

Baureglement

vom 11. November 2013

Inhalt

A	Allgemeine Bestimmungen	7
B	Geltungsbereich	8
Art. 1	Geltungsbereich	8
C	Nutzungszone	8
C/I	Wohn-, Wohn-/Gewerbe-, Kern-, Dorf-, Gewerbe-, Industrie- und Spezialzone	8
Art. 2	Wohnzone W2, W3	8
Art.3	Wohn-/Gewerbezone WG	8
Art. 4	Kernzone K2, K3	9
Art. 5	Dorfzone D	9
Art. 6	Gewerbezone G	9
Art. 7	Industriezone I	9
Art. 8	Spezialzone Müve SZM	10
Art. 9	Masse der Nutzung	11
C/II	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sowie für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	13
Art. 10	Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN	13
Art. 11	Zonen für Sport und Freizeitanlagen ZSF	14
C/III	Weitere Nutzungszone im Baugebiet	15
Art. 12	Grünzone GR	15
Art. 13	Bauernhofzone BHZ	15
C/IV	Nutzungszone im Nichtbaugebiet	15
Art. 14	Landwirtschaftszone LWZ	15
D	Besondere baurechtliche Ordnungen	15
D/I	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	15
Art. 15	Zonen mit Planungspflicht ZPP	15
Art. 16	"Brachmatt" ZPP 1b	15
Art. 17	"Gumme" ZPP 2	16
Art. 18	"Ile de Brügg" ZPP 3	16
D/II	Bestehende, besondere, baurechtliche Ordnung	17
Art. 20	Bestehende Überbauungsordnungen UeO	17
E	Qualität des Bauens und Nutzens	18
E/I	Bau- und Aussenraumgestaltung	18
Art. 21	Bauweise, Stellung der Bauten	18
Art. 22	Gestaltung der Gebäude	18
Art. 23	Dachgestaltung	18
Art. 24	Dachaufbauten	18
Art. 25	Aussenraumgestaltung	18
Art. 26	Terrainveränderungen	19
Art. 27	Reklamen	19
E/II	Erschliessung / Energie	20
Art. 28	Abstellplätze für Fahrzeuge	20
Art. 29	Energie	20
F	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	21

F/I	Pflege der Kulturlandschaft	21
Art. 30	Ortsbilschutzgebiet	21
Art. 31	Baudenkmäler	21
Art. 32	Fliessgewässer	21
Art. 33	Fuss- und Wanderwege	22
F/II	Schutz von Natur und Landschaft	22
Art. 34	Landschaftsplanung	22
F/III	Gefahrengebiete	22
Art. 35	Bauen in Gefahrengebieten	22
G	Besondere Bestimmungen	22
Art. 36	Planungsmehrwert	22
H	Zuständigkeiten	23
Art. 37	Gemeinderat	23
Art. 38	Bau- und Planungskommission	23
Art. 39	Bauverwaltung	23
I	Straf- und Schlussbestimmungen	24
Art. 40	Widerhandlungen	24
Art. 41	Inkrafttreten	24
Art. 42	Aufhebung von Vorschriften	24
J	Genehmigungsvermerke	25
A	Anhang Definitionen und Messweisen	26
A1	Definitionen und Messweisen	26
A11	Terrain	26
A 111	Massgebendes Terrain	26
A12	Gebäude und Gebäudeteile	26
A 121	An- und Kleinbauten	26
A 122	Unterniveaubauten	27
A13	Gebäudemasse	28
A 131	Gebäudelänge GL	28
A 132	Fassadenhöhe Fh	28
A 133	Gesamthöhe h	29
A 134	Kniestockhöhe	30
A 135	Vollgeschosse VG	30
A 136	Untergeschosse	31
A 137	Dachgeschosse	31
A 138	Dachaufbauten	32
A 139	Attikageschosse	32
A14	Baubabstände	33
A 141	Gegenüber nachbarlichem Grund	33
A 142	Zusammenbau	33
A 143	Unterschreiten Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund	33
A 144	Kleiner Grenzabstand kA	33
A 145	Grosser Grenzabstand gA	33
A 147	Gebäudeabstand	34

A 148	Bauabstand gegenüber Fliessgewässern	35
A 149	Bauabstand gegenüber dem Wald	35
A 150	Bauabstand gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen	35
A 151	Bauabstand gegenüber Landwirtschaftszone	35
A 152	Bauabstände für Tiefbauten	35
A 153	Bauabstand von öffentlichen Strassen	36
A 154	Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen	36
A 155	Stützmauern und Böschungen	37
A16	Nutzungsziffern	38
A 161	Geschossflächenziffer	38
A 162	Grünflächenziffer (GFZ)	38
A 163	Anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)	38

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

A Allgemeine Bestimmungen

Kommentar / Hinweis	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	<p>Übergeordnetes Recht geht vor. Das GBR regelt, was nicht durch eidgenössische und kantonale Bestimmungen festgelegt ist.</p> <p>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.</p>	<p>Art. 80 SG Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV Waldabstand;</p> <p>Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.</p>
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	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.</p> <p>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 Ausnahmebewilligung erforderlich.</p> <p>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.</p> <p>Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dürfen erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und die erforderlichen weiteren Bewilligungen oder der Gesamtbauentscheid rechtskräftig erteilt sind.</p>	<p>Baubewilligungspflicht Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 BauG; Art. 4 ff. BewD;</p> <p>Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.</p> <p>Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.</p> <p>Art. 1a BauG</p>
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

Hinweise

Art. 1

Geltungsbereich

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

Art. 2

Wohnzonen

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.

Art. 3

Wohn-/Gewerbezone

WG

ES III

In den Wohn- und Gewerbebezonen sind Wohnnutzung, stille bis mässig störende Gewerbe, Dienstleistung und Verkauf exkl. Güter für den täglichen Bedarf bis 500 m² Verkaufsfläche zugelassen.

Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500m² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

Art. 4

Kernzone

K2, K3

ES III

In den Kernzonen K2 und K3 sind Wohn-, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Nutzungen, welche die Kernzone beeinträchtigen, sind untersagt.

Mässig störende Gewerbe
siehe Art. 3

Art. 5

Dorfzone

D

ES III

¹ In der Dorfzone sind Wohnnutzungen sowie Bauten für kleingewerbliche Betriebe und Dienstleistung zugelassen.

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.

Art. 6

Gewerbezone

G

ES III

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.

² Eine Wohnung pro Betrieb ist für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal gestattet.

Art. 7

Industriezone

I

ES IV

östlich Parkstrasse bis an Grünzone **ES III**

¹ Die Industriezone I ist ausschliesslich für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe bestimmt. Zusätzlich zugelassen sind:

- a) Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche bis maximal 500 m² pro Stammparzelle.
- b) Dienstleistungsbetriebe welche keine übermässige Verkehrs- und/oder Lärmimmission verursachen. Die Fläche dieser Betriebe darf maximal 10% der GFZ1 aufweisen.
Gastgewerbe, Hotels, Bars, Freizeitparks, öffentliche Freizeitanlässe, Turniere, Wettkämpfe etc. sind nicht zugelassen.

Weist eine Stammparzelle sowohl Fachmärkte wie Dienstleistungsbetriebe auf, dürfen diese zusammen maximal 10% der GFZ1 aufweisen. Weist die Parzelle nur Fachmärkte auf, gilt lit a).

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".

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 Pikettpersonal.
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

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

Art. 8

Spezialzone Müve

SZM

ES IV

¹ In der Spezialzone Müve sind Bauten und Anlagen der Kehrlichtverbrennung, 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.

Art. 9

Masse der Nutzung 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 3	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	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:

a. Unbewohnte An- und Kleinbauten

Vgl. Anhang A 121

- Grenzabstand (GA) mind. 2.00 m
- Grenzabstand Kleinvieh- und Geflügelställe 3.00 m
- Grenzabstand Kehr- 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.

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

Art. 10

Zonen für öffentliche Nutzungen

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 Landreserve für den Bau eines Kindergartens und für Aussenanlagen und Spielflächen. Grenzabstände GA mind. 8.00 m Fassadenhöhe Fh: gemäss W2	ES II	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV).
B	Kindergarten, Primar- und Sekundar-Schulhaus Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung: Grenzabstände GA mind. 5.00 m B1 Fassadenhöhe Fh: gemäss K3 B2 Fassadenhöhe Fh: gemäss W2	ES II	
C	Guinandmatte Spiel- und Festplatz Keine Hochbauten	ES III	
D	Elektroversorgung Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung: Grenzabstände GA: gemäss D Gesamthöhe h: gemäss D	ES III	
E	Kindergarten Obergasse Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung: Grenzabstände GA: gemäss D Gesamthöhe h: gemäss D	ES II	
F	Gemeindeverwaltung Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung Grenzabstände GA: gemäss K2 Gesamthöhe h: gemäss K2	ES II	
G	Kindergarten Pfeid Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung: Grenzabstände GA: gemäss W2 Gesamthöhe h: gemäss W2	ES II	
H	Feuerwehr und Werkhof Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung: Grenzabstände GA: gemäss W2 Gesamthöhe h: gemäss W2	ES III	
I	Kirchgemeindehaus und Aufbahrungshalle Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung: Grenzabstände GA: gemäss W3 Gesamthöhe h: gemäss W3	ES III	

J	öffentliche Parkplätze Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung: keine Hochbauten	ES III
K	Friedhof Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung Grenzabstände GA: gemäss W2 Fassadenhöhe Fh: gemäss W2	ES III

Art. 11

Zonen für Sport und Freizeitanlagen

ZSF

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 21ff

In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

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

Art. 12

Grünzone

GR

Vgl. Art. 79 BauG

Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

Art. 13

Bauernhofzone

BHZ

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.

In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

C/IV Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art. 14

Landwirtschaftszone

LWZ

ES III

In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach eidgenössischem und kantonalem Recht.

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)

Art. 15

Zonen mit Planungspflicht

ZPP

Vgl. Art. 93 BauG

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Ausgenommen sind einzelne Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen.

Art. 16

«Brachmatt»

ZPP 1b

ES II

Planungszweck - Realisierung einer verdichteten Wohnüberbauung.

Art der Nutzung - Die Art der Nutzung richtet sich nach den Wohnzonen.

Mass der Nutzung - GFZ1 (GFZ über dem Unterniveaubau): zwischen 0.3 und 0.6

GFZ vgl. Anhang A 161

- Grundsätze
- 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.

Art. 17

«Gumme»

ZPP 2

ES II

Planungszweck

- 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.

Art der Nutzung

- Die Art der Nutzung richtet sich nach der Wohnzone W2.

Mass der Nutzung

- GFZ1: mind. 0.45 und max. 0.65
- Das Nutzungsmass kann um 5% erhöht werden, sofern der Anteil nicht erneuerbarer Energie max. 25% beträgt oder Minergie-P realisiert wird.

Grundsätze

- 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.
- Der Gemeinderat kann zur Qualitätssicherung des Planungszwecks ein qualifiziertes Planungsverfahren durchführen.

Art. 18

«Ile de Brügg»

ZPP 3

ES III

Planungszweck

- Fördern einer ortsbaulich qualitätsvollen und verdichteten Kernüberbauung
- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungsgestaltung und als Ort der Begegnung
- Sicherstellung des verkehrsberuhigten Zentrums

Art der Nutzung

- Die Art der Nutzung richtet sich nach den Kernzonen.

Vgl. Art 4

- | | | |
|------------------|--|-----------------------|
| Mass der Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - GFZ1 (Geschossflächenziffer über dem Unterniveaubau): 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. | GFZ vgl. Anhang A 161 |
| Grundsätze | <ul style="list-style-type: none"> - 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

Art. 20

Bestehende Überbauungsordnungen UeO

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
- 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

E Qualität des Bauens und Nutzens

E/I Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 21

Bauweise, Stellung der Bauten

¹ Grundsätzlich gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben die Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.

² Der Zusammenbau von Bauten ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Art. 22

Gestaltung der Gebäude

Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbwahl so auszubilden, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Art. 23

Dachgestaltung

¹ Dachform und Bedachungsmaterialien müssen von ruhiger Wirkung sein und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild gut einordnen.

² Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.

Vgl. Anhang A139

Art. 24

Dachaufbauten

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.

Vgl. Anhang A 138

² Bei Baudenkmälern (gemäss Bauinventar) ist das Mass der Dachaufbauten auf 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses beschränkt.

³ Die hauptsächlichen Tagesaufenthaltsräume dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern belichtet werden und müssen mindestens eine senkrechte Fensterfläche von 0.6 m² aufweisen.

Art. 25

Aussenraumgestaltung

¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.

Für Bepflanzungsabstände ist das EG zum ZGB (Art.79) massgebend.

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.

³ Für Neuanlagen und Gartenneugestaltungen sind mehrheitlich 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.

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

Vgl. Anhang A162

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](http://www.cps-skew.ch/deutsch/infoblaetter/_invasive.htm).

Art. 26

Terrainveränderungen

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.

Art. 27

Reklamen

¹ Eigenreklamen sind in der Grösse wie folgt begrenzt:

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

Für bewilligungsfreie Reklamen vgl. Art. 6a BewD

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

Art. 28

Abstellplätze für Fahrzeuge

- ¹ Für die Bemessung und Erstellung oder Befreiung von Abstellplätzen für Fahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder 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.

Art. 29

Energie

- ¹ Die sparsame Verwendung von nicht erneuerbarer sowie die Verwendung von erneuerbarer Energie ist anzustreben. Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes (KE nG) und der kantonalen Energieverordnung (KE nV).
- ² Die Gemeinde empfiehlt bei der Planung von Bauvorhaben den Beizug des Energiebeauftragten der Gemeinde und der Regionalen Energieberatungsstelle.
- 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.

Für die Erteilung von Bewilligungen ist das LANAT zuständig.

Art. 33

Fuss- und Wanderwege

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 = Einführungs-gesetz zum Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege.

F/II Schutz von Natur und Landschaft

Art. 34

Landschaftsplanung

Für den Schutz von Natur und Landschaft gilt das Reglement zum Zonenplan Teil Landschaft

Genehmigt durch das AGR am 26. Mai 1993.

F/III Gefahrengebiete

Art. 35

Bauen in Gefahrengebieten

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

Art. 36

Planungsmehrwert

¹ Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungs-massnahme ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde vor Erlass der Planungs-massnahme mit dem Grundeigentümer Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungs-mehrwertes 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

Art. 37

Gemeinderat

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

Art. 38

Bau- und Planungskommission

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 Gemeinderat dafür keine nichtständige Kommission einsetzt

Vgl. Art. 8 BewD

Art. 39

Bauverwaltung

Der Bauverwaltung obliegen

- 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.
- 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
 - die Prüfung der Baugesuche
 - die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche
 - die Durchführung von Einspracheverhandlungen in kleinen

Vgl. Art. 17 ff BewD

Vgl. Art. 25 ff BewD

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

I Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 40

Widerhandlungen

¹ Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung und die übrigen Gemeindebauvorschriften werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet. Vgl. Art. 50 BauG.

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. Vgl. Art. 58 GG.

Art. 41

Inkrafttreten

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.

Art. 42

Aufhebung von Vorschriften

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 Genehmigungsvermerke

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	07.01.2013 – 05.02.2013
2. Öffentliche Auflage	14.06.2013 – 15.07.2013
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	10
Beschlossen durch Gemeinderat	am 29.04.2013
Beschlossen durch Gemeindeversammlung	am 06.06.2013
Genehmigt durch das Kantonale. Amt für Gemeinden und Raumordnung	11. November 2013

A Anhang Definitionen und Messweisen

A1 Definitionen und Messweisen

A11 Terrain

A111

Massgebendes Terrain

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.

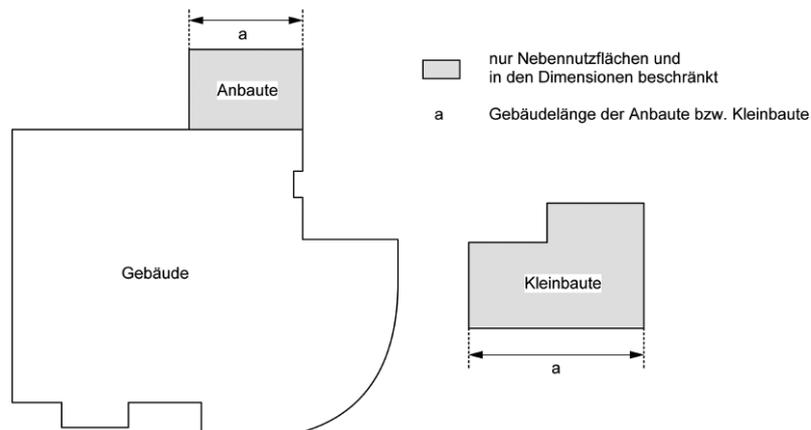
A12 Gebäude und Gebäudeteile

A121

An- und Kleinbauten

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

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



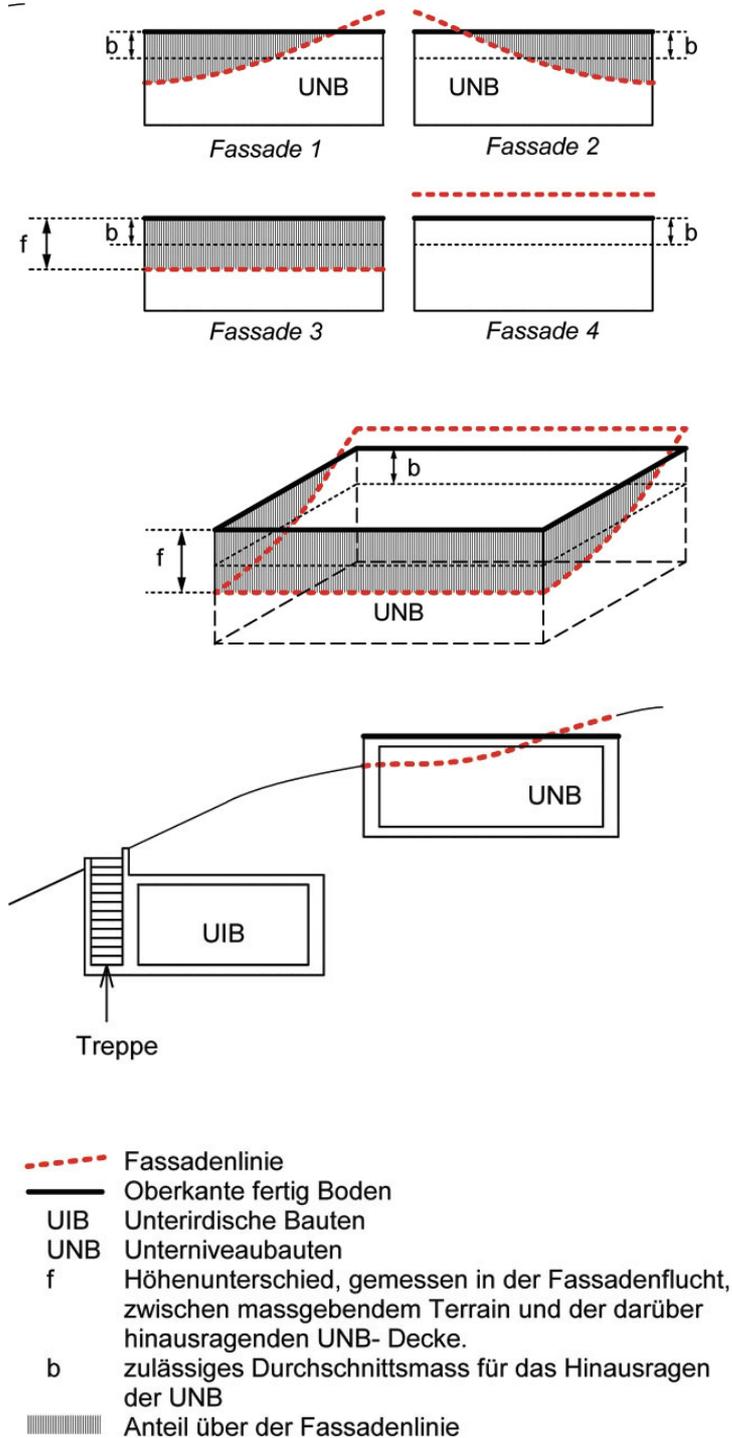
Vgl. Art. 3 BMBV

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

A122

Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen. Vgl. Art. 5 und 6 BMBV.



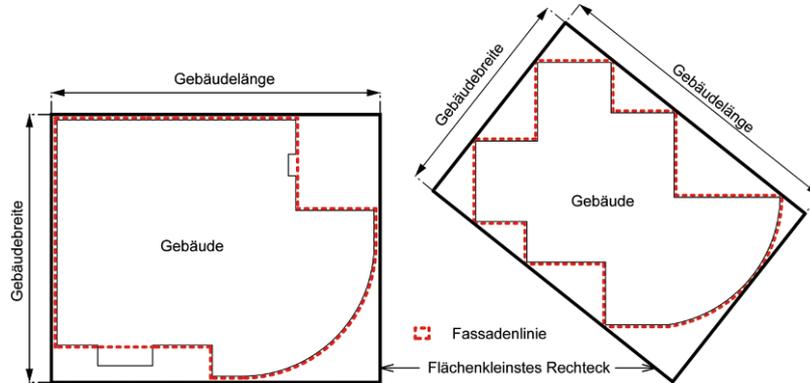
A13 Gebäudemasse

A131

Gebäuelänge GL

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

Vgl. Art. 12 BMBV.

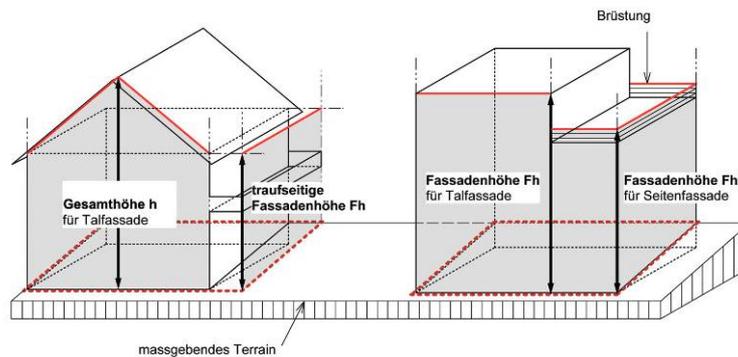


A132

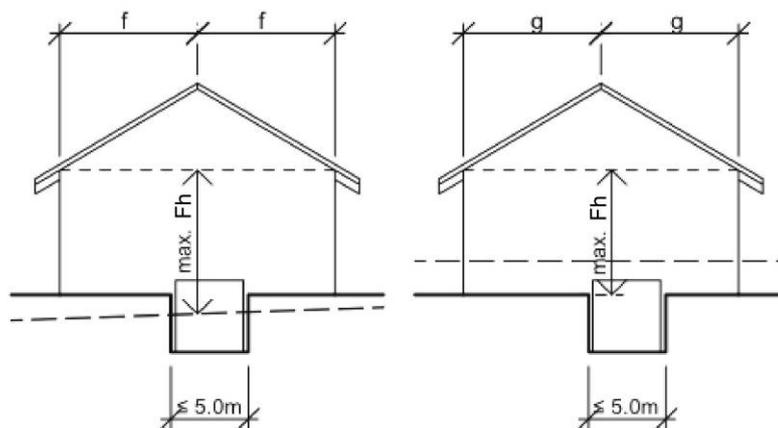
Fassadenhöhe Fh

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 Garagezufahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.



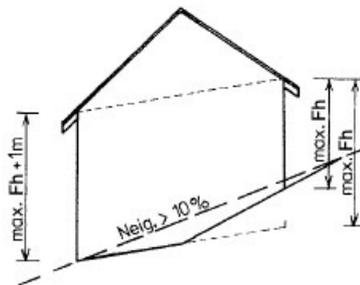
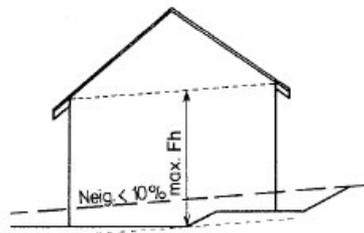
³ Die traufseitige Fassadenhöhe F_h wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um mind. 2.00 m gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

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%

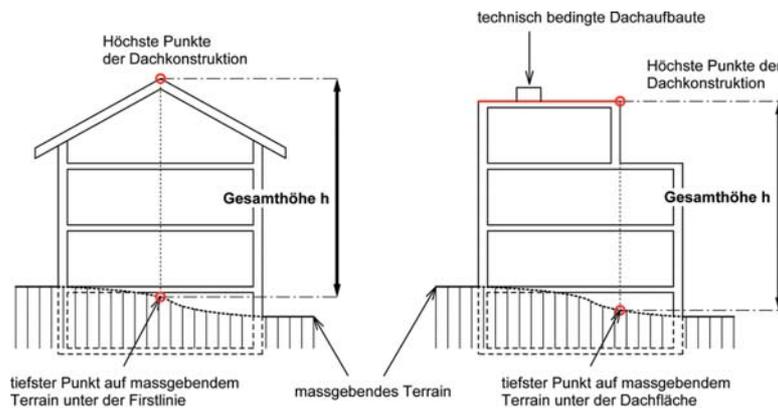


A133

Gesamthöhe h

¹ 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.



A134

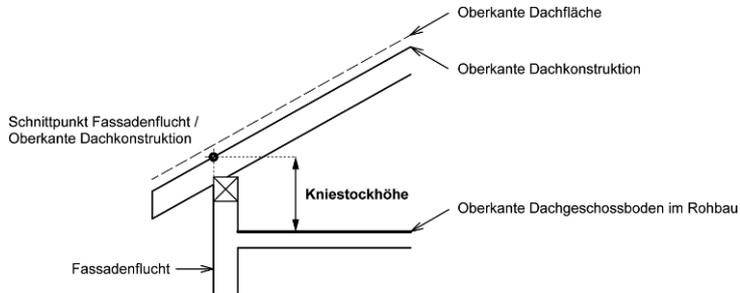
Kniestockhöhe

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



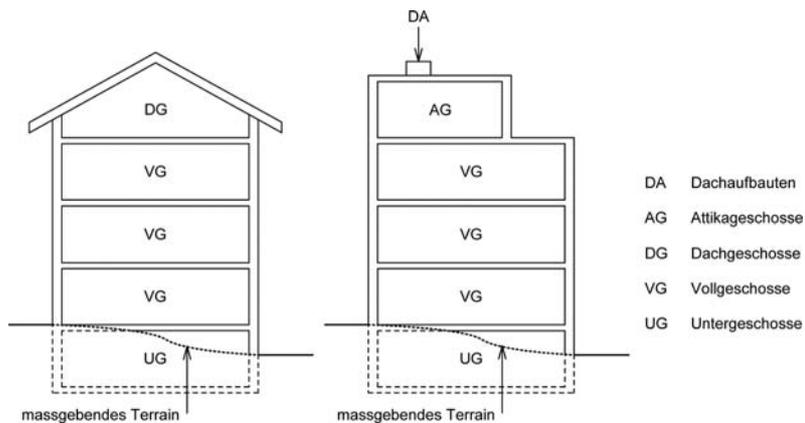
A135

Vollgeschosse VG

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 Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Vgl. Art. 18 BMBV

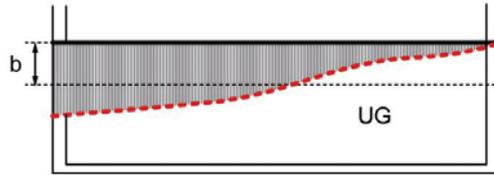


A136

Untergeschosse

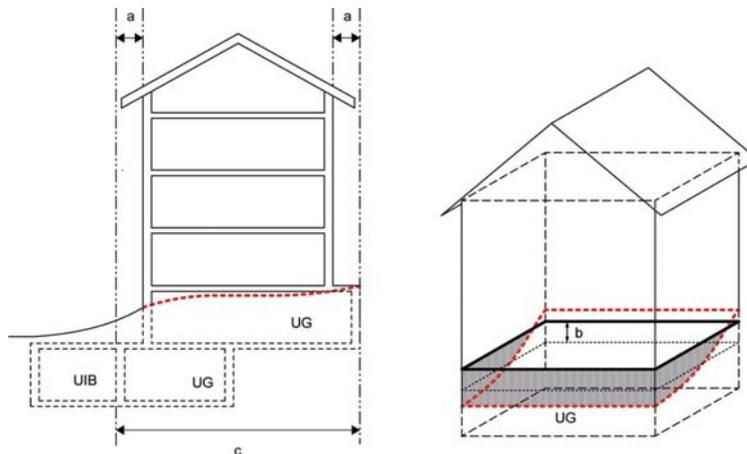
¹ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.

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 Durchschnitmsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- ▨ Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute

Vgl. Anhang A132



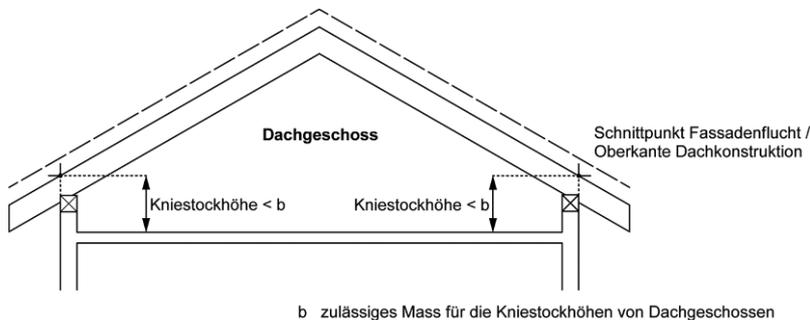
² Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite pro Fassadenseite insgesamt nicht mehr als 5 m der projizierten Fassadenlinie betragen, werden nicht angerechnet.

A137

Dachgeschosse

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

Vgl. Art. 20 BMBV



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

A138

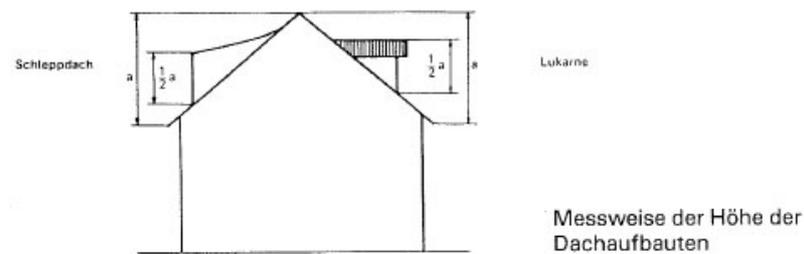
Dachaufbauten

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.



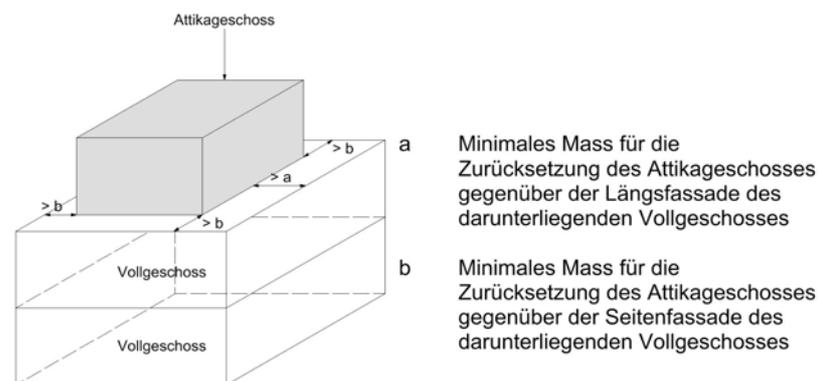
A139

Attikageschosse

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 angerechnet, jedoch an die zulässige Gesamthöhe h.

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

A14 Bauabstände

A141

Gegenüber nachbarlichem Grund

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

A142

Zusammenbau

Benachbarte Grundeigentümer können den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

A143

Unterschreiten Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund

Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmewilligung nach BauG oder mit schriftlicher, nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden.

Vgl. Art. 21

Näherbaubewilligungen dürfen nicht zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führen.

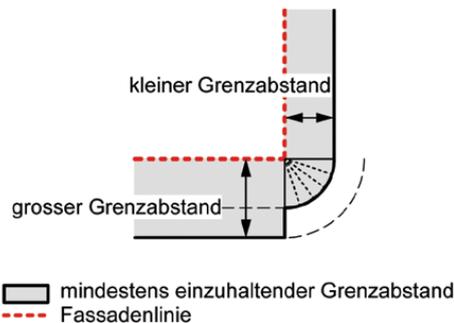
A144

Kleiner Grenzabstand kA

¹ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

Vgl. Art. 22 BMBV

Kleiner und grosser Grenzabstand



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

Vgl. A145 Abs. 2

A145

Grosser Grenzabstand gA

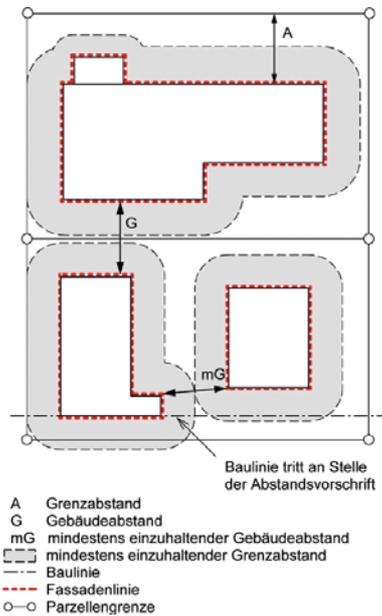
¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

Vgl. Art. 22 BMBV

A147

Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Vgl. Art. 23 BMBV



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.

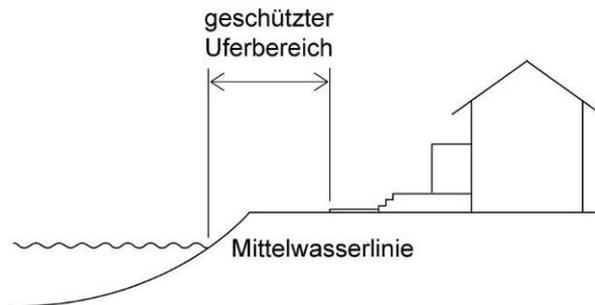
⁴ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer Vorschriften oder Ausnahmegenehmigungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrößern, wenn für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen überschritten würden. Vgl. Art. 22 BauV

⁵ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

A148

Bauabstand gegenüber Fließgewässern

Der Abstand von Fließgewässern wird bei mittlerem Wasserstand gemessen.



A149

Bauabstand gegenüber dem Wald

Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz.

A150

Bauabstand gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen

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

A151

Bauabstand gegenüber Landwirtschaftszone

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

A152

Bauabständen für Tiefbauten

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 2.00m einzuhalten.

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

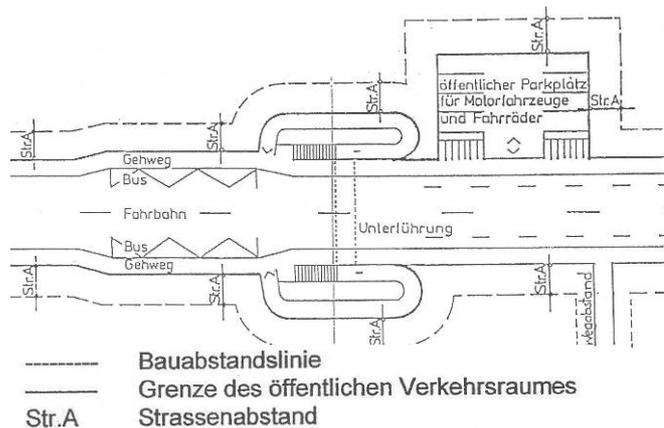
A153

Bauabstand von öffentlichen Strassen

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 Kantonalem Strassengesetzes.

Vgl. Art 80 SG

Regel: Der Abstand wird von der bestehenden oder der in rechts-gültigen Plänen festgelegten künftigen Grenze der öffentlichen Strasse gemessen.



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

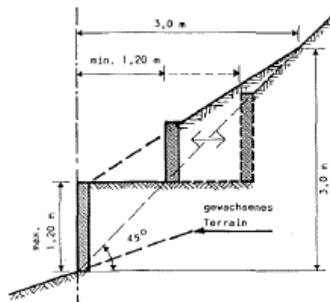
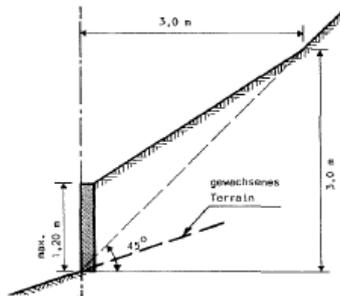
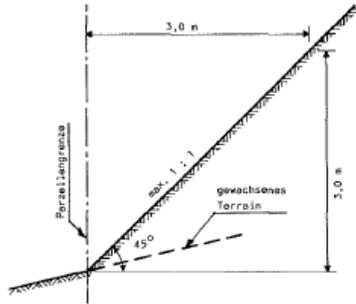
A154

Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen

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.

Stützmauern und Böschungen



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 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.

A16 Nutzungsziffern

A161

Geschossflächenziffer (GFZ)

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

Vgl. Art. 28 BMBV.

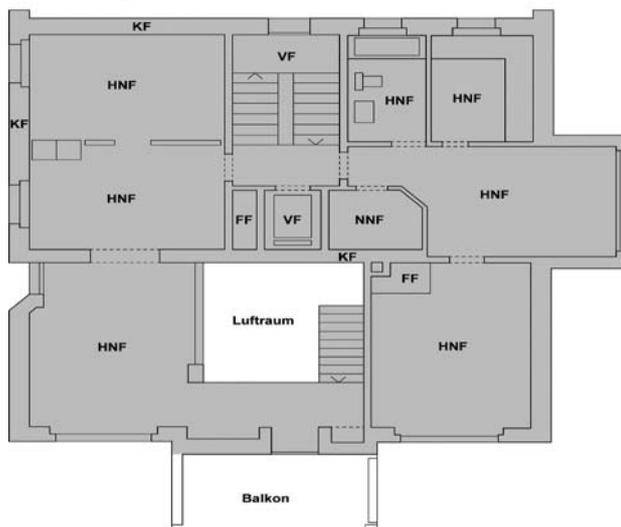
² Die Geschossflächenziffer 1 (GFZ1) umfasst die Geschossfläche der Vollgeschosse und Dach- oder Attikageschosse.

Vgl. A135, A137, A139

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

Vgl. A 136

Grundriss 1. Obergeschoss:



A162

Grünflächenziffer (GZ)

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

Vgl. Art. 31 BMBV

$GZ = aGrF : aGSF$

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.

Die minimale Grünflächenziffer richtet sich nach den Bestimmungen in den Zonenvorschriften

³ Für die Berechnung der Grünfläche werden begrünzte, wasser-durchlässige (Mergel, Rasengittersteine, Steingarten etc.) Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu 50% angerechnet.

Vgl. Art. 27 BMBV

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

A163

Anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)

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 Detaillierschliessung.