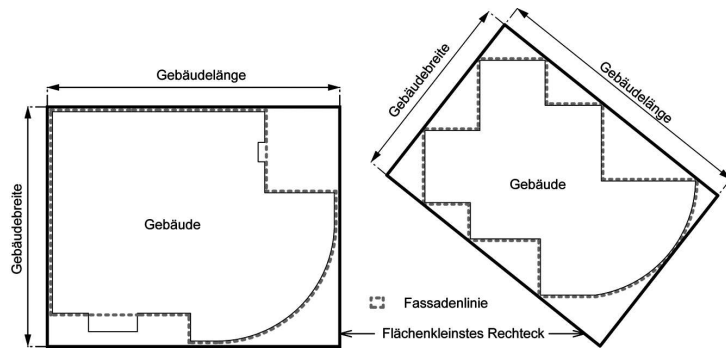


Figur 2.3.a Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt)

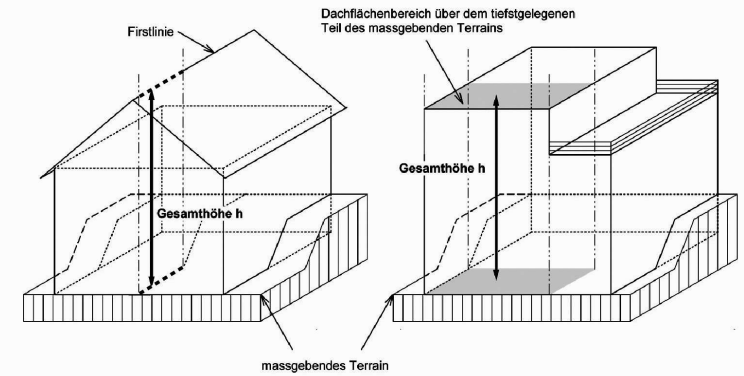


Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

Zu Artikel 12 und 13: Längenbegriffe, Längenmasse

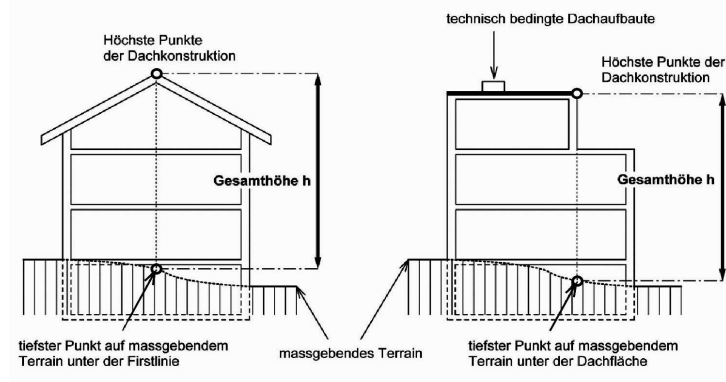


Figur 3.1 und 3.2 Gebäuelänge und Gebäudebreite

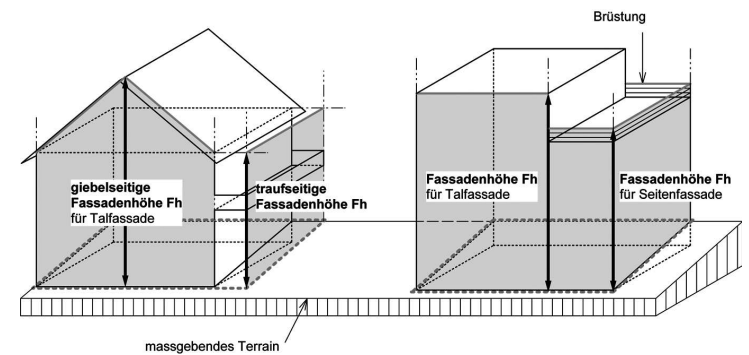


Figur 4.1.b Gesamthöhe

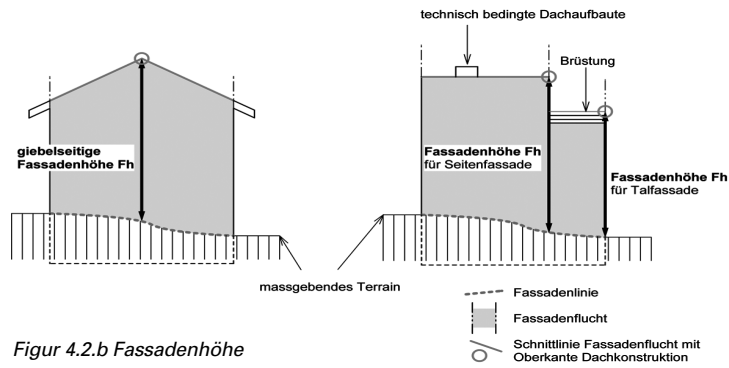
Zu Artikel 14 bis 17: Höhenbegriffe, Höhenmasse



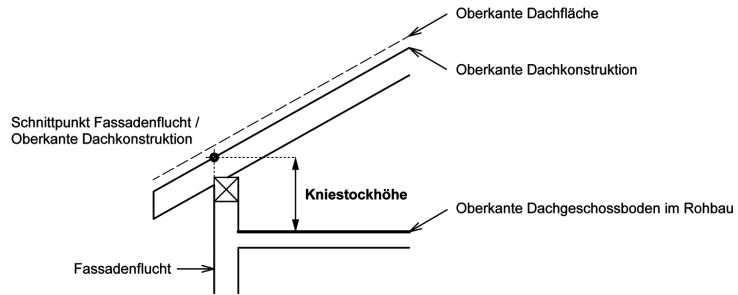
Figur 4.1.a Gesamthöhe



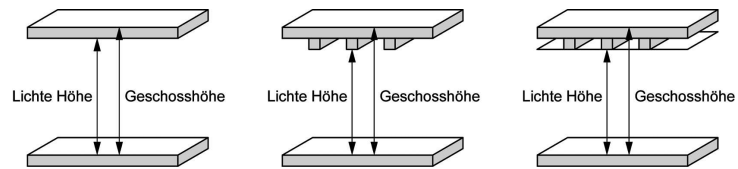
Figur 4.2.a Fassadenhöhe



Figur 4.2.b Fassadenhöhe

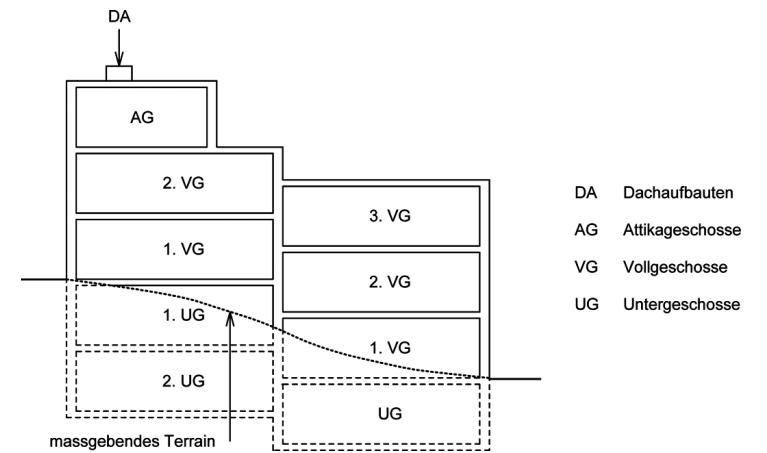
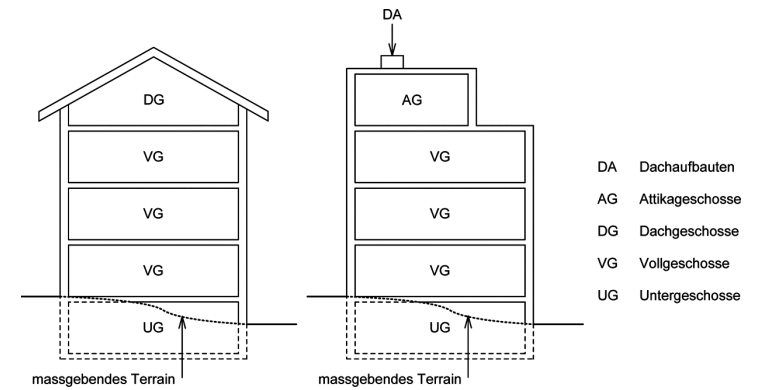


Figur 4.3 Kniestockhöhe



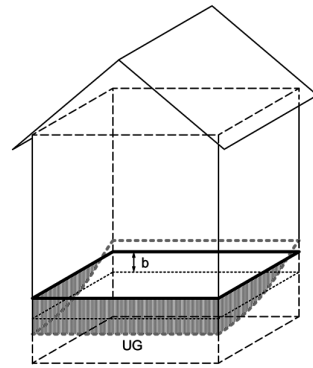
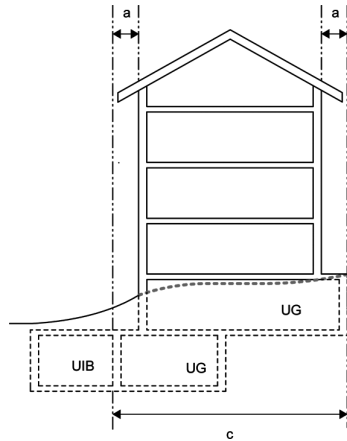
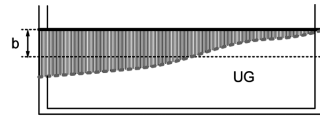
Figur 4.4 Lichte Höhe und Geschosshöhe

Zu Artikel 18 bis 21: Geschosse

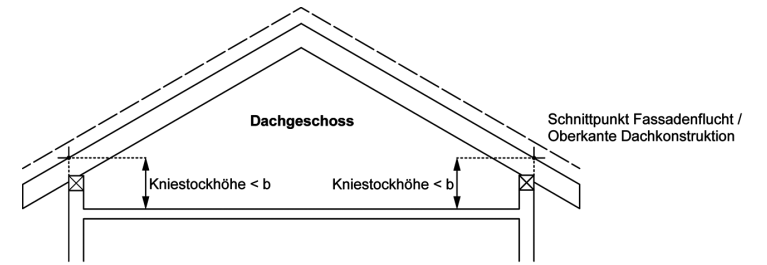


Figur 5.1 Geschosse und Geschoszahl

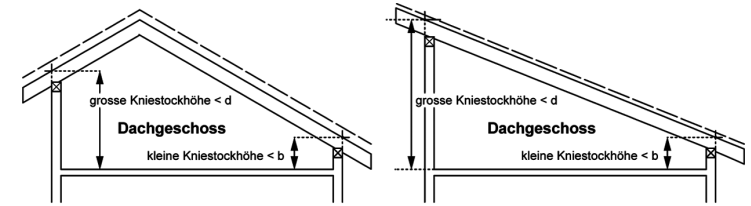
- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmass für das Herausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- ▨ Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



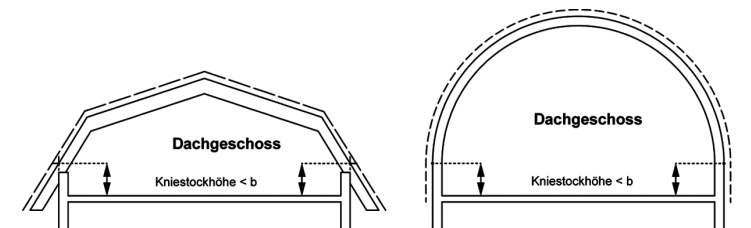
Figur 5.2 Untergeschosse



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

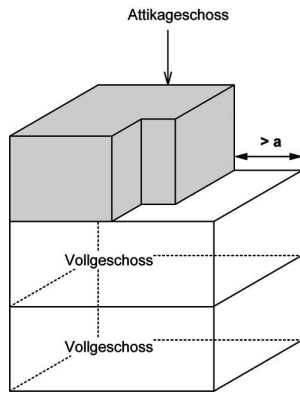


b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
 d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

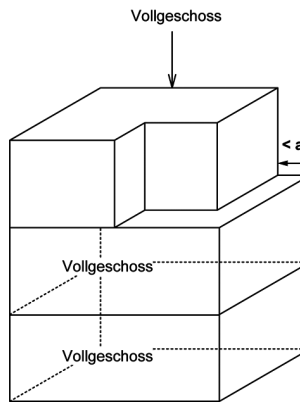


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

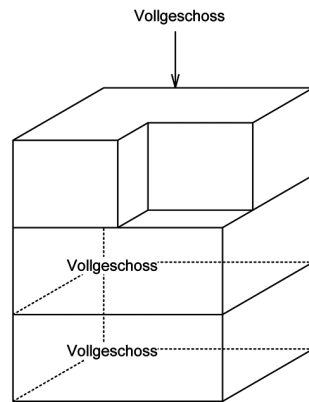
Figur 5.3 Dachgeschosse



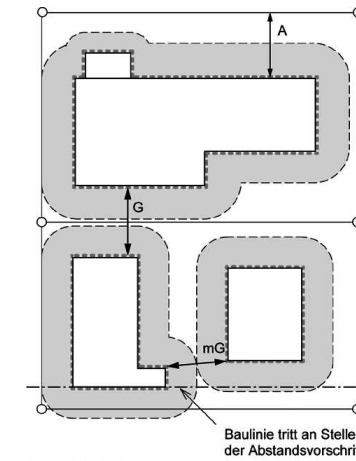
a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses



Figur 5.4 Attikageschosse

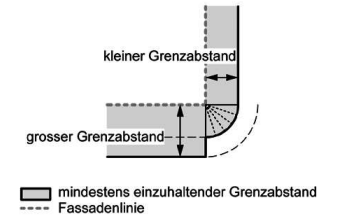


Zu Artikel 22 bis 25: Abstände und Abstandsbereiche

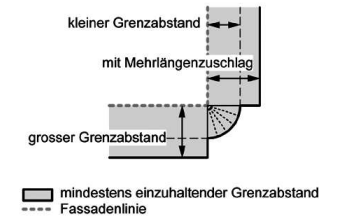


- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- ▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Baulinie
- - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

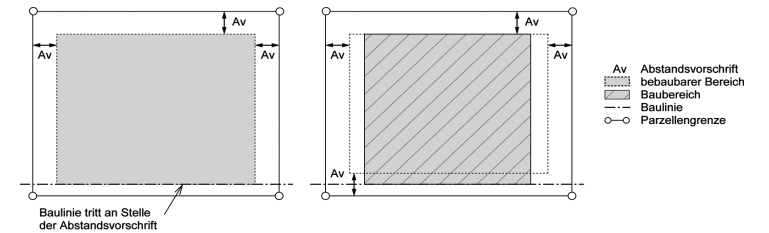
Kleiner und grosser Grenzabstand



Grosser Grenzabstand und Mehrflächenzuschlag

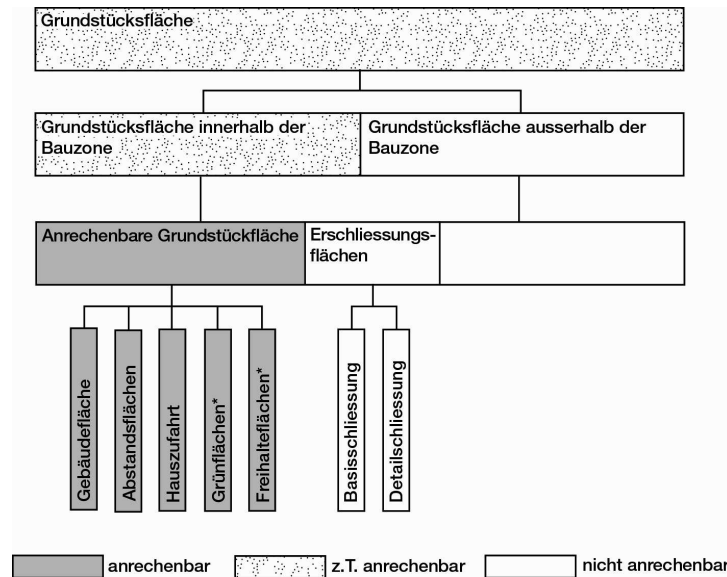


Figur 6.1-6.3 Abstände und Abstandsbereiche



Figur 6.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

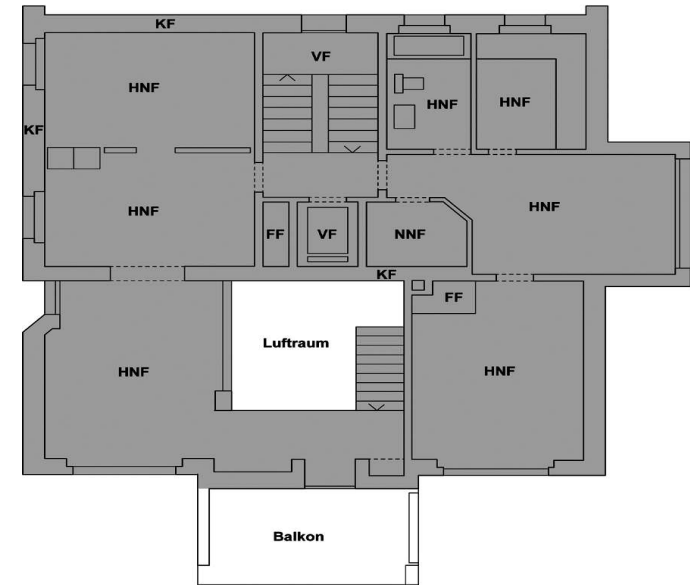
Zu Artikel 27 bis 33: Nutzungsziffern



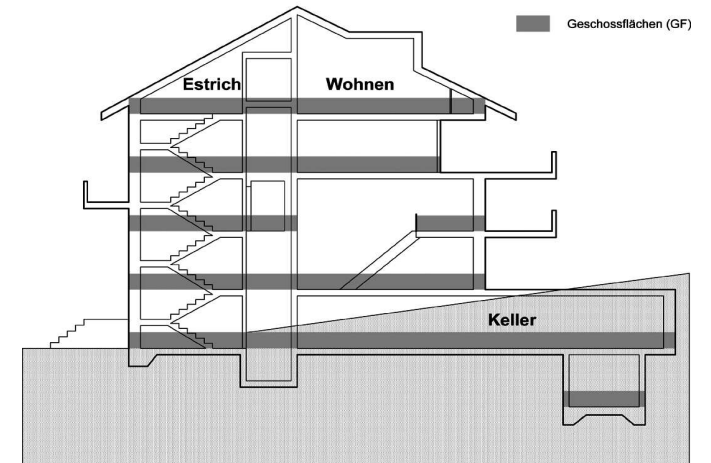
* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 7.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

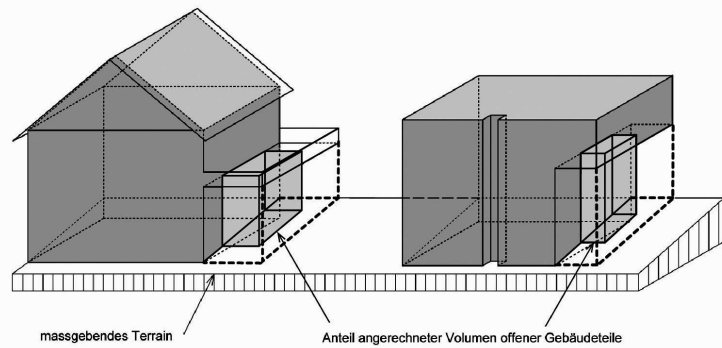
Grundriss 1. Obergeschoss:



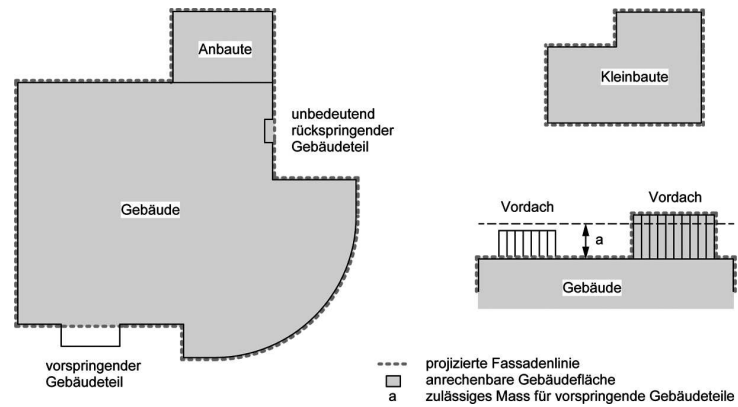
Schnitt:



Figur 7.2 Geschossflächenziffer



Figur 7.3 Baumassenziffer



Figur 7.4 Anrechenbare Gebäudefläche

BEILAGE 1

B1

**ERLÄUTERUNGEN ZUM HINWEISPLAN UND IN-
VENTAREN**

Im Hinweisplan (ggf. ergänzend im Inventarplan) 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
(behördenverbindlich)

B11

Das Bauinventar der Gemeinde Blumenstein 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 nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten.»

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 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» eingestuftten Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören oder in einem Ortsbildschutzgebiet liegen werden im Inventar als K-

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

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.

Archäologisches Inventar
(behördenverbindlich)

B12

Das archäologische Inventar der Gemeinde Blumenstein 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 BauG.
Die im Zonenplan dargestellten einzelnen archäologischen Schutzgebiete sind grundeigentümerverbindlich geschützt.

Archäologische Gebiete und Fundstellen

In den im Hinweisplan 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. 10 Abs. 1 lit. e und 10 ff. BauG
Zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.

Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan

B13

Die im kantonalen Sachplan des Wanderroutennetzes 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
(grundeigentümerverbindlich)

B14

Die folgenden Baudenkmäler, Kultur- und Naturobjekte sowie geologischen Objekte sind durch Regierungsratsbeschluss (RRB) oder Vertrag geschützt:

Geschützte Bau-
denkmäler

- B1 Allmendeggenstrasse 29 RRB 5498 vom 14.12.1988
- B2 Allmendstrasse 16 Vertrag vom 11.11.2014
- B3 Badstrasse 26a Vertrag vom 22.04.2002
- B4 Badstrasse 37 Vertrag vom 31.03.2016
- B5 Bärestutz 14 RRB 3243 vom 08.12.1999
- B6 Bühlweg 6 Vertrag vom 14.03.2016
- B7 Eschlistrasse 2 Vertrag vom 10.04.2001
- B8 Hubelweg 1 RRB 3852 vom 07.09.1988
- B9 Kirchenstrasse 8 RRB 3169 vom 22.11.1995 und unter Bundesschutz seit 1971
- B10 Kirchenstrasse 14a Vertrag vom 13.04.2009
- B11 Kirchenstrasse 26 RRB 0392 vom 18.01.1963 und unter Bundesschutz seit 1976
- B12 Kirchenstrasse 28 RRB 0392 vom 18.01.1963 und unter Bundesschutz seit 1976
- B13 Kirchenstrasse 30 RRB 0392 vom 18.01.1963 und unter Bundesschutz seit 1976
- B14 Kirchenstrasse 32 RRB 0392 vom 18.01.1963, Vertrag vom 30.03.2010 und unter Bundesschutz seit 1976
- B15 Kirchenstrasse 34 RRB 0392 vom 18.01.1963 und unter Bundesschutz seit 1976
- B16 Leimernstrasse 11 Vertrag vom 30.01.2014
- B17 Rüdelistrasse 2 RRB 1686 vom 28.06.1995
- B18 Stockentalstrasse 2 RRB 4244 vom 26.11.1980
- B19 Stockentalstrasse 10 RRB 3860 vom 12.09.1989
- B20 Tannenbühlstrasse 2 RRB 3602 vom 10.10.1990
- B21 Tannenbühlstrasse 3 RRB 0174 vom 06.01.1993 und unter Bundesschutz seit 1976 / 1991
- B22 Thunstrasse 10 Vertrag vom 24.05.2012
- B23 Unterbergweg 1 RRB 3604 vom 10.10.1990
- B24 Unterbergweg 1a RRB 3604 vom 10.10.1990
- B25 Wäsmeligasse 7 RRB 5499 vom 14.12.1988
- B26 Wäsmeligasse 9 RRB 2301 vom 08.10.1997
- B27 Wäsmeligasse 9b RRB 1107 vom 30.04.1997
- B28 Wäsmeligasse 10 Vertrag vom 01.09.2006
- B29 Wäsmeligasse 20 RRB 4162 vom 04.11.1992 und unter Bundesschutz seit 1992
- B30 Zelgstrasse 5 Vertrag vom 11.11.2013

Geschützte botani-
sche Objekte

- N1 Nr. 88 Tannenbühl-Linde RRB vom 18.10.1966
- N2 Nr. 99 Feldgehölze, Steileichen, Nussbäume RRB vom 17.12.1975

Geschützte geologische Objekte

– G1 Nr. 171 Unterbergstein

RRB vom 07.06.1966

Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung

B15

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/>

Ufergehölze

Ufergehölze (inkl. Auenv egetation) 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^{bis} 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.

Trockenstandorte von regionaler Bedeutung

Trockenstandorte 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^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).

Feuchtgebiete von kantonaler 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^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).

Gewässer und Uferbereiche
(grundeigentümerverbindlich)

B16 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 ingenieurb biologischen 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^{bis} und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF; SR 923).

Ufervegetation

Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenv egetation, 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.

Grundwasserschutz zonen
(grundeigentümerverbindlich)

B17 Für die im Hinweisplan dargestellten Grundwasserschutz zonen gelten die Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und die Schutzmassnahmen gemäss den Schutz zonenreglementen:

– Gewässerschutz zone Nr. 662 «Blattenheid»

Vgl. Genehmigung AWA / RRB vom 16.07.2009

Wald
(grundeigentümerverbindlich)

B18 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.

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 Blumenstein,
- sind mit den baurechtlichen und -kulturellen Gegebenheiten im Kanton Bern und der Gemeinde Blumenstein 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 (kein 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 fest (z.Z. mit einem Stundenansatz von CHF 186.00 inkl. Mehrwertsteuer, zuzüglich allfälligen Nebenkosten und Spesen).

Die Entschädigungen werden den Gesuchstellenden in Rechnung gestellt.

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.