



Einwohnergemeinde Homberg

GENEHMIGUNG

## Revision Ortsplanung

### Baureglement

---

Die baurechtliche Grundordnung besteht aus:

- Zonenplan (Übersicht / Z1, Z2, Z4, Z5 und Z6)
- Schutzzonenplan
- Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Konzept Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

2. Juli 2018



<b>EINLEITUNG</b>		
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Homberg bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Zonenplan	<p>Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen und Naturgefahren in Form von farbigen Flächen und Schraffuren dargestellt.</p> <p>Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Verkehrserschliessungsanlagen das gesamte Gemeindegebiet ab.</p>	Bezüglich Naturgefahren sind diejenigen Gebiete grundeigentümergebunden dargestellt, in welchen aufgrund der Erkenntnisse zum Zeitpunkt des Erlasses der baurechtlichen Grundordnung ein bestimmter Gefährdungsgrad durch Naturereignisse vermutet wird. Ebenfalls dargestellt werden die Gefahrengebiete mit einer nicht bestimmten Gefahrenstufe.
Schutzzonenplan	Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte aus dem Schutzzonenplan (SZP). Im SZP werden Schutzgebiete und Schutzobjekte ausgeschieden und weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, welche grundeigentümer- oder behördenverbindlich festgelegt sind.	
Kommentar/ Hinweise	Der Kommentar in der rechten Hinweis-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. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.	
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das BR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.</p> <p>Eine wichtige Abweichung zum kantonalen Recht sind die besonderen Strassenabstände. Abgesehen von Strassenabständen gilt das kantonale Strassengesetz jedoch vollumfänglich (z.B. Lichtraumprofil).</p>	z. B. Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff und Art. 39 ff. RPV, Art. 80 ff. BauG für das Bauen ausserhalb der Bauzone; Art. 22 BauG sowie 85 ff. BauV betreffend Vorkehren für Personen mit Behinderung, Art. 26 BauG betreffend Ausnahmebewilligungen; Baubewilligungsverfahren: insbesondere BewD, Aufgaben der Baupolizei; Art. 45 ff. BauG

Kommentar

Baubewilligung

Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Vorhaben werden gestützt auf die übergeordneten Vorschriften beurteilt.

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.

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

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen erfordern unter Umständen sogar einer Ausnahmegenehmigung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

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.

Gestaltungsfreiheit, Dekret über das Normalbaureglement

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

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

Vgl. Art. 7 BewD.

Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG  
Art. 19 ff. BauV

Kommentar

---

Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und - soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird - auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.	Vgl. Art. 3 und 11 BauG
Qualitätssicherung	<p>Das BR 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.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des BR sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	Vgl. Art. 3
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Homberg geregelt.	S. Art. 12 OgR der Gemeinde Homberg



Inhalt

Art.

---

<b>1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>
101	Geltungsbereich sachlich
102	Geltungsbereich räumlich
103	Ausgleich von Planungsvorteilen
<b>2</b>	<b>NUTZUNGSZONEN</b>
<b>21</b>	<b>Mischzonen</b>
211	Art der Nutzung
212	Mass der Nutzung
<b>22</b>	<b>Zonen für öffentliche Nutzungen</b>
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)
<b>23</b>	<b>Nutzungszonen im Nichtbaugebiet</b>
231	Landwirtschaftszone (LWZ)
<b>3</b>	<b>QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS</b>
<b>31</b>	<b>Bau- und Aussenraumgestaltung</b>
311	Gestaltungsgrundsatz
312	Bauweise, Stellung der Bauten
313	Fassadengestaltung
314	Dachgestaltung
315	Aussenraumgestaltung
316	Gestaltungsspielraum
<b>32</b>	<b>Qualitätssicherung</b>
321	Fachberatung

Art.

---

<b>33</b>	<b>Nachhaltiges Bauen und Nutzen</b>
331	Energie
<b>4</b>	<b>BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b>
<b>41</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft</b>
411	Baudenkmäler
412	Archäologische Bodenfunde
413	Einzelbäume und Baumgruppen
414	Hecken, Feld- und Ufergehölze
<b>42</b>	<b>Schutz der naturnahen Landschaft</b>
421	Landschaftsschutzgebiete
<b>43</b>	<b>Ersatzmassnahmen</b>
431	Ersatzmassnahmen
<b>44</b>	<b>Gefahrengebiete</b>
441	Bauen in Gefahrengebieten
<b>5</b>	<b>STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>
501	Widerhandlungen
502	Inkrafttreten
503	Aufhebung von Vorschriften
<b>A</b>	<b>ANHANG</b>
<b>A1</b>	<b>DEFINITIONEN UND MESSWEISEN</b>



	Art.		Hinweis
	<b>1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	
Geltungsbereich sachlich	101	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortschaftsreglement.
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.	

Art.		Hinweis					
<b>2</b>		<b>NUTZUNGSZONEN</b>					
<b>21</b>		<b>Mischzonen</b>					
Art der Nutzung	211	Für die Mischzone gilt die folgende Nutzungsart und Lärmempfindlichkeitsstufe:					
<b>Zone</b>	<b>Abk.</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>ES</b>				
Mischzone A2	MA2	- Wohnen - Stille bis mässig störende Gewerbe - Dienstleistungen - Landwirtschaftsbetriebe sind ausgeschlossen	III				
Mass der Nutzung		212	1 Für die Mischzone gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:				
<b>Zone</b>	<b>Abk.</b>	<b>kA (m)</b>	<b>gA (m)</b>	<b>GL (m)</b>	<b>FH tr (m)</b>	<b>FH gi (m)</b>	<b>VG</b>
Mischzone A2	MA2	5.0	8.0	25.0	7.0	12.0	2
2		Zudem gelten die folgenden Masse für					
a. Kleinbauten:		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grenzabstand (A) min. 2.0 m</li> <li>- Gebäudefläche (GbF) max. 60 m<sup>2</sup></li> <li>- traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max.4.0 m</li> <li>- giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi) max. 6.0 m</li> </ul>					

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 316.

kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 122)  
 gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 123)  
 GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)  
 FH = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)  
 FH tr = Fassadenhöhe traufseitig  
 (gilt auch für Flachdachbauten)  
 FH gi = Fassadenhöhe giebelseitig  
 VG = Vollgeschoss (s. Art. 18 BMBV)

Vgl. Art. 3 BMBV

Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.

Art.	Hinweis
<p>b. Anbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grenzabstand (A) min. 2.0 m</li> <li>- Gebäudefläche (GbF) max. 60 m<sup>2</sup></li> <li>- traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 4.0 m</li> <li>- giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi) max. 6.0 m</li> </ul>	Vgl. Art. 4 BMBV
<p>c. Unterniveaubauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- über massgebendem Terrain zul. max. 1.2 m</li> <li>- Grenzabstand (A) min. 1.0 m</li> </ul>	Vgl. Art. 6 BMBV
<p>d. Unterirdische Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grenzabstand (A): mind. 1.0 m</li> </ul>	Vgl. Art. 5 BMBV
<p>e. Vorspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zulässige Tiefe max. 2.0 m</li> <li>- zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 40 %</li> <li>- Vordächer: zulässige Ausladung max. 2.50 m</li> <li>- gegenüber Gemeindestrassen dürfen vorspringende Bauteile maximal 1 m in den Bauverbotsstreifen ragen.</li> </ul>	Vgl. Art. 10 BMBV Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.
<p>f. Rückspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zulässige Tiefe max. 2.0 m</li> <li>- zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 40 %</li> </ul>	Vgl. Art. 11 BMBV
<p>g. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in der Höhe: min. 2.5 m</li> <li>- in der Situation: min. 2.0 m</li> </ul>	
<p>h. Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Untergeschoss: OK darüber liegender fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend</li> <li>- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.50 m</li> </ul>	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.
	Vgl. Art.16 und 20 BMBV

Art.		Hinweis
3	Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes.	Vgl. Art. 75 BauG; Art. 321
4	Die GFZo von Neubauten im Gebiet Rüttschibrunnen (Stammparzelle Nr. 289) muss mindestens 0.4 betragen.	GFZ = Geschossflächenziffer (s. Art. 28 BMBV) GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch
5	<p>a. Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken. Es genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.</p> <p>b. Bauten und Anlagen der Käserei Huckhaus dürfen bis an die Zonengrenze gebaut werden.</p>	Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig.
6	Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.	
7	Abgrabungen für Hauseingänge und Zufahrten, deren Breite nicht mehr als 6.0 m beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet. Pro Fassade ist nur eine Abgrabung zulässig.	
8	Längs von Fusswegen und selbständigen Radwegen ist ein Abstand von mindestens 2.0 m einzuhalten, wenn nicht die Einhaltung der ordentlichen Grenzabstände zwischen zwei benachbarten Bauparzellen andere Abstände fordert.	Die Strassenabstände richten sich nach Art. 80 SG: an Kantonsstrassen beträgt der Abstand 5.0 m ab Fahrbahnrand, an Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch 3.60 m ab Fahrbahnrand.

Art.		Hinweis							
	<b>22</b>	<b>Zonen für öffentliche Nutzungen</b>							
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	221	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. 311 ff.						
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung							
Dreiligasse	ZöN 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Turnhalle/ Mehrzwecksaal</li> <li>- Schulräume</li> <li>- Gemeindeverwaltung</li> <li>- Abwartwohnung</li> <li>- Zivilschutzanlage</li> </ul>							
		Grundzüge der Überbauung und Gestaltung							
		realisiert; die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und geringfügig erweitert werden, soweit dadurch keine verstärkten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen. Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:							
		baupol. Masse	kA (m)	gA (m)	FH tr (m)	GL* (m)	GB* (m)	VG	ES
			5.0	8.0	9.5	28.0	14.0	3	II

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

\* Gebäudelänge und Gebäudebreite verstehen sich pro Hauptbaukörper, ohne An- und/oder Verbindungsbaukörper.

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung														
Enzebüel	ZöN 2	Um- und Anbau des bestehenden Schulhauses für <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulräume</li> <li>- Werkräume für Schulbedarf</li> <li>- Lehrerzimmer</li> <li>- Nebenräume für Schulbedarf</li> </ul>														
		<p style="text-align: center;"><b>Grundzüge der Überbauung und Gestaltung</b></p> <p>Soweit die nachgehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften gemäss Baureglement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbau zum bestehenden Gebäude: Baukörper und Firstrichtungen sind rechteckig oder parallel zum bestehenden Gebäude anzuordnen.</li> <li>- Der Grenzabstand zum Weg / zur Strasse beträgt 3.6 m.</li> <li>- Der Abstand zum bestehenden Gebäude beträgt 7.0 m.</li> <li>- Pult- und Flachdächer sind erlaubt, wenn diese sich gut in das Gesamtkonzept einfügen.</li> <li>- Es sind gut proportionierte, ländliche und projektabhängige Dachvorsprünge zu wählen. Sie sind ausgewogen, in Holz- und Massivbauweise zu gestalten.</li> <li>- Für die Fassaden ist eine mit der unmittelbaren Nachbarschaft harmonisierende Farbgebung anzustreben.</li> <li>- Sonnenkollektoren sind auf geeigneten Dächern gestattet.</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>baupol. Masse</th> <th>kA (m)</th> <th>gA (m)</th> <th>FH tr (m)</th> <th>GL* (m)</th> <th>GB* (m)</th> <th>VG</th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>5.0</td> <td>8.0</td> <td>9.5</td> <td>28.0</td> <td>14.0</td> <td>3</td> <td>II</td> </tr> </tbody> </table>	baupol. Masse	kA (m)	gA (m)	FH tr (m)	GL* (m)	GB* (m)	VG	ES		5.0	8.0	9.5	28.0	14.0
baupol. Masse	kA (m)	gA (m)	FH tr (m)	GL* (m)	GB* (m)	VG	ES									
	5.0	8.0	9.5	28.0	14.0	3	II									

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

\* Gebäudelänge und Gebäudebreite verstehen sich pro Hauptbaukörper, ohne An- und/oder Verbindungsbaukörper.

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung
Bei Gemeinde Horrenbach-Buchen	ZöN 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkplätze und Mehrzweckplatz für Öffentlichkeit und Schule</li> <li>- Für die im Gefahrengebiet liegenden Bereiche sind der Nutzung entsprechende Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung zu treffen.</li> </ul>

Vgl. Art. 6, Abs 2 BauG:  
 In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.  
 Bei Änderungen der Nutzungsflächen sind die Bestimmungen zum Gewässerraum zu berücksichtigen (vgl. auch Art. 415).

**23**

**Nutzungszone im Nichtbauggebiet**

Landwirtschaftszone (LWZ)	231	1	In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.
		2	Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.  
 Vgl. Art. 43 LSV.

	Art.		Hinweis	
	<b>3</b>	<b>QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS</b>		
	<b>31</b>	<b>Bau- und Aussenraumgestaltung</b>		
Gestaltungsgrundsatz	311	1	Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 312–315) 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 32, Art. 321.
Beurteilungskriterien		2	Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen <ul style="list-style-type: none"> <li>- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,</li> <li>- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,</li> <li>- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,</li> <li>- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,</li> <li>- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.</li> </ul>	Vgl. auch Art. 312, 313, 314 und 315  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-, Stadt- 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).



	Art.			Hinweis
Bauweise, Stellung der Bauten	312	1	Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vgl. Art. 22 und 23 BMBV zur Definition der Grenz- und Gebäudeabstände
		2	Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 212 und Anhang A1 A121.
		3	Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.  Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 316.
Fassadengestaltung	313		Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.
Dachgestaltung	314	1	Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.  Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).
		2	Es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zugelassen.	Vgl. Anhang A1 A111
		3	Die Dachneigung darf 24 bis maximal 45 Grad a. T. betragen.	

	Art.		Hinweis
	4	Für Klein- und Anbauten können auch Pult- und Flachdächer gestattet werden, wenn sie sich gut ins Gebäude oder in die Gebäudegruppe einordnen. Auch für landwirtschaftliche Zweckbauten und für reine Gewerbebauten können Pult- und Flachdächer gestattet werden.	Vgl. Anhang A1 A111
	5	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50 % der Gebäudelänge des obersten Geschosses.	Vgl. Anhang A1 A112. Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden.
	6	Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche.	Vgl. Anhang A1 A113. Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Vorhalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 416.
	7	Bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dachflächenfenster 30 % der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei Bauinventar-Objekten nicht zulässig.	Vgl. Anhang A1 A112
Aussenraumgestaltung	315	1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Dazu gehören u.a. (Beispiele): <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,</li> <li>- die Bauerngärten und Obstbaumgärten</li> </ul>

	Art.		Hinweis
Terrainveränderungen	2	Terrainveränderungen, die das Ortsbild und/oder die Landschaft beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen – insbesondere allseitige Aufschüttungen – sind untersagt.	Stützmauern zur Umgebungsgestaltung mit einer Höhe von über 1.20 m sind bewilligungspflichtig. Vgl. Art. 6, Abs. 1 BewD
Gestaltungsspielraum	316	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 312–315 abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.	Vgl. Art. 321; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 312–315 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 311 entsprechen.
	<b>32</b>	<b>Qualitätssicherung</b>	
Fachberatung	321	Der Gemeinderat zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.	Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, welche Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen (Art. 10c BauG). Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Fachstelle oder eine Voranfrage werden empfohlen.  Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architekten, Landschaftsarchitekten, Bauberater des Berner Heimatschutzes und Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfasser und beschränken sich auf Gestaltungsfragen. Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.
	<b>33</b>	<b>Nachhaltiges Bauen und Nutzen</b>	
Energie	331	Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.	

	Art.		Hinweis
	<b>4</b>	<b>BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b>	
	<b>41</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft</b>	
Baudenkmäler	411	Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.	Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Homberg vom 31.03.2004. Das Bauinventar ist behördenverbindlich.
Archäologische Bodenfunde	412	Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.	Vgl. Art. 10 f BauG
Einzelbäume und Baumgruppen	413	1 Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.	Vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG
		3 Abgänge von Einzelbäumen sind am selben Ort oder in Absprache mit dem Gemeinderat zu ersetzen.	
Hecken, Feld- und Ufergehölze	414	1 Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind geschützt. Die im Schutzzonenplan dargestellten Elemente sind für die Gemeinde Homberg von grosser ökologischer und ästhetischer Bedeutung und sind mit besonderer Sorgfalt zu pflegen.	Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz geschützt (vgl. NHG Art. 18 und 21). Abstände vgl. Anhang A126

Art.		Hinweis
2	Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Niederhecke oder eines Feld- bzw. Ufergehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach fünf Jahren. Grosse Bäume, besonders die landschaftsprägenden Exemplare, sind so lange wie möglich zu erhalten.	
3	Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten von 6 m zu wahren.	Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)

	Art.		Hinweis
	<b>42</b>	<b>Schutz der naturnahen Landschaft</b>	Vgl. auch AHOP «Landschaftsplanung»
Landschaftsschutzgebiete	421	<p>1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.</p> <p>3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.</p> <p>4 Für die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:</p>	<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.</p> <p>Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).</p>

Landschaftsschutzgebiet	Schutzziel	Besondere Vorschriften
Zulg	Mit dem Landschaftsschutzgebiet Zulg soll die besondere Flusslandschaft (Canyon) der Zulg erhalten und gefördert werden.	Alle Massnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt vorzunehmen.
Dreiligasse / Hübeli	Mit den Landschaftsschutzgebieten Dreiligasse und Hübeli sollen zwei typische geologische Formationen der Gemeinde geschützt werden.	Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Deponien usw.) sind verboten.

Landschaftsschutzgebiet	Schutzziel	Besondere Vorschriften
Wytweiden-ähnliche Strukturen	Die im Schutzzonenplan entsprechend dargestellten Flächen sind traditionell genutzte Wytweiden. Sie enthalten besonders wertvolle Pflanzenbestände (Lärchen-Ahorn), deren Bestand geschützt ist.	Zur Sicherung des lichten Bestandes ist die Beweidung sicherzustellen. Diese Flächen sind wald- und feldübergreifend und schaffen dadurch eine optimale Verzahnung von offenem Feld und Wald.
Feuchtgebiete	Die Feuchtgebiete von lokaler und regionaler Bedeutung sollen als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten erhalten und aufgewertet werden.	Die Feuchtgebiete sind fachgerecht zu pflegen und unterhalten. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Düngern sowie das Beweiden sind untersagt.

**43**

**Ersatzmassnahmen**

- 431      1      Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- 2      Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

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

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

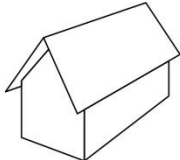
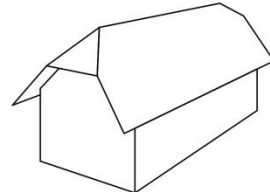
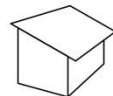
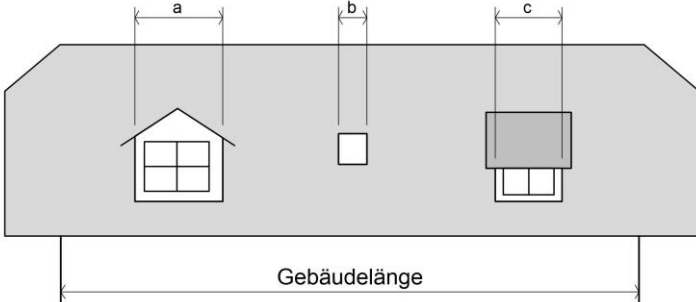
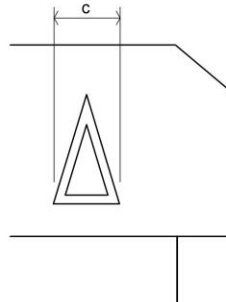
	Art.		Hinweis	
	<b>44</b>	<b>Gefahrengebiete</b>		
Bauen in Gefahrengebieten	441	1	Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG	Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht 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 Baubewilligungsbehörde einzureichen.
		3	Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.	Vgl. Art. 6, Abs. 4: In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.
		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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)</li> <li>- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)</li> <li>- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).</li> </ul>



	Art.		Hinweis
	<b>5</b>	<b>STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	
Widerhandlungen	501	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	502	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang sowie dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	
Aufhebung von Vorschriften	503	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Zonenplan (ZP) Übersicht 1:5'000 vom 05.07.2001</li> <li>- die Zonenpläne (ZP) 1, 2, 3, 4, 5 und 6 1:1'000 vom 05.07.2001</li> <li>- der Schutzzonenplan (SZP) 1:10'000 vom 05.07.2001</li> <li>- das Baureglement (BauR) vom 05.07.2001</li> <li>- die Überbauungsordnung «Huckhus» vom 16.05.2006; bestehend aus Überbauungsplan und -vorschriften</li> <li>- die geringfügige Planänderung der Überbauungsordnung «Huckhus» vom 30.05.2007</li> </ul>	

**GENEHMIGUNGSVERMERKE**

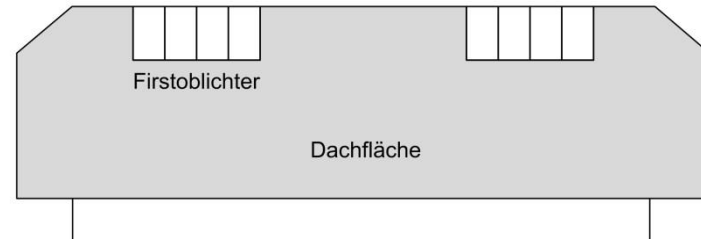
Öffentliche Mitwirkung	vom	12.02. bis 13.03.2013 / 21.01. bis 19.02.2014
Vorprüfung	vom	31.07.2014 / 11.04.2016 / 31.01.2018
Publikation im Amtsblatt	vom	16.05.2018
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	17.05.2018
Öffentliche Auflage	vom	18.05.2018 bis 16.06.2018
Einspracheverhandlung	am	- (keine)
Erledigte Einsprachen	-	
Unerledigte Einsprachen	-	
Rechtsverwahrungen	-	
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	11.06.2018
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	22.06.2018
Namens der Einwohnergemeinde Der Präsident:		.....
Der Gemeindeschreiber:		.....
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Homberg, den		.....
Der Gemeindeschreiber:		.....
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:		.....

	Art.	Hinweis
	<b>A ANHANG</b>	Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt, wo dazu erläuternde Skizzen zu finden sind. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.
	<b>A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN</b>	
	<b>A11 Dachgestaltung</b>	
Dachformen	A111	
	Satteldach	Krüppelwalmdach
		
	Pulldach	
Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster	A112	
	maximale Breite der Dachaufbauten ( $a + b + c$ ) = 50 % der Gebäudelänge des obersten Geschosses (bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern beträgt die maximale Breite 30 % der Gebäudelänge des obersten Geschosses)	
		

Firstoblichter

A113

Fläche der Firstoblichter = max. 20 % der Dachfläche



**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 (A111 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 Grundstücksgrenze.

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 und der Grundstücksgrenze.

		zierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Grundstücksgrenze.	
	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.	
Unterschreitung des Grenzabstandes	A124	Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.	Vgl. Art. 22 und 23 BMBV zur Definition der Grenz- und Gebäudeabstände
Gegenüber Zonengrenzen	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 Ufergehölzen	A126	Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.  Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.	Vgl. Art. 48 DZV  Definition der Gehölzgrenzen: - Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher. - Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.