



GEMEINDEBAUREGLEMENT

Einwohnergemeinde Thunstetten | Kanton Bern

2. Auflageexemplar vom 13. Juni 2021 *Anpassung (Art. 5 Abs. 1 GBR, S. 17) aufgrund 1. öff. Auflage in rot*
Zonenpläne | **Gemeindebaureglement** | Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

OPR 2021:

Die baurechtliche Grundordnung besteht aus:

- Zonenplan Siedlung und Landschaft (ZP S+L)
- Zonenplan Gewässerraum (ZP G) und Richtplan Langsamverkehr (RP Lv) [behördenverbindlich]
- **Gemeindebaureglement (GBR)**

Grundlagen/Beilagen:

- B1: Inventarplan vom 13.01.2021
- B2: Räumliches Entwicklungskonzept (Plan & Bericht) vom 13.01.2021
- B3: Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 13.01.2021
- B4: Mitwirkungsbericht vom 07.01.2019
- B5: Vorprüfungsberichte vom 20.09.2019 und 02.12.2020
- B6: Intensivlandwirtschaftszonenkonzept vom 04.05.2018
- B7: Kommunales Gesamtverkehrskonzept von 2017
- B8: Machbarkeitsstudie Biber vom 28.09.2020
- B9: Bericht unüberbaute/überbaute Bauzonen von 2021

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Münzrain 10

3005 Bern

*Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum gemäss Art. 24 GBR.
Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.*

*kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A11 und Art. 22 BMBV)
gA = grosser Grenzabstand (Anhang A11 und Art. 22 BMBV)
GL = Gebäudelänge (s. Anhang A10 und Art. 12 BMBV)
FH = Fassadenhöhe (s. Anhang A7 und Art. 15 BMBV)
FH tr = Fassadenhöhe traufseitig
FH a = Fassadenhöhe Attika
VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)
GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Art. 28 BMBV, Art. 11c BauV).
BMZ_{min} = Baumassenziffer minimal (s. Art. 29 BMBV)*

*kA und gA sind minimal einzuhaltende Werte.
GL, FH tr, FH a, VG sind maximale Werte.*

Art. 5 Mass der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL ^{a)} (m)	FH tr (m)	FH a (m)	VG ^{b)}	GFZo _{min-max} ^{c)}		BMZ _{min} ^{d)}
								Bützberg	Thunstetten	
Wohnzone	W2	4,0	8,0	30,0	7,5	10,0	2	0,5 - 0,7*	0,5 - 0,7	-
	W3	4,0	10,0	40,0	10,5	13,0	3	0,6 - 0,8	-	-
	W4	4,0	10,0	40,0	13,5	15,0	4	0,6 - 0,9	-	-
Mischzone	M2	4,0	8,0	30,0	8,0	11,5	2	0,6 - 0,8	0,5 - 0,7	-
	M3a	4,0	8,0	40,0	11,0	11,0	2/3 ^{e)}	0,6 - 0,8	-	-
	M3b	4,0	8,0	40,0	11,0	13,5	3	0,6 - 0,8	-	-
Arbeitszone	A1	½ FH tr ^{f)}	-	-	10,5	-	-	-	-	3,0
	A2	½ FH tr ^{f)}	-	-	18,5	-	-	-	-	3,0

- Ohne Anbauten
- Neue Hauptgebäude haben, mit Ausnahme der Arbeitszonen A1 und A2, die vorgegebene Anzahl Vollgeschosse oder die FH tr_{max} aufzuweisen. Bei der Erstellung von überhöhten Geschossen (z.B. Erstellung von für den Betrieb notwendige Verkaufs- oder Lagerräumen) kann in gut begründbaren Fällen davon abgewichen werden.
- Die GFZo_{min} gilt nur bei der Erstellung von Neubauten. Bei der Erstellung von Kleinbauten oder Anbauten an bestehende Hauptgebäude muss die GFZo_{min} nicht zwingend erreicht werden. Die GFZo_{min-max} für Bützberg gilt für alle Bauzonen nördlich der neuen SBB-Bahnlinie (Neubaustrecke Mattstetten - Rothrist). Südlich davon gilt die GFZo_{min-max} Thunstetten.
- Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens (in seinen Aussenmassen) über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (bspw. Wände) umgrenzt sind, werden zu einem Anteil von 50 % angerechnet.
- In der Mischzone M3a sind drei Vollgeschosse ohne Attikageschoss oder zwei Vollgeschosse mit Attikageschoss zugelassen.
- Gegenüber den Wohn- und Mischzonen ist ein Grenzabstand von mind. 6,0 m einzuhalten.

* HINWEIS: Änderung aufgrund der 1. öffentlichen Auflage; beschlossen an der GR-Sitzung vom 26.04.2021. Die GFZo in der W2 in Bützberg wird nach erneuter Prüfung und intensiver Auseinandersetzung von 0.6 - 0.8 auf 0.5 - 0.7 angepasst. Begründet wird dieser Entscheid damit, dass eine GFZo von 0.5 - 0.7 in der W2 von Bützberg als ortsbildverträglicher erachtet wird.

A GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 08.10.2018 bis am 06.11.2018

1. Vorprüfung vom 01.02.2019 bis am 20.09.2019

2. Vorprüfung vom 17.06.2020 bis am 02.12.2020

Publikation im Amtsanzeiger vom 18.02.2021

Publikation im Amtsblatt vom 17.02.2021

1. Öffentliche Auflage vom 19.02.2021 bis 22.03.2021

Einspracheverhandlungen am 31.03.2021

Erledigte Einsprachen: 2

Unerledigte Einsprachen: 3

Rechtsverwahrungen: 3

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26.04.2021

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Thunstetten am 13.06.2021

2. Öffentliche Auflage vom XY bis XY der von der Einwohnergemeinde Thunstetten beschlossenen Änderungen.

Einspracheverhandlungen: keine

Erledigte Einsprachen: XY

Unerledigte Einsprachen: XY

Rechtsverwahrungen: XY

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Thunstetten, den

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am