

Baureglement

vom 6. Juni 2013

(Änderung vom 30. April 2018)

Inhalt

| | | |
|-------|--|----|
| A | Allgemeine Bestimmungen | 5 |
| B | Geltungsbereich | 6 |
| C | Nutzungszonen | 6 |
| C/I | Wohn-, Wohn-/Gewerbe-, Kern-, Dorf-, Gewerbe-, Industrie- und Spezialzonen | 6 |
| C/II | Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sowie für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) | 10 |
| C/III | Weitere Nutzungszonen im Baugebiet | 12 |
| C/IV | Nutzungszonen im Nichtbaugebiet | 13 |
| D | Besondere baurechtliche Ordnungen | 13 |
| D/I | Zonen mit Planungspflicht (ZPP) | 13 |
| D/II | Bestehende, besondere, baurechtliche Ordnung | 15 |
| E | Qualität des Bauens und Nutzens | 16 |
| E/I | Bau- und Aussenraumgestaltung | 16 |
| E/II | Erschliessung / Energie | 18 |
| F | Bau- und Nutzungsbeschränkungen | 19 |
| F/I | Pflege der Kulturlandschaft | 19 |
| F/II | Schutz von Natur und Landschaft | 20 |
| F/III | Gefahrengebiete | 20 |
| G | Besondere Bestimmungen | 21 |
| H | Zuständigkeiten | 21 |
| I | Straf- und Schlussbestimmungen | 22 |
| J | Genehmigungsvermerke | 23 |
| A | Anhang Definitionen und Messweisen | 25 |
| A1 | Definitionen und Messweisen | 25 |
| A11 | Terrain | 25 |
| A12 | Gebäude und Gebäudeteile | 25 |
| A13 | Gebäudemasse | 27 |
| A14 | Bauabstände | 32 |
| A16 | Nutzungsziffern | 37 |

Abkürzungsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------------|
| AGR | Kantonales Amt für Gemeinden und Raumordnung | |
| aGSF | anrechenbare Grundstücksfläche | |
| aGrF | anrechenbare Grünfläche | |
| ANF | Abteilung für Naturförderung (LANAT) | |
| BauG | Kantonales Baugesetz | BSG 721.0 |
| BauV | Kantonale Bauverordnung | BSG 721.1 |
| BewD | Kantonales Baubewilligungsdekret | BSG 725.1 |
| BGBB | Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht | SR 211.412.11 |
| BMBV | Kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweise im Bauwesen | BSG 721.3 |
| BUD | Kantonales Baulandumlegungsdekret | BSG 728.1 |
| ChemRRV | Eidgenössische Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung | SR 814.81 |
| DTV | durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke | |
| DZV | Eidgenössische Direktzahlungsverordnung | SR 910.13 |
| EG | Erdgeschoss | |
| BGBB | Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht | 211.412.11 |
| EG z ZGB | Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch | BSG 211.1 |
| EnG | Eidgenössisches Energiegesetz | SR 730.0 |
| ES | Lärmempfindlichkeitsstufen (nach Art. 43 LSV) | |
| Fh | Fassadenhöhe traufseitig | |
| FiG | Kantonales Fischereigesetz | BSG 923.11 |
| GA | Grenzabstand | |
| GBD | Kantonales Grundeigentümerbeitragsdekret | BSG 732.123.44 |
| GBR | Gemeindebaureglement | |
| GZ | Grünflächenziffer | |
| GF | Geschossfläche | |
| GFZ | Geschossflächenziffer | |
| GG | Kantonales Gemeindegesetz | BSG 170.11 |
| gA | Grosser Grenzabstand | |
| GL | Gebäudelänge | |
| GSchG | Eidgenössisches Gewässerschutzgesetz | SR 814.20 |
| GT | Gebäudetiefe | |
| h | Gesamthöhe | |
| HNF | Hauptnutzfläche | |
| KEnV | Kantonale Energieverordnung | BSG 741.111 |
| kA | Kleiner Grenzabstand | |
| KWaG | Kantonales Waldgesetz | BSG 921.11 |

| | | |
|-------|---|---------------|
| KWaV | Kantonale Waldverordnung | BSG 921.111 |
| LANAT | Kantonales Amt für Landwirtschaft und Natur | |
| LSV | Eidgenössische Lärmschutzverordnung | SR 814.41 |
| NBR | Normalbaureglement | |
| NHG | Natur- und Heimatschutzgesetz | SR 451 |
| NSchG | Kantonales Naturschutzgesetz | BSG 426.11 |
| OK | Oberkant | |
| RPG | Bundesgesetz über die Raumplanung | SR 700 |
| SG | Kantonales Strassengesetz | BSG 732.11 |
| USG | Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) | SR 814.01 |
| VG | Vollgeschoss | |
| WBG | Kantonales Wasserbaugesetz | BSG 751.11 |
| WBV | Kantonale Wasserbauverordnung | BSG 751.111.1 |
| ZGB | Schweizerisches Zivilgesetzbuch | SR 210 |

Baureglement

A Allgemeine Bestimmungen

| | | |
|----------------------------|--|---|
| Kommentar / Hinweise | Die Hinweise in der rechten Spalte dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und zeigen Beziehungen zu anderen Artikeln, Erlassen oder Grundlagen auf. Sie sind weder vollständig noch verbindlich und werden periodisch überprüft und angepasst. | |
| Übergeordnetes Recht | Übergeordnetes Recht geht vor. Das GBR regelt, was nicht durch eidgenössische und kantonale Bestimmungen festgelegt ist. Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder unvollständig, gilt das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden. | Art. 80 SG Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG; Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. |
| Verhältnis zum Privatrecht | Auch wenn das Privatrecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind besonders 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 Schatten werfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes. | Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 ff. EGZGB. |
| Baubewilligung | Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, die ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterstellt. Z.B.: Wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein Bauverbot gilt, ist für eine baubewilligungsfreie Baute eine Ausnahmbewilligung erforderlich. Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung. Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dürfen erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und die erforderlichen weiteren Bewilligungen oder der Gesamtbauentscheid rechtskräftig erteilt sind. | Baubewilligungspflicht Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 BauG; Art. 4 ff. BewD; Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV. Art. 1a BauG |

| | | |
|----------------------|--|-------------------------------|
| Besitzstandsgarantie | Nach bisherigem Recht bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen sind von den neuen Vorschriften nicht betroffen und geniessen Besitzstandsgarantie. Sie dürfen unterhalten und umgebaut werden. | Art. 3 BauG und Art. 82 BauG. |
| Ausnahmen | Ausnahmen richten sich nach dem Kant. Baugesetz. | Art. 26 BauG |

B Geltungsbereich

Normativer Inhalt

Hinweis

| | | |
|-----------------|--|--|
| Geltungsbereich | Art.1 Das GBR umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet. | Umweltrecht umfasst Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. |
|-----------------|--|--|

C Nutzungszonen

C/I Wohn-, Wohn-/Gewerbe-, Kern-, Dorf-, Gewerbe-, Industrie- und Spezialzonen

| | | | |
|-------------------|--|---------------|--|
| Wohnzonen | Art. 2 W2, W3 | ES II | ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV). |
| | ¹ Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten. Stilles Gewerbe ist zugelassen. | | Stilles Gewerbe wie Büros, Ateliers wirken weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). |
| | ² Bei den Parzellen Nr. 1630 und 1631 sind Eingriffe bis maximal 5 m unter die Terrainoberfläche zulässig, sofern eine minimale Überdeckung von 6 m über dem Tunnelscheitel eingehalten wird. Tiefergehende Eingriffe inkl. Bohrungen (Wärmesonden etc.) und Baugrubenabschlüsse sind verboten. | | Die Übertragung von Körperschall an die Oberfläche, insbesondere bei LKW-Durchfahrten und aus dem Betrieb der Strahlventilatoren, kann nicht ausgeschlossen werden. |
| Wohn-/Gewerbezone | Art. 3 WG | ES III | Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. |
| | In den Wohn- und Gewerbebezonen sind Wohnnutzung, stille bis mässig störende Gewerbe, Dienstleistung und Verkauf exkl. Güter für den täglichen Bedarf bis 500 m ² Verkaufsfläche zugelassen. | | |

| | | | |
|---------------|--|---------------|--|
| | | | Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500m ² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG). |
| Kernzone | <p>Art. 4 K2, K3</p> <p>In den Kernzonen K2 und K3 sind Wohn-, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Nutzungen, welche die Kernzone beeinträchtigen, sind untersagt.</p> | ES III | Mässig störende Gewerbe siehe Art. 3 |
| Dorfzone | <p>Art. 5 D</p> <p>¹ In der Dorfzone sind Wohnnutzungen sowie Bauten für kleingewerbliche Betriebe und Dienstleistung zugelassen.</p> <p>² In der Dorfzone sind die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden und Dachgestaltung, die Strassenraum- und Platzverhältnisse sowie die Hofstätte möglichst zu erhalten. Baumaterialien und Farben sind der Umgebung anzupassen.</p> | ES III | |
| Gewerbezone | <p>Art. 6 G</p> <p>¹ In der Gewerbezone sind Gewerbenutzungen, Dienstleistung und Verkauf, exkl. Güter für den täglichen Bedarf, bis 500 m² Verkaufsfläche zugelassen. Betriebe mit schädlichen oder lästigen Emissionen und Einwirkungen auf die Umgebung und die benachbarten Zonen sind nicht zugelassen.</p> <p>² Eine Wohnung pro Betrieb ist für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal gestattet.</p> | ES III | |
| Industriezone | <p>Art. 7 I</p> <p>Östlich Parkstrasse bis an Grünzone</p> <p>¹ Die Industriezone I ist ausschliesslich für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe bestimmt. Zusätzlich zugelassen sind:</p> <p>a) Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche bis maximal 500 m² pro Stammparzelle.</p> <p>b) Dienstleistungsbetriebe welche keine übermässige Verkehrs- und/oder Lärmimmission verursachen. Die Fläche dieser Betriebe darf maximal 10% der GFZ1 aufweisen.</p> <p>Gastgewerbe, Hotels, Bars, Freizeitparks, öffentliche Freizeitanlässe, Turniere, Wettkämpfe etc. sind nicht zugelassen.</p> <p>Weist eine Stammparzelle sowohl Fachmärkte wie Dienstleistungsbetriebe auf, dürfen diese zusammen maximal 10%</p> | ES IV | Als Stammparzelle wird jede Parzelle im Zustand der Ortsplanungsrevision (Stand 03. Dezember 2012 = Beschlussdatum öffentliche Auflage durch Gemeinderat) bezeichnet. Freistehende oder zusammengebaute Gebäude auf mehreren Parzellen gelten als "auf einer Stammparzelle". |

der GFZ1 aufweisen. Weist die Parzelle nur Fachmärkte auf, gilt lit a).

² Nicht zulässig sind Betriebe, die grosse Abstell- und Lagerflächen aufweisen. In der Zone I sind Nutzungen gemäss Abs. 2, sowie Betriebe die einen besonders grossen Motorfahrzeugverkehr verursachen, wie Supermärkte, Einkaufszentren, Tankstellen usw. nicht zugelassen. Vorbehalten bleibt die Zulassung solcher Betriebe im Rahmen von Überbauungsordnungen gemäss BauG.

Lager und Abstellplätze dürfen Produktionsflächen nicht überwiegen.

Vgl. Art. 19 ff BauG

³ Eine Wohnung pro Betrieb ist für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal gestattet.

Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pickettpersonal.

Vgl. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

⁴ Innerhalb des industrieseitigen Grenzabstandes sind entlang der Grenze zu andern Nutzungszonen durchgehende Grünhecken oder hochstämmige, geschlossene Laubbaumreihen gemäss Anforderungen aus Art. 25 Abs 2 - 5 zu pflanzen. Entlang öffentlicher Strassen soll eine nicht sichtbehindernde Bepflanzung mindestens 30% der Anstosslänge betragen. Wenn Einfriedungen nötig sind, müssen diese hinter den Grünstreifen gesetzt werden und dürfen die eingewachsene Bepflanzung in der Höhe nicht überragen. Die in diesem Absatz verlangten Grünflächen können an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

⁵ Parkplätze sind mit einem hochstämmigen Laubbaum pro vier Autoabstellplätze zu bepflanzen.

Vgl. Alignementsplan Nr. 6 "im Moos", gen. 07.09.1965

⁶ fälschlicherweise übersprungen

⁷ Längs der Erlen-, Römer-, Mittel- und Wasserstrasse sind beidseitig Gehweganlagen von mindestens 2.00 m Breite zu realisieren.

Spezialzone Müve

Art. 8 SZM

ES IV

¹ In der Spezialzone Müve sind Bauten und Anlagen der Kehrichtverbrennung, der Abwasserreinigungsanlage, der Entsorgung und Recycling sowie für eine Biogastankstelle zugelassen.

² Bei immissionsintensiven Nutzungen (Aufbereitung von Bauschutt, Bausperrgut etc.) muss die Nachbarschaft mit geeigneten Massnahmen geschützt werden.

Masse der Nutzung

Art. 9 ¹ Baupolizeiliche Masse für die einzelnen Zonen:

| Abk. | kA (m) | gA (m) | Fh (m) | GL | h | VG | GrZ | ES | | |
|-------------------|-----------|----------------------|--------|-------|-------|-------|-----|-----|-------|--|
| Wohnzone | W2 | 5.00 | 10.00 | 7.50 | 25.00 | 11.50 | 2 | 60% | II | kA kleiner Grenzabst. Anhang A 144, |
| Wohnzone | W3 | 6.00 | 12.00 | 10.00 | 50.00 | 14.00 | 3 | 60% | II | gA grosser Grenzabst. Anhang A 145, |
| Wohn-/Gewerbezone | WG | 5.00 | 10.00 | 10.00 | 40.00 | 14.00 | 3 | 25% | III | Fh Fassadenhöhe traufseitig, Anhang A 132, |
| Kernzone 2 | K2 | 3.00 | 6.00 | 8.50 | 35.00 | 12.50 | 2 | 25% | III | h Gesamthöhe Anhang A 133 |
| Kernzone * | K3 | 5.00 | 10.00 | 10.00 | 40.00 | 14.00 | 3 | 25% | III | GL Gebäudelänge, Anhang A 131 |
| Dorfzone | D | 3.00 | 6.00 | 8.50 | 40.00 | 12.50 | 2 | 50% | III | VG Vollgeschoss, Anhang A 135 |
| Gewerbezone | G | 1/2 Fh, min 4.00m | | 10.00 | 50.00 | 10.00 | | 20% | III | GrZ Grünflächenziffer Anhang A 162 |
| Industriezone | I | 1/3 Fh, min 5.00m | | - | - | *) | - | 20% | IV**) | ES Empfindlichkeitsstufe |
| Spezialzone Müve | SZM | 1/3 Fh, min 5.00m | | 30.00 | - | 30.00 | - | - | IV | |

*) Es gelten folgende Gesamthöhen:

- zwischen SBB-Areal und Autostrasse Biel – Lyss: 25.00 m
- zwischen Autostrasse Biel – Lyss und Erlenstrasse: 30.00 m
- Zone südlich Erlenstrasse
- zwischen Erlenstrasse und Parzellenmitte: 20.00 m
- zwischen Parzellenmitte und Industriezonengrenze: 16.00 m
- östlich Parkstrasse bis an Grünzone: 20.00 m

***) östlich Parkstrasse bis an Grünzone: ES III

² Weiter gelten folgende Masse für:

Vgl. Anhang A 121

a. Unbewohnte An- und Kleinbauten

- Grenzabstand (GA) mind. 2.00 m
- Grenzabstand Kleinvieh- und Geflügelställe 3.00 m
- Grenzabstand Kehricht- und Düngergruben: 3.00 m
- Gesamthöhe (h) max. 3.00 m
- Gebäudefläche (GBF) max. 60 m²
- Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn 2.00 m
- Grenzanbau möglich, wenn Nachbar zustimmt oder wenn an den An- oder Kleinbauten angebaut werden kann

Vgl. Anhang A 144

Vgl. Anhang A 132

b. Unterniveaubauten:

- über massgebendem Terrain max. 1.20 m
- höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt
- die freigelegte Fassade darf nicht innerhalb des kA liegen
- Grenzabstand für den Unterniveaubau mindestens 1.00 m

Vgl. Anhang A 111

Vgl. Anhang A 122

c. Tiefbauten und dergleichen:

- Schwimmbecken und dergleichen mind. 2.00 m
- Zufahrtswege, Abstellplätze etc. mind. 1.00 m

Vgl. Anhang A 152

d. Vorspringende Gebäudeteile:

- vorspringende, offene Bauteile bis max. 2.00 m in Grenzabstand, jedoch mind. 2.00 Grenzabstand

- auskragende, offene Bauteile bis max. 2.00 m in Baulinienabstand
- e. Strassenabstände:
 - 5.00 m Abstand bei der Kantonsstrasse Vgl. Anhang A 153
 - 3.60 m Abstand bei den übrigen öffentlichen Strassen
 - 2.00 m Abstand bei Fuss- und Radwegen Vgl. Anhang A154
- f. Vollgeschosse:
 - Untergeschosse: OK EG Boden im Mittel aller Fassaden max. 1.20m über die Fassadenlinie Vgl. Anhang A 136
 - Dachgeschoss: Kniestockhöhe max. 1.50 m Vgl. Anhang A 134
 - Mit Ausnahme Liftaufbauten und Treppenhäuser als Attikageschoss: innerhalb der 45° Schnittlinie oder Gesamthöhe ab Schnittlinie der Fassadenflucht mit äusserstem 45° Berührungspunkt der Attika
- g. Hangzuschlag
 - talseitig 1.00 m – mind. 10% Hangneigung des massgebenden Terrains in der Falllinie innerhalb der projizierten Fassadenlinie Vgl. Anhang A 132

³ Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

⁴ Die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ist gewährleistet. Das maximale Mass der Nutzung ist bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit mit der Geschossflächenziffer über dem Unterniveaubau (GFZ1) wie folgt bestimmt:
 W2: max. 0.6, W3: max. 0.8, D: max. 0.7, K2: max. 0.7, K3: max. 0.8.

Vgl. Art. 75 BauG.
Vgl. Anhang A 161

C/II Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) sowie für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 10 ZÖN

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende andere Bauten dürfen nur unterhalten werden.

A Öffentliche Reservefläche

ES II

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Landreserve für den Bau eines Kindergartens und für Aussenanlagen und Spielflächen.
 Grenzabstände GA mind. 8.00 m
 Fassadenhöhe Fh: gemäss W2

B Kindergarten, Primar- und Sekundar-Schulhaus **ES II**

Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung:
 Grenzabstände GA mind. 5.00 m

| | | |
|----------|---|---------------|
| B1 | Fassadenhöhe Fh: gemäss K3 | |
| B2 | Fassadenhöhe Fh: gemäss W2 | |
| C | Guinandmatte | ES III |
| | Spiel- und Festplatz | |
| | Keine Hochbauten | |
| D | Elektroversorgung | ES III |
| | Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung: | |
| | Grenzabstände GA: gemäss D | |
| | Gesamthöhe h: gemäss D | |
| E | Kindergarten Obergasse | ES II |
| | Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung: | |
| | Grenzabstände GA: gemäss D | |
| | Gesamthöhe h: gemäss D | |
| F | Gemeindeverwaltung | ES II |
| | Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung | |
| | Grenzabstände GA: gemäss K2 | |
| | Gesamthöhe h: gemäss K2 | |
| G | Kindergarten Pfeid | ES II |
| | Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung: | |
| | Grenzabstände GA: gemäss W2 | |
| | Gesamthöhe h: gemäss W2 | |
| H | Feuerwehr und Werkhof | ES III |
| | Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung: | |
| | Grenzabstände GA: gemäss W2 | |
| | Gesamthöhe h: gemäss W2 | |
| I | Kirchgemeindehaus und Aufbahrungshalle | ES III |
| | Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung: | |
| | Grenzabstände GA: gemäss W3 | |
| | Gesamthöhe h: gemäss W3 | |
| J | öffentliche Parkplätze | ES III |
| | Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung: | |
| | keine Hochbauten | |
| K | Friedhof | ES III |
| | Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung | |
| | Grenzabstände GA: gemäss W2 | |
| | Fassadenhöhe Fh: gemäss W2 | |

Zonen für Sport und
Freizeitanlagen

Art. 11 ZSF

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 Aussen-raumgestaltung gemäss Art. 21ff

¹ ZSF1 Mösli

ES III

Die Zonen umfasst das Areal der Familiengärten (Parzelle GB Nr. 1008 und Teil der Parzelle GB Nr. 456). Erlaubt ist die nichtgewerbsmässige, gartenbauliche Nutzung in Form von Familiengärten. Das Gartenhaus darf nicht als Wohnersatz dienen. Zugelassen sind nur eingeschossige Kleinbauten mit einer maximalen überdachten Grundfläche von 24 m² und einer maximalen Gesamthöhe h von maximal 3.00 m, die ausschliesslich dem Zweck der Zone dienen. Die Kleinbaute muss einen Grundriss von mind. 3.00 x 3.0m aufweisen. Über dem Fundament sind die Fassaden aus Holz zu erstellen.

Im übrigen gelten die Bestimmungen des vom Familiengärtner-Verbandes Biel, Sektion Mösli-Madretsch, erlassenen Garten- und Baureglementes vom 15. Mai 2003.

² ZSF 2 Mettmoos 1

ES III

Die Zone umfasst das Areale der Familiengärten. Erlaubt ist die nichtgewerbsmässige, gartenbauliche Nutzung in Form von Familiengärten. Zugelassen sind nur Nebenbauten mit einer maximalen Grundfläche von 12 m², einem einseitigen offenen Vorbau von max. 2.5 m und einer maximalen Gesamthöhe h von 3.00 m, die ausschliesslich dem Zweck der Zone dienen.

³ ZSF3 Mettmoos 2

ES III

Die Zone umfasst das Areal der Reitschule Biel. Erlaubt sind das Halten von Sport- und Reitpferden und die dafür nötigen Nebeneinrichtungen. Bauten und Anlagen für Ausbildung und Sport sind zulässig, sofern sie ausschliesslich dem Zweck der Zone dienen. Wohnraum für das an den Standort gebundene Personal ist im bestehenden Umfang zugelassen. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone.

C/III Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Grünzone

Art. 12 GR

Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

Vgl. Art. 79 BauG

| | | | |
|---------------|--|---------------|---|
| Bauernhofzone | <p>Art. 13 BHZ</p> <p>In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.</p> | ES III | Die BHZ dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34ff. RPV. |
|---------------|--|---------------|---|

C/IV Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

| | | | |
|---------------------|---|---------------|--|
| Landwirtschaftszone | <p>Art. 14 LWZ</p> <p>In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach eidgenössischem und kantonalem Recht.</p> | ES III | Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. |
|---------------------|---|---------------|--|

D Besondere baurechtliche Ordnungen

D/I Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

| | | | |
|---------------------------|---|--|-------------------|
| Zonen mit Planungspflicht | <p>Art. 15 ZPP</p> <p>Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Ausgenommen sind einzelne Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen.</p> | | Vgl. Art. 93 BauG |
|---------------------------|---|--|-------------------|

| | | | |
|-------------------------|---|--------------|-----------------------|
| «Brachmatt» | <p>Art. 16 ZPP 1b</p> | ES II | |
| <i>Planungszweck</i> | - Realisierung einer verdichteten Wohnüberbauung. | | |
| <i>Art der Nutzung</i> | - Die Art der Nutzung richtet sich nach den Wohnzonen. | | |
| <i>Mass der Nutzung</i> | - GFZ1 (GFZ über dem Unterniveaubau): zwischen 0.3 und 0.6 | | GFZ vgl. Anhang A 161 |
| <i>Grundsätze</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Im Gebiet sind maximal 2 Vollgeschosse mit Attika und Dachausbauten zulässig. - Die Erschliessung des Gebietes soll von der Kreuzgasse erfolgen. Kann mit detailliertem Bebauungs- und Erschliessungskonzept eine zweckmässige Alternative nachgewiesen werden, ist auch der Anschluss an die Mettgasse oder an die Brachmattstrasse möglich. Die Detailerschliessungsanlagen sind als verkehrsberuhigte Strassen zu gestalten. In der Zone sind öffentlich zugängliche, durchgehende Fusswege im Sinne des Verkehrsrichtplanes anzulegen. | | |

| | | |
|-------------------------|--|---------------|
| «Gumme» | Art. 17¹ ZPP 2 | ES II |
| <i>Planungszweck</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Fördern einer Wohnüberbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität unter Berücksichtigung der bestehenden schützenswerten Villa auf Parz. Nr. 249 - Sicherstellung einer guten Einordnung der Neuüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild - Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung - Die Erschliessung muss eine spätere Siedlungserweiterung gemäss regionalem Richtplan ermöglichen. | |
| <i>Art der Nutzung</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Die Art der Nutzung richtet sich nach der Wohnzone W2. | |
| <i>Mass der Nutzung</i> | <ul style="list-style-type: none"> - GFZ1: mind. 0.45 und max. 0.65 - Das Nutzungsmass kann um 5% erhöht werden, sofern der Minergie-P Standard realisiert wird und beim gewichteten Energiebedarf der Grenzwert von maximal 30 kWh/m² Energiebezugsfläche (EBF) einhält. | |
| <i>Grundsätze</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Die Terrainverhältnisse / Hanglage sind zu berücksichtigen - Max. zwei Vollgeschosse mit Dachausbau oder Attika - Mit der Gestaltung der Aussenräume ist eine naturnahe Durchgrünung der Überbauung zu gewährleisten. - Bei den Attikageschossen kann der Gemeinderat auf die Rückversetzung bei maximal drei Fassadenseiten verzichten, wenn damit eine bessere gestalterische Lösung erreicht wird und die Gesamtfläche und die Gesamthöhe des Attikageschosses (A139 GBR) dadurch nicht erhöht werden. - Der Gemeinderat kann zur Qualitätssicherung des Planungszwecks ein qualifiziertes Planungsverfahren durchführen. | |
| «Ile de Brügg» | Art. 18 ZPP3 | ES III |
| <i>Planungszweck</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Fördern einer ortsbaulich qualitätsvollen und verdichteten Kernüberbauung - Förderung einer qualitätsvollen Umgebungsgestaltung und als Ort der Begegnung - Sicherstellung des verkehrsberuhigten Zentrums | |
| <i>Art der Nutzung</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Die Art der Nutzung richtet sich nach den Kernzonen. | |
| <i>Mass der Nutzung</i> | <ul style="list-style-type: none"> - GFZ1 (Geschossflächenziffer über dem Unterniveau-bau): 1.0 - Eine Erhöhung des Nutzungsmasses um 15% ist zugelassen, wenn ein Projektwettbewerb nach anerkannten Verfahrensregeln, welche eine hohe Qualität der Ergebnisse sichern, realisiert wird. | |

¹ Fassung vom 06.09.2018

Grundsätze

- Die im Strassenraum wichtigen bestehenden Gebäudestellungen der Objekte gemäss Bauinventar sind zu erhalten. Die Strassenräume sind gestalterisch aufzuwerten.
- Die Überarbeitung der heutigen Verkehrsführung und Erschliessung ist ein wichtiger Teil des Projekts.
- Für den Langsamverkehr ist zwischen Hauptstrasse und Poststrasse mindestens eine sichere Verbindungen quer durch das Planungsgebiet zu realisieren.
- Der Gemeinderat kann zur Qualitätssicherung des Planungszwecks ein qualifiziertes Planungsverfahren durchführen.

D/II Bestehende, besondere, baurechtliche Ordnung

Bestehende Überbauungsordnungen

Art. 20 UeO²

¹ In Gebieten mit Überbauungsordnungen gelten die Bestimmungen der jeweiligen aufgeführten Überbauungsordnungen, altrechtlichen Überbauungspläne, altrechtlichen Gestaltungspläne, Baulinienpläne und Sonderbauvorschriften.

² Bestehende und rechtsgültige Überbauungsordnungen:

- Überbauungsordnung "Centre Brügg" mit UVB genehmigt 19.04.2005
- Überbauungsordnung für die Detailerschliessung Dahlienweg, genehmigt 29.09.2009
- Alignementsplan Nr. 9, genehmigt 31.01.2001
- Überbauungspläne Nrn 5-7-8-12-13 "Hauptstr. – Bielstr.", 31.10.1985
- Überbauungsplan Nr. 5 mit SBV "Räbhalde", genehmigt 14.10.1982
- Überbauungsplan "Mattenstrasse", genehmigt 25.04.1975
- Alignementsplan Nr. 6 "im Moos", genehmigt 07.09.1965
- Überbauungsordnung Nr. 4 "Pfeid - Moosweg", genehmigt 24.10.1959
- Alignementsplan Nr. 2, genehmigt 04.12.1958
- Überbauungsordnung ZPP 1b "Brachmatt", genehmigt 21.12.2001
- Uferschutzpläne / Überbauungspläne Nr. 1 - 4 "Nidau-Büren-Kanal", genehmigt 05.02.1990
- Überbauungsordnung "Sacom-Areal", Beschluss Gemeindeversammlung 06.12.2012
- Überbauungsordnung ZPP Nr. 2 "Gummen", genehmigt

² Fassung vom 06.09.2018

06.09.2018

E Qualität des Bauens und Nutzens
E/I Bau- und Aussenraumgestaltung

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| Bauweise, Stellung der Bauten | <p>Art. 21 ¹ Grundsätzlich gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben die Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.</p> <p>² Der Zusammenbau von Bauten ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p> | |
| Gestaltung der Gebäude | <p>Art. 22 Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamt-erscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbwahl so auszubilden, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.</p> | |
| Dachgestaltung | <p>Art. 23 ¹ Dachform und Bedachungsmaterialien müssen von ruhiger Wirkung sein und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild gut einordnen.</p> <p>² Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.</p> | Vgl. Anhang A139 |
| Dachaufbauten | <p>Art. 24 ¹ Lukarnen, Dacheinschnitte und dgl. sind gestattet. Diese und andere Dachaufbauten (inkl. Dachflächenfenster) dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Die Höhe darf 1/2 der Dachhöhe nicht übersteigen.</p> <p>² Bei Baudenkmälern (gemäss Bauinventar) ist das Mass der Dachaufbauten auf 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses beschränkt.</p> <p>³ Die hauptsächlichen Tagesaufenthaltsräume dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern belichtet werden und müssen mindestens eine senkrechte Fensterfläche von 0.6 m² aufweisen.</p> | Vgl. Anhang A 138 |
| Aussenraumgestaltung | <p>Art. 25 ¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.</p> <p>² Auf die vorhandenen einheimischen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen. Müssen Sie zwingend entfernt werden, sind durch Ersatzpflanzungen vorzunehmen.</p> <p>³ Für Neuanlagen und Gartenneugestaltungen sind mehrheit-</p> | Für Bepflanzungsabstände ist das EG zum ZGB (Art.79) massgebend. |

lich standortgerechte und einheimische Gehölze zu verwenden. Eine naturnahe Gestaltung ist ebenso wie die Verwendung einheimischer kleinerer Pflanzen anzustreben. Einzelne, bestehende nicht einheimische Gehölze sind bei Neugestaltungen zugelassen.

Bei reinen Gartenneugestaltungen ist i. d. R. kein Baugesuch erforderlich. Das Pflanzen und Ersetzen einzelner Gehölze ist nicht als Neugestaltung zu betrachten. Diese kann erst bejaht werden, wenn ca. 50% oder mehr der Grünfläche neu bepflanzt werden.

Vgl. Anhang A162

⁴ Werden ökologisch besonders wertvolle Grünanlagen erstellt, kann die Bewilligungsbehörde die verlangte Grünflächenziffer um bis maximal einen Drittel reduzieren.

⁵ Pflanzen, die krankheitsübertragend, gesundheitsgefährdend wirken oder die die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt bzw. müssen entfernt werden. Die Bauherrschaft hat zudem das Aufkommen von invasiven Pflanzen zu verhindern.

Art. 29 a USG, Art. 1 FrSV
Vgl. invasive Pflanzen:
http://www.cps-skew.ch/deutsch/infoblaetter_invasive.htm.

Terrainveränderungen

Art. 26 ¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen.

² Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen im ganzen Gemeindegebiet die Höhe von 1.20 m nicht übersteigen. Mehrere Stützmauern übereinander sind nur gestattet, wenn der horizontale Abstand mindestens 1.20 m beträgt. Die Stufen sind zu begrünen. Von öffentlichen Strassen müssen Stützmauern einen Abstand von 50 cm aufweisen.

Vgl. Anhang A 155

³ Böschungen längs Grenzen dürfen eine Neigung von maximal 1 : 1 aufweisen.

⁴ Die Umgebungsarbeiten sind nach Bauvollendung umgehend abzuschliessen.

Reklamen

Art. 27 ¹ Eigenreklamen sind in der Grösse wie folgt begrenzt:

Für bewilligungsfreie Reklamen vgl. Art. 6a BewD

- 25% der Fassadenfläche
- als Dachreklame darf sie die maximal zulässige Gebäudehöhe und maximal 25% der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- Die Baupolizeibehörde kann weitergehende Einschränkungen festlegen.

² Neue Fremdreklamen sind in den Wohn-, Kern- und Dorfzonen nicht zugelassen.

³ Fremdreklamen und bewegte Eigenreklamen dürfen zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr nicht beleuchtet werden.

⁴ Reklamen mit blendenden, blinkenden und wechselnden Lichteffekten sind nicht gestattet.

E/II Erschliessung / Energie

Abstellplätze für
Fahrzeuge

Art. 28 ¹ Für die Bemessung und Erstellung oder Befreiung von Abstellplätzen für Fahrzeuge, Fahrräder und Motorfahräder gelten die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung.

Vgl. Art. 49ff BauV

² Im Rahmen von Überbauungsordnungen kann von dieser Norm abgewichen und die Anzahl Abstellplätze gemäss BauG reduziert werden.

Vgl. Art. 18 lit. a BauG

³ In der Kernzone sind die nach der BauV notwendigen Autoabstellplätze in Gemeinschaftsanlagen zu erstellen.

Vgl. Art. 50 BauV

⁴ Für alle Autoabstellplätze, die nach der BauV zu erstellen sind, aber aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten.

Vgl. Art. 50 + 56 BauV

⁵ Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 4'000.-. Die Abgabe kann um max. 50% herauf- oder herabgesetzt werden, je nach Vor- oder Nachteil, der sich für den Grundeigentümer mit dem Fehlen der Parkplätze ergibt.

⁶ Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.

Energie

Art. 29 ¹ Die sparsame Verwendung von nicht erneuerbarer sowie die Verwendung von erneuerbarer Energie ist anzustreben. Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes (KEng) und der kantonalen Energieverordnung (KEV).

² Die Gemeinde empfiehlt bei der Planung von Bauvorhaben den Beizug des Energiebeauftragten der Gemeinde und der Regionalen Energieberatungsstelle.

³ fälschlicherweise übersprungen

⁴ Bei Gebäuden, die neu erstellt werden, dürfen höchstens

50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energie gedeckt werden.

⁵ Mit Ueberbauungsordnungen kann die Gemeinde zusätzlich spezielle Vorschriften für die Gewinnung, Verteilung und Verwendung von Energie sowie über gemeinsame Wärmeerzeugungs-Anlagen festlegen.

F Bau- und Nutzungsbeschränkungen

F/I Pflege der Kulturlandschaft

| | | |
|----------------------|---|--|
| Ortsbildschutzgebiet | <p>Art. 30 ¹ Das Ortsbildschutzgebiet umfasst die historisch bedeutsamen Teile des ursprünglichen Dorfkerns und Teile der Bielstrasse. Es bezweckt den Schutz des Ortsbildes.</p> <p>² Für die Bewilligung von Neu- und Umbauten kann ein Gutachten einer anerkannten Fachinstanz eingeholt werden.</p> | <p>Vgl. Bauinventar der Gemeinde Brügg vom 2001</p> <p>Berner Heimatschutz, Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Denkmalpflege usw.</p> |
| Baudenkmäler | <p>Art. 31 Das Bauinventar des Kantons bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.</p> | <p>Vgl. Bauinventar der Gemeinde Brügg vom 2001</p> |
| Fliessgewässer | <p>Art. 32 ¹ Entlang der Fliessgewässer (offene und eingedolte) gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasser-Schutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen folgende Bauabstände:</p> <ul style="list-style-type: none">- Nidau-Büren-Kanal und Zihlkanal gemäss Uferschutzplan- Übrige Gewässer innerhalb der Bauzone 5.0 m ausserhalb der Bauzone 5.0 m- Eingedolte Gewässer (ab Achse des Gewässers) 5.5 m <p>Die Bauabstände werden von der Mittelwasserlinie aus gemessen.</p> <p>² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten von 6 m zu wahren.</p> <p>³ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.</p> | <p>Art. 11 BauG, Art 37 und 38 GSchG, Art 2b WBV. Messweise siehe Anhang A 148 und Anhang 1 WBV. Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung (AHOP) «Raumbedarf Fliessgewässer», 2010.</p> <p>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private</p> |

| | | |
|---|---|---|
| | | Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG. |
| | ⁴ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben. | Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13) |
| | ⁵ In einem Abstand von 6.00 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden. | Art. 1, 37 und 38 GschG, Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NschG, Art. 8 FiG. |
| | ⁶ Die Ufervegetation ist geschützt. Sie darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltmassnahmen. | Art. 18 Abs. 1bis, 21 und 22 NHG, Art. 20 NschG und Art. 8 FiG. Für die Erteilung von Bewilligungen ist das LANAT zuständig. |
| Fuss- und Wanderwege | Art. 33 Die im kantonalen Richtplan aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z. B. Einbau eines bituminösen Belags) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung. | EG/FWG = Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege. |
| F/II Schutz von Natur und Landschaft | | |
| Landschaftsplanung | Art. 34 Für den Schutz von Natur und Landschaft gilt das Reglement zum Zonenplan Teil Landschaft | Genehmigt durch das AGR am 26. Mai 1993. |
| F/III Gefahrenggebiete | | |
| Bauen in Gefahrengebieten | Art. 35 ¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt das BauG. | Art. 6 BauG Die Gefahrengebiete sind im Zonenplan Baugebiet und Naturgefahren verbindlich eingetragen. |
| | ² Es wird empfohlen, frühzeitig bei der Baupolizeibehörde der Gemeinde eine Voranfrage einzureichen. | Die Voranfrage ist bei der Bauverwaltung 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.

G Besondere Bestimmungen

Planungsmehrwert

Art. 36 ¹ Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde vor Erlass der Planungsmassnahme mit dem Grundeigentümer Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die Kosten für Planungen und Infrastruktur (Art. 142 BauG).

² Der Abschöpfungssatz beträgt 30%.

³ Der Gemeinderat erlässt dazu Richtlinien.

H Zuständigkeiten

Gemeinderat

Art. 37 Dem Gemeinderat obliegen

- a) die Führung und Begleitung von Beschwerdeverfahren nach getroffenem Bauentscheid bei gemeindeeigenen Vorhaben
- b) die Erhebung von Einsprachen
- c) die Führung der Planungsgeschäfte gemäss kantonaler Baugesetzgebung

Bau- und Planungskommission

Art. 38 Der Bau- und Planungskommission obliegen

- a) die Handhabung der Baupolizei nach den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften
- b) alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse, sofern nach diesem Reglement nicht ein anderes Gemeindeorgan zuständig ist, namentlich
 - der Entscheid über Ausnahmen im Baubewilligungsverfahren
 - die Durchführung von Einspracheverhandlungen in ordentlichen Baubewilligungsverfahren
 - die Antragstellung an das Regierungsstatthalteramt für Baugesuche
- c) die Führung und Begleitung von Beschwerdeverfahren nach getroffenem Bauentscheid bei nicht gemeindeeigenen Vorhaben
- d) die Vorbereitung der Planungsgeschäfte, wenn der Ge-

Vgl. Art. 8 BewD

| | | |
|-----------------|---|---|
| | meinderat dafür keine nichtständige Kommission einsetzt | |
| Bauverwaltung | <p>Art. 39 Der Bauverwaltung obliegen</p> <p>a) die Kontrolle und Handhabung der Einhaltung der Baupolizei nach den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften; Die Bauherrschaft ist verpflichtet, der Bauverwaltung die gesetzlich vorgeschriebenen Baukontrollen rechtzeitig zu melden. Sie trägt alle Folgen, die sich aus der Unterlassung dieser Meldungen ergeben.</p> <p>b) in Baubewilligungs- oder Leitverfahren: die Prüfung von Amtes wegen, ob die Baugesuche den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen der Entscheid über kleine, ordentliche und generelle Baubewilligungen; die Bau- und Planungskommission ist periodisch darüber zu informieren</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Prüfung der Baugesuche - die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche - die Durchführung von Einspracheverhandlungen in kleinen Baubewilligungsverfahren - die Kontrolle über die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Bestimmungen der Baubewilligung bei der Ausführung von Bauvorhaben - der Erlass von Leitverfügungen - die Einholung von Amtsberichten und Stellungnahmen | <p>Vgl. Art. 17 ff BewD</p> <p>Vgl. Art. 25 ff BewD</p> |
| | I Straf- und Schlussbestimmungen | |
| Widerhandlungen | <p>Art. 40 ¹ Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung und die übrigen Gemeindebauvorschriften werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet.</p> <p>² Verstösse gegen die Vorschriften gemäss Abs 1, welche nicht der Strafdrohung des Baugesetzes unterstehen, werden mit einer Busse bis zu Fr. 5'000.-- bestraft.</p> | <p>Vgl. Art. 50 BauG.</p> <p>Vgl. Art. 58 GG.</p> |
| Inkrafttreten | <p>Art. 41 Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.</p> | |

Aufhebung von Vorschriften

Art. 42 Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Baureglement vom 05.02.1990
- Zonenplan vom 05.02.1990
- Überbauungsordnung ZPP 1a "Brachmatt", genehmigt 13.02.2003
- Richtplan "Brachmatt" vom 07.10.1982

J Genehmigung

Öffentliche Mitwirkung 01.11. – 30.11.2011
Kantonale Vorprüfung 10.09.2012

Publikation im Amtsblatt vom 27.12.2012
Publikation im Amtsanzeiger vom 20.12.2012 +
10.01.2013
13.06.2013

1. Öffentliche Auflage vom 07.01.2013 –
05.02.2013

2. Öffentliche Auflage vom 14.06.2013 –
15.07.2013

Rechtsverwahrungen -
Erledigte Einsprachen -
Unerledigte Einsprachen 10

Beschlossen durch Gemeinderat am 29.04.2013

Beschlossen durch Gemeindeversammlung am 06.06.2013

sig. Charles Krähenbühl sig. Corinne Hiller
Gemeindepräsident Stv. Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit der Angaben bestätigt

Sig. Corinne Hiller
Stv. Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Kantonale. Amt für Gemeinden und Raumordnung 11. November 2013

K Anpassungen

| | |
|---|---------------------------------|
| Öffentliche Mitwirkung | - |
| Kantonale Vorprüfung | 25.10.2017 |
| Publikation im Amtsblatt | - |
| Publikation im Amtsanzeiger | 11.01.2018 |
| 1. Öffentliche Auflage | 15.01.2018 – 15.02.2018 |
| 2. Öffentliche Auflage | - |
| Erledigte Einsprachen | 1 |
| Unerledigte Einsprachen | - |
| Rechtsverwahrungen | - |
| Beschlossen durch Gemeinderat | 30.04.2018 |
| Marc Meichtry Gemeindepräsident | Beat Heuer Gemeindeschreiber |
| Genehmigt durch das Kantonale. Amt für Gemeinden und Raumordnung | 06.09.2018 |

A Anhang Definitionen und Messweisen

A1 Definitionen und Messweisen

A11 Terrain

Massgebendes Terrain

A111 ¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Art. 1 BMBV.

² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

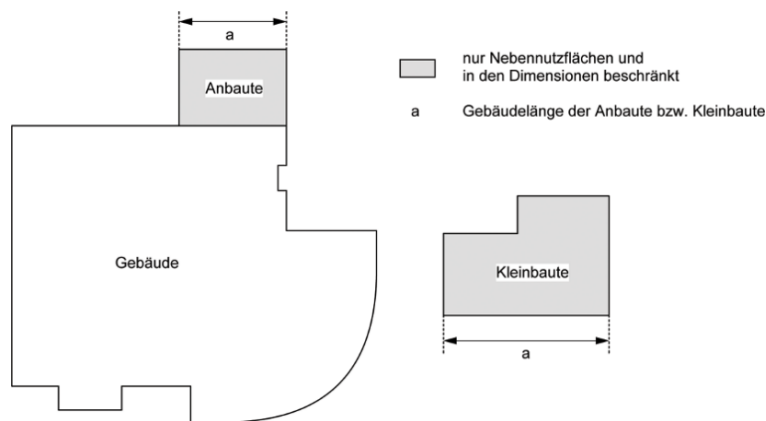
³ Wird das Terrain abgegraben, so wird von diesem aus gemessen.

A12 Gebäude und Gebäudeteile

An- und Kleinbauten

A121 ¹ An- und Kleinbauten oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.

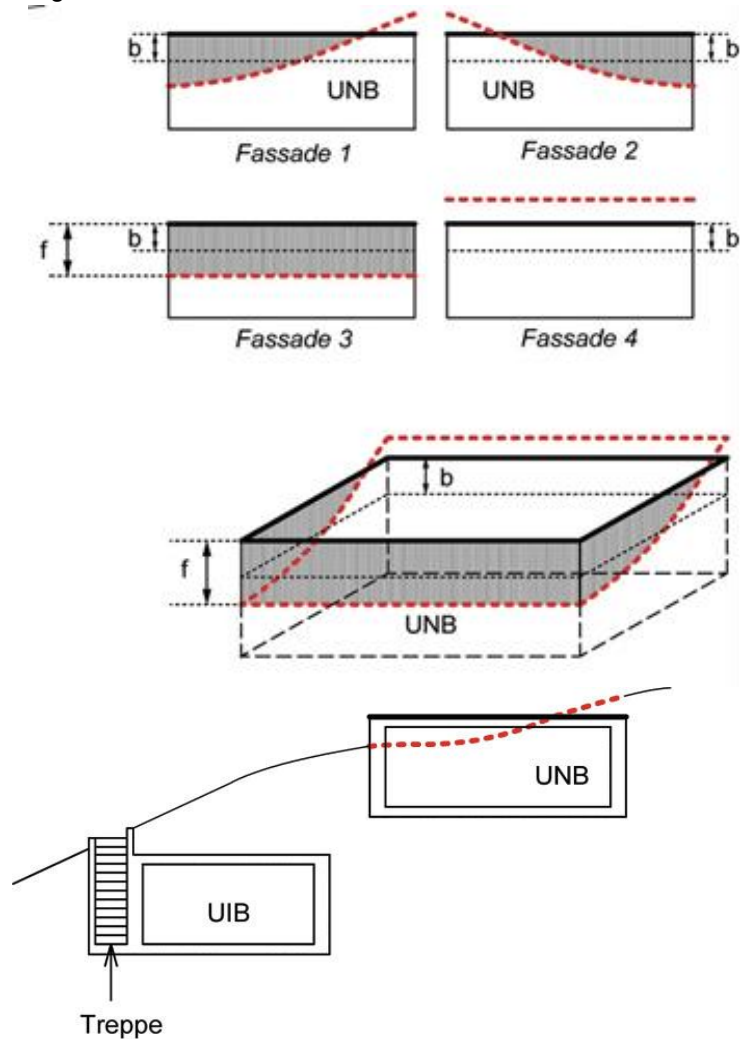
Z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser



² An- und Kleinbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.

Vgl. Art. 3 BMBV

A122 Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.



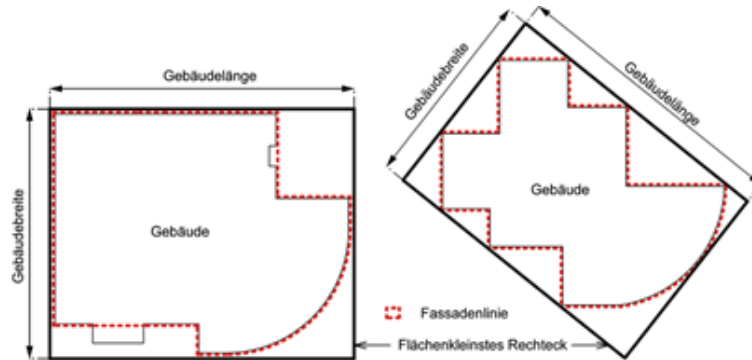
- - - - - Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen der UNB
- Anteil über der Fassadenlinie

A13 Gebäudemasse

Gebäuelänge GL

A131 Die Gebäuelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

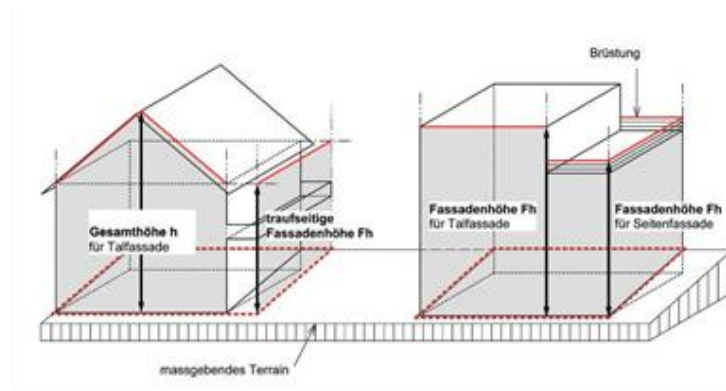
Vgl. Art. 12 BMBV



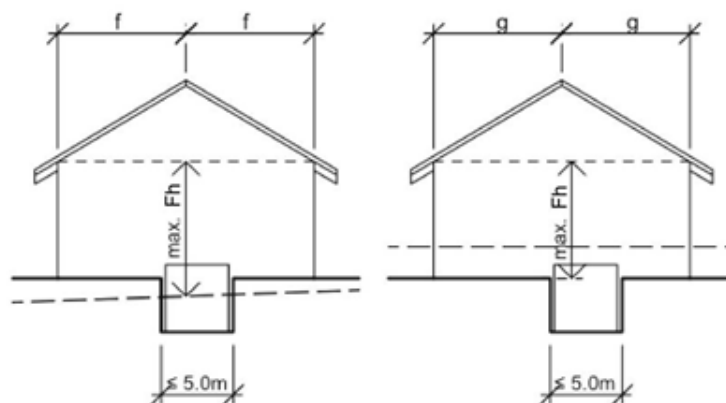
Fassadenhöhe Fh

A132 ¹ Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Vgl. Art. 15 BMBV



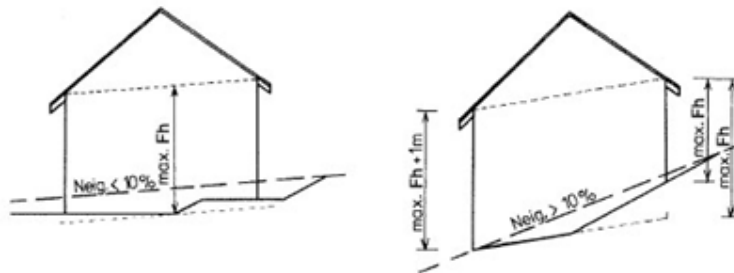
² Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.



³ Die traufseitige Fassadenhöhe F_h wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um mind. 2.00 m gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

⁴ Als Grundriss-Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2.00 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

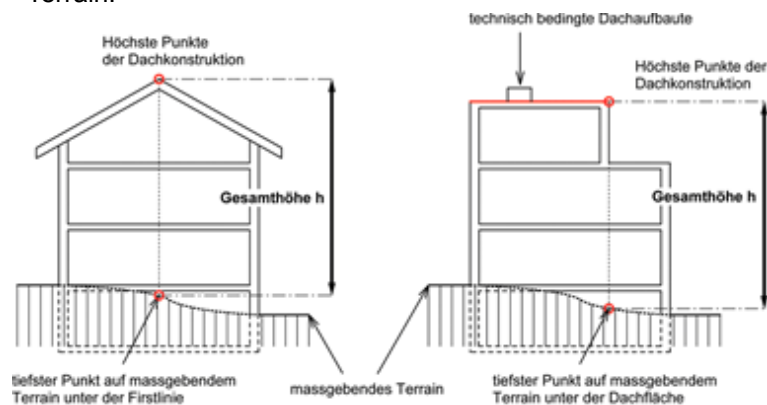
⁵ Traufseitige Fassadenhöhe F_h bei Bauten am Hang:
 Neigung des natürlich-gewachsenen Terrains kleiner 10% Neigung des natürlich-gewachsenen Terrains grösser 10%



Gesamthöhe h

A133 Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

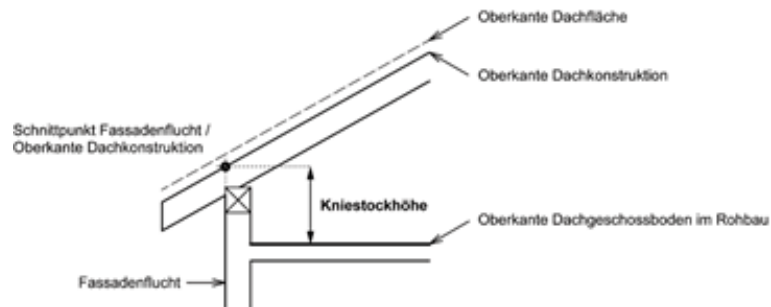
Vgl. Art. 14 BMBV



Kniestockhöhe

A134 Die Kniestockhöhe von 1.50 m ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die Kniestockhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und dem Dachgeschoss.
Vgl. Anhang A134 und A136
Vgl. Art. 16 BMBV

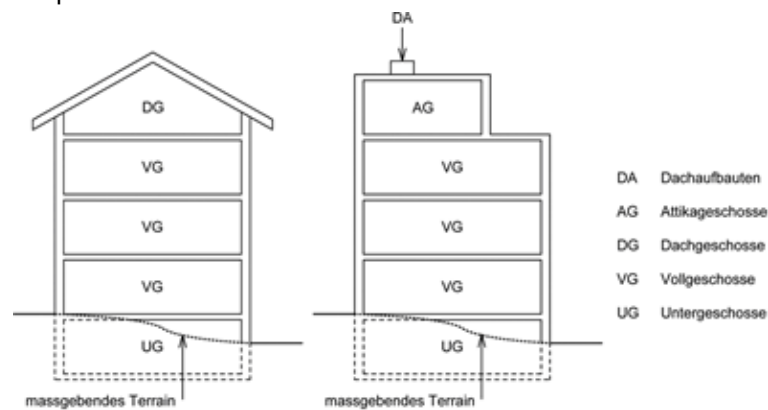


Vollgeschoss VG

A135 ¹ Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

² Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

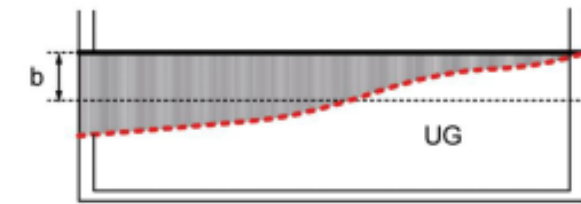
Vgl. Art. 18 BMBV



Untergeschosse

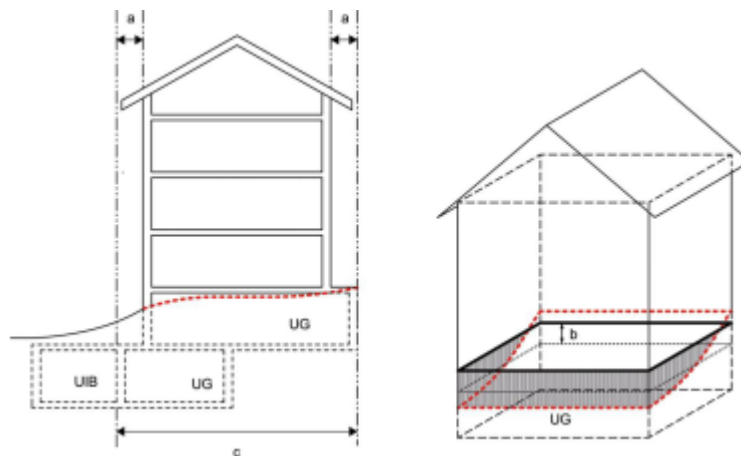
A136 ¹ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.

Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute, vgl. Anhang A 122 BR
Vgl. Art. 19 BMBV.



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

Vgl. Anhang A132



² Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite pro Fassadenseite insgesamt nicht mehr als 5 m der projizierten Fassadenlinie betragen, werden nicht angerechnet.

Dachgeschosse

A137 Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.50 m nicht überschreiten.

Vgl. Art. 20 BMBV



Dachaufbauten

A138 ¹ Dachaufbauten (inkl. Dachflächenfenster) dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge des obersten Geschosses aufweisen. Die Höhe darf $\frac{1}{2}$ der Dachhöhe nicht übersteigen.

Bei Baudenkmälern (gemäss Bauinventar) ist das Mass der Dachaufbauten auf $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge des obersten Geschosses beschränkt.

Vgl. Bauinventar der Gemeinde Brugg vom 2001

² Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster darf nicht mehr als 15% der betreffenden Hauptdachfläche ausmachen.

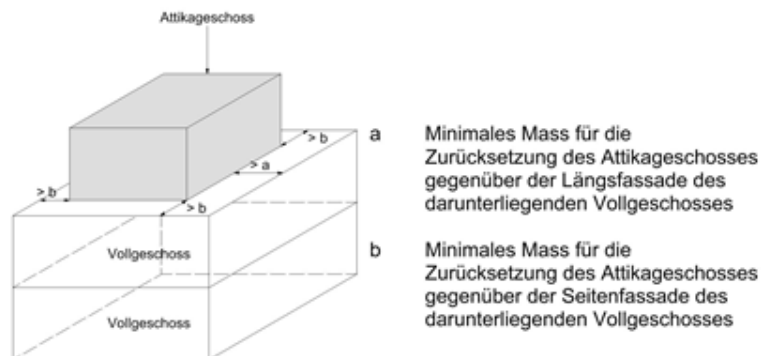


Attikageschosse

A139 ¹ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.

² Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

³ Das Attikageschoss muss bei mindestens einer Längsfassade mindestens um 2.50 m (a) und auf den übrigen Fassadenseiten mindestens um 1.50 m (b) gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt werden. Davon ausgenommen sind Liftaufbauten und Treppenhäuser.



⁴ Attikageschosse werden nicht an die Geschosszahl ange-rechnet, jedoch an die zulässige Gesamthöhe h.

⁵ Bei Attikas mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.

A14 Bauabstände

| | | |
|---|--|-------------------|
| Gegenüber nachbarlichem Grund | A141 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen, die den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber den Nachbargrundstücken die festgelegten Grenzabstände einzuhalten. | Vgl. Art. 22 BMBV |
| Zusammenbau | A142 Benachbarte Grundeigentümer können den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten. | |
| Unterschreiten Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund | A143 Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmegewilligung nach BauG oder mit schriftlicher, nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden. Näherbaugewilligungen dürfen nicht zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führen. | Vgl. Art. 21 |
| Kleiner Grenzabstand kA | A144 ¹ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. | Vgl. Art. 22 BMBV |

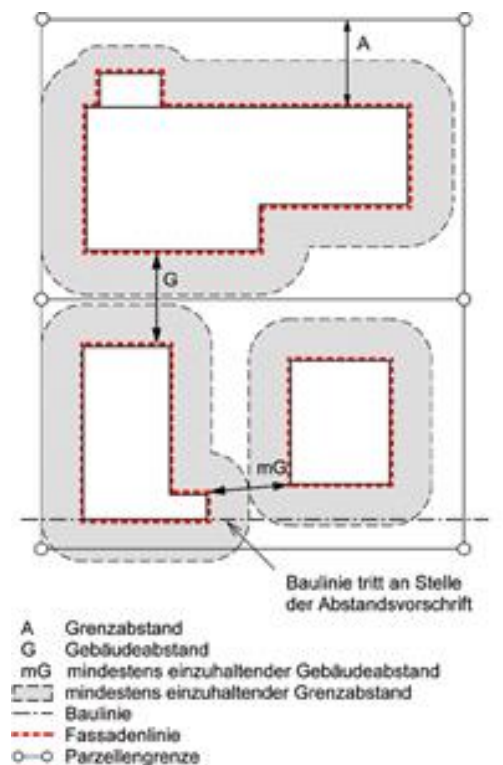


² Er wird an den Fassaden des Gebäudes gemessen, die nicht als Hauptwohnseite bestimmt sind. Vgl. A145 Abs. 2

| | | |
|-------------------------|---|-------------------|
| Grosser Grenzabstand gA | A145 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. | Vgl. Art. 22 BMBV |
|-------------------------|---|-------------------|

A146 fälschlicherweise übersprungen

A147 ¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.



² Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

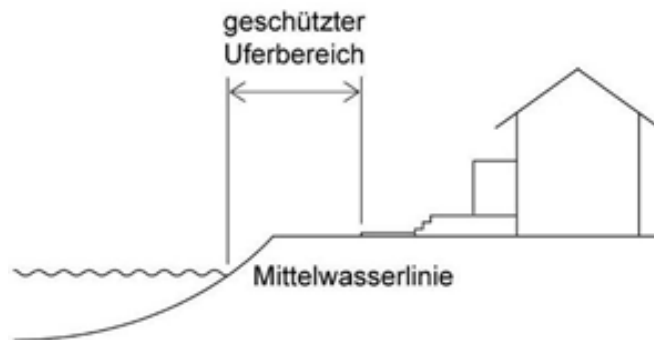
³ Für An- und Kleinbauten kann die Behörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

⁴ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen überschritten würden.

⁵ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

Bauabstand gegenüber Fließgewässern

A148 Der Abstand von Fließgewässern wird bei mittlerem Wasserstand gemessen.



Bauabstand gegenüber dem Wald

A149 Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz.

Bauabstand gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen

A150 Bei der Überbauung der Zone für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken anderer Nutzungszonen ein Abstand im Mass einer Gebäudehöhe, jedoch mindestens 8 m, einzuhalten.

Vgl. Art 9

Bauabstand gegenüber Landwirtschaftszone

A151 Gegenüber der Landwirtschaftszone haben sämtliche Bauten und Anlagen den ordentlichen Grenzabstand einzuhalten, soweit nicht Grenz-, Strassen-, Gebäude- oder andere Abstände grössere Masse erfordern.

Bauabständen für Tiefbauten

A152 ¹ Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze und Einfahrten zu unterirdischen Einstellhallen haben einen Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

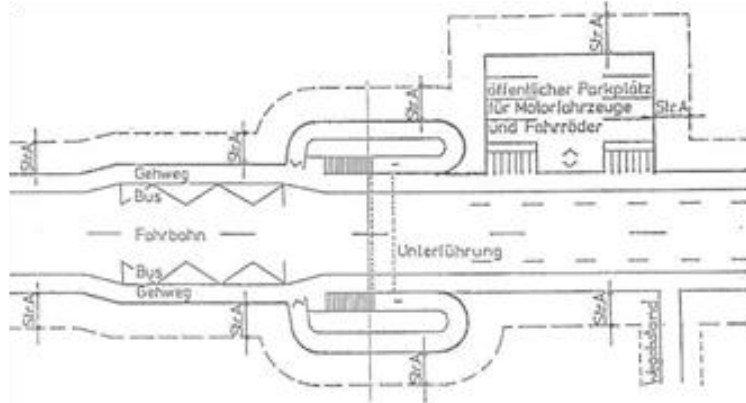
² Schwimmbecken und dgl. haben einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten.

³ Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen diese Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind nicht zu berücksichtigen.

Bauabstand von öffentlichen Strassen

A153 ¹ Vorbehältlich Abs. 2 ist von Kantonsstrassen ein Bauabstand von mind. 5.00 m, von anderen öffentlichen Strassen ein Abstand von mind. 3.60 m einzuhalten. Der Abstand von öffentlichen Strassen wird von ihrem äussersten Rand gemessen. Für Staatsstrassen gilt der Strassenabstand nach Kantonaem Strassengesetzes.
Regel: Der Abstand wird von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen Grenze der öffentlichen Strasse gemessen.

Vgl. Art 80 SG



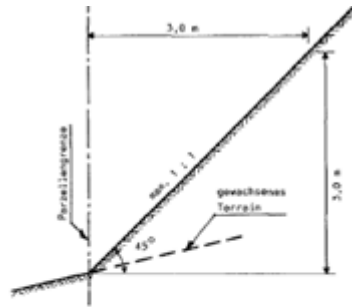
² Der Vorplatz vor Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse, von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes ausgemessen, Garagentiefe aufweisen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine andere, gleichwertige Lösung ermöglichen.

Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen

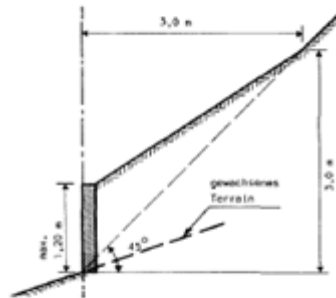
A154 ¹ Von Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr, ist für alle Gebäude ein Abstand von 2.00 m einzuhalten.

² An unübersichtlichen Stellen kann ein grösserer Abstand verlangt werden.

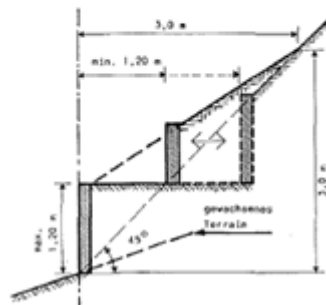
A155



Böschungen längs Grenzen dürfen eine Neigung von maximal 1:1 aufweisen.



Böschungen haben von der Parzellengrenze und ab gewachsenem Boden eine Begrenzungslinie von $45^\circ = 100\% = 1:1$ (von der Horizontalen aus gemessen) zu beachten. In steilem Gelände bleibt eine über dieses Maß gehende Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.



Stützmauern zur Umgebungs-Gestaltung dürfen im ganzen Gemeindegebiet die Höhe von 1.20 m nicht übersteigen. Mehrere Stützmauern übereinander sind nur gestattet, wenn der horizontale Abstand mindestens 1.20 m beträgt. Die Stufen sind zu begrünen. Von öffentlichen Strassen müssen Stützmauern einen Abstand von 50 cm aufweisen.

A16 Nutzungsziffern

Geschossflächenziffer (GFZ)

A161 ¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstückfläche.

Vgl. Art. 28 BMBV.

² Die Geschossflächenziffer 1 (GFZ1) umfasst die Geschossfläche der Vollgeschosse und Dach- oder Attikageschosse.

Vgl. A135, A137, A139

³ Die Geschossflächenziffer 2 (GFZ2) umfasst die Geschossfläche der Untergeschosse. Diese Fläche ist nicht begrenzt.

Vgl. A 136

Grundriss f. Obergeschoss:



Grünflächenziffer (GZ)

A162 ¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

Vgl. Art. 31 BMBV

$GZ = \frac{aGrF}{aGSF}$

Die minimale Grünflächenziffer richtet sich nach den Bestimmungen in den Zonenvorschriften

² Als anrechenbare Grünflächen (aGrF) gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind, nicht mit Hochbauten überbaut sind und nicht als Abstellfläche dienen.

³ Für die Berechnung der Grünfläche werden begründete, wasserdurchlässige (Mergel, Rasengittersteine, Steingarten etc.) Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu 50% angerechnet.

Vgl. Art. 27 BMBV

⁴ 50% der erforderlichen Grünflächen sind als zusammenhängende Fläche anzulegen.

Anrechenbare
Grundstückfläche
(aGSF)

A163 ¹ Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

² Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

³ Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

Historie

| Beschluss | Totalrevision / Anpassungen | Publikation Nidauer Anzeiger | Genehmigung AGR | Inkrafttreten |
|------------------|--|---|----------------------------|----------------------|
| 06.06.2013 GV | Totalrevision | 06.02.2014 | 11.11.2013 | 11.11.2013 |
| 30.04.2018 GR | Art. 17 (in Rubrik "Mass der Nutzung", Punkt 2 und in Rubrik "Grunds- ätze", Punkt 4) Art. 20 (Punkt 13) | 31.01.2019 | 06.09.2018 | 06.09.2018 |