



Einwohnergemeinde Bremgarten

## Baureglement

---

10. Mai 2022

## Impressum

### **Auftraggeber**

Einwohnergemeinde Bremgarten  
Chutzenstrasse 12  
3047 Bremgarten bei Bern

### **Auftragnehmer**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

# Inhaltsverzeichnis

Einleitung .....	5	3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen.....	25
<b>1 Geltungsbereich .....</b>	<b>8</b>	Art. 16 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen.....	25
Art. 1 Geltungsbereich sachlich .....	8	<b>4 Qualität des Bauens und Nutzens .....</b>	<b>27</b>
Art. 2 Geltungsbereich räumlich.....	8	<b>4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung.....</b>	<b>27</b>
Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen.....	8	Art. 17 Gestaltungsgrundsatz .....	27
<b>2 Nutzungszonen .....</b>	<b>9</b>	Art. 18 Bauweise, Stellung der Bauten.....	28
<b>2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen .....</b>	<b>9</b>	Art. 19 Fassadengestaltung .....	28
Art. 4 Art der Nutzung .....	9	Art. 20 Dachgestaltung.....	29
Art. 5 Mass der Nutzung.....	10	Art. 21 Aussenraumgestaltung .....	30
<b>2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen...13</b>	<b>13</b>	Art. 22 Reklamen .....	30
Art. 6 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN).....	13	Art. 23 Gestaltungsspielraum .....	30
<b>2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet.....15</b>	<b>15</b>	<b>4.2 Qualitätssicherung.....</b>	<b>31</b>
Art. 7 Grünzonen (GR).....	15	Art. 24 Fachberatung.....	31
Art. 8 Verkehrszone (VZ) .....	16	Art. 25 Qualifizierte Verfahren .....	31
<b>2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet.....16</b>	<b>16</b>	<b>4.3 Energie und Ökologie .....</b>	<b>32</b>
Art. 9 Landwirtschaftszone (LWZ) .....	16	Art. 26 Energie .....	32
<b>3 Besondere baurechtliche Ordnungen .....</b>	<b>17</b>	Art. 27 Anschlusspflicht.....	32
<b>3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) .....</b>	<b>17</b>	Art. 28 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk .....	32
Art. 10 Zweck.....	17	Art. 29 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.....	33
Art. 11 ZPP "Kalchackerhof" .....	17	<b>5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen .....</b>	<b>34</b>
Art. 12 ZPP "Kiesgrube" .....	19	<b>5.1 Ortsbildpflege .....</b>	<b>34</b>
Art. 13 ZPP "Halen" .....	20	Art. 30 Ortsbilderhaltungs-gebiete.....	34
Art. 14 ZPP "Seftau" .....	21	Art. 31 Strukturerehaltungs-gebiete .....	35
Art. 15 ZPP "Chutzenstrasse" .....	23	Art. 32 Baupolizeiliche Masse: Abweichungen .....	35

<b>5.2</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft</b> .....	<b>36</b>
	Art. 33 Baudenkmäler .....	36
	Art. 34 Schützenswerte Kulturobjekte .....	36
	Art. 35 Historische Verkehrswege .....	36
	Art. 36 Archäologische Schutzgebiete.....	36
	Art. 37 Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen .....	37
	Art. 38 Landschaftsschongebiet Birchi .....	37
<b>5.3</b>	<b>Schutz der naturnahen Landschaft</b> .....	<b>38</b>
	Art. 39 Lebensräume .....	38
	Art. 40 Schützenswerte Naturobjekte .....	39
	Art. 41 Naturschutzgebiet Hoger .....	39
	Art. 42 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere .....	39
<b>5.4</b>	<b>Ersatz- und Fördermassnahmen</b> .....	<b>39</b>
	Art. 43 Ersatzmassnahmen .....	39
	Art. 44 Fördermassnahmen.....	40
<b>5.5</b>	<b>Gefahrengebiete</b> .....	<b>40</b>
	Art. 45 Bauen in Gefahrengebieten .....	40
<b>6</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen</b> .....	<b>41</b>
	Art. 46 Widerhandlungen .....	41
	Art. 47 Inkrafttreten .....	41
	Art. 48 Aufhebung von Vorschriften .....	41

	<b>Genehmigungsvermerke</b> .....	<b>43</b>
	<b>Anhang</b> .....	<b>45</b>
	<b>Anhang 1 Definitionen und Messweisen</b> .....	<b>45</b>
	A1.1 Gebäudemasse .....	45
	A1.2 Gebäudelänge .....	45
	A1.3 Bauabstände .....	46
	A1.4 Nutzungsziffern .....	48
	A1.5 Altrechtliche Nutzungsziffern.....	49
	<b>Beilagen</b> .....	<b>51</b>
	<b>B1 Erläuterungen und Hinweise</b> .....	<b>51</b>
	B1.1 Bauinventar (behördenverbindlich).....	51
	B1.2 Archäologisches Inventar (behördenverbindlich) .....	53
	B1.3 Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan.....	53
	B1.4 Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung .....	53
	B1.5 Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümerverbindlich) .....	54
	B1.6 Wald (grundeigentümerverbindlich).....	54

*Normativer Inhalt**Hinweise***Einleitung**

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Bremgarten, inklusive Anhang 1, bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Sie wird im Bereich des Aareufers durch den Uferschutzplan und die Uferschutzvorschriften ergänzt. Die baurechtliche Grundordnung ist für sämtliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Gemeinde Bremgarten verbindlich.
Zonenplan	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt (Kapitel 2 BR). Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Kapitel 3 BR) und dem Uferschutzplan das gesamte Gemeindegebiet ab. Sie werden je nach Situation von Bau- und Nutzungsbeschränkungen überlagert (Kapitel 5 BR).
Weitere grundeigentü- merverbindliche Inhalte	Auf dem Gemeindegebiet von Bremgarten gibt es auch Gebiete und Objekte mit grundeigentü- merverbindlichen Bau- und Nutzungs- beschränkungen, welche durch ein von der Gemeinde unabhängiges, übergeordnetes Verfahren erlassen worden sind (z.B. kantonales Na- turschutzgebiet, Hecken, Feld- und Ufergehölze, Wald). Diese Gebiete und Objekte werden nicht auf dem Zonenplan, sondern als Hinweis auf einem separaten Plan (Richtplan Ortsentwicklung) dargestellt.
Hinweise	Das vorliegende Baureglement ist dreispaltig aufgebaut. Die <i>Margina- lie</i> in der linken Spalte zeigt an, welches Thema der entsprechende Ar- tikel des BR behandelt. In der zentralen Spalte steht der <i>normative Inhalt</i> . Der normative In- halt enthält die rechtsgültigen Vorschriften, welche sowohl für die Ge- meindebehörden wie auch für die Grundeigentümer verbindlich sind. Die <i>Hinweise</i> in der rechten Spalte dienen als Kommentar der Ver- ständlichkeit. Sie erläutern Begriffe und liefern die notwendigen Hin- weise auf andere Artikel des BR oder des übergeordneten Rechts.

### *Normativer Inhalt*

### *Hinweise*

Die Hinweise sind weder vollständig noch verbindlich.

#### Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt konsequent nur das, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Hinweisspalte hingewiesen.

Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositives öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes. Streitigkeiten im privaten Baurecht sind über Zivilverfahren (ohne Beteiligung der Gemeinde) zu lösen.

*Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;  
Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand.*

*Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.*

*Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGzZGB.*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.	Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).
Besitzstandgarantie	Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.	Vgl. Art. 3 und 11 BauG.
Qualitätssicherung	Das Baureglement belässt genügend Spielraum um in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf spezifische Gegebenheiten einzugehen. Voraussetzung zur Gewährung dieses Gestaltungsspielraums ist allerdings, dass das jeweilige Bauvorhaben sorgfältig analysiert wird dadurch sowohl die Siedlungsqualität als auch die architektonische Qualität gewährleistet bleibt.  Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.	Vgl. Art. 23.
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement und im Baureglement der Gemeinde Bremgarten geregelt.	Vgl. Art. 66 BauG und OgR.

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

## 1 Geltungsbereich

**Geltungsbereich  
sachlich**

**Art. 1**

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

*Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weitere Bau- und Planungsrechte in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 16).*

**Geltungsbereich  
räumlich**

**Art. 2**

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

**Ausgleich von  
Planungsvorteilen**

**Art. 3**

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG.

Normativer Inhalt

Hinweise

## 2 Nutzungszonen

### 2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

#### Art. 4

Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart	WA	ES	
Wohnzonen 1 und 2, Terrassenhauszone	W1/2, TZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen<sup>1)</sup></li> <li>• stilles Gewerbe</li> </ul>	Min. 50%	II	<p>WA =Wohnanteil (vgl. Anhang 1 Art. A10)                      ES= Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)</p> <p>Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerteliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).</p>
Mischzone A2	MA2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen<sup>1)</sup></li> <li>• stille bis mässig störende Gewerbe</li> <li>• Gastgewerbe</li> <li>• Verkauf bis 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</li> </ul>		III	<p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</p>

<sup>1)</sup> Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

## Normativer Inhalt

## Hinweise

## Mass der Nutzung

## Art. 5

- <sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 23.

Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	Fh tr (m)	Fh a (m)	VG <sup>1)</sup>			
Wohnzone 1	W1	4,0	8,0	25,0	5,5	8,0	1	kA	= kleiner Grenzabstand vgl. Anhang 1 Art. A4.	
Wohnzone 2	W2	5,0	10,0	35,0	8,5	11,0	2	gA	= grosser Grenzabstand Vgl. Anhang 1 Art. A5.	
Terrassenhauszone	TZ	Massgebend ist die heutige Bebauung. Unterhalt, zeitgemässe Erneuerungen und Umbauten sowie geringfügige Erweiterungen sind zulässig, sofern das Erscheinungsbild im Einzelnen sowie im Ganzen nicht beeinträchtigt wird.							GL	= Max. Gebäudelänge (vgl. Art. 12 BMBV), wird ohne Anbauten gemessen vgl. Anhang 1 Art. A2.
								Fh	= Fassadenhöhe (vgl. Art. 15 BMBV)	
								Fh tr	= Fassadenhöhe traufseitig (gilt auch für Flachdachbauten inkl. Brüstung)	
Mischzone A2	MA2	5,0	10,0	40,0	9,0	11,5	2	Fh a	= Fassadenhöhe Attika vgl. Anhang 1 Art. A1.	
								VG	= Vollgeschoss (vgl. Art. 18 BMBV)	

- <sup>1)</sup> Neue Hauptbauten haben die vorgegebene Geschoszahl aufzuweisen. Ausgenommen sind kleinere Gebäude, eingeschossige Gebäudeteile, An- und Kleinbauten, landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, gedeckte Sitzplätze, Garagen und Carports, Ateliers, usw.

- <sup>2</sup> Zudem gelten die folgenden Masse für:

## a. Kleinere Gebäude

- Grenzabstand (A) min. 3,0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 30 m<sup>2</sup>
- traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,5 m

Kleinere Gebäude sind bewohnt.  
anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV).

## b. Eingeschossige Gebäudeteile

- Grenzabstand (A) min. 3,0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 30 m<sup>2</sup>
- traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,5 m

Eingeschossige Gebäudeteile sind bewohnt.  
anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV).

*Normativer Inhalt*

- c. Kleinbauten
- Grenzabstand (A) min. 2,0 m
  - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup>
  - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,5 m
- d. Anbauten
- Grenzabstand (A) min. 2,0 m
  - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup>
  - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,5 m
- e. Unterniveaubauten
- über massgebendem Terrain im Mittel max. 1,2 m
  - Grenzabstand (A) min. 1,0 m
- f. Unterirdische Bauten:
- Grenzabstand (A): min. 1,0 m
- g. Vorspringende Gebäudeteile:
- zulässige Tiefe max. 2,0 m
  - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%
  - Dachvorsprünge: zulässige Ausladung max. 2,5 m
- h. Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile
- zulässige Tiefe max. 3,0 m
  - zulässiger Anteil Fassadenabschnitt max. 40%
- i. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:
- in der Höhe: min. 1,5 m
  - in der Situation: min. 3,0 m

*Hinweise*

*Vgl. Art. 3 und 30 Abs. 2 BMBV*

*Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen und sind immer unbewohnt. anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV).*

*Vgl. Art. 4 und 30 Abs. 2 BMBV*

*Anbauten sind an ein Gebäude angebaute Garagen, Geräteschuppen, Gartenhäuser und dergleichen und sind immer unbewohnt. anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV). Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet (vgl. Anhang 1 Art. A2).*

*Vgl. Art. 6. BMBV*

*Vgl. Art. 5 BMBV*

*Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand)*

*Art. 79b EGzZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.*

*Vgl. Art. 11 BMBV*

*Normativer Inhalt*

## j. Geschosse:

- Untergeschoss: OK darüberliegender fertiger Boden 1. Vollgeschoss gemessen in der Fassadenflucht im Mittel max. 1,50 m über die Fassadenlinie hinausragend.

Bei Bauten am Hang kann das Mass von 1,50 m auf Antrag der Fachberatung bis zu einer Maximalhöhe von 1,80 m überschritten werden, sofern dadurch eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1,5 m
- Attikageschoss: Rückversetzung min. 4,0 m bei zweiseitigem Anbau an die Fassade; Rückversetzung um min. 1,5 m bei allseitigem Abstand von den Fassaden.

## k. Bauabstände von Strassen und Wegen:

- Bauabstand von Strassen der Basiserschliessung mind. 5,0 m

## l. Abgrabungen sind auf eine Fassadenseite beschränkt und insgesamt max. 5,0 m breit.

- <sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und den Ortsbilderhaltungs- und Strukturhaltungsgebieten.
- <sup>4</sup> Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

*Hinweise*

*Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.*

*Vgl. Art. 16 und 20 BMBV*

*Vgl. Anhang 1 Art. A1*

*Das Mass der Rückversetzung muss in einem angemessenen Bereich liegen, damit die Rückversetzung optisch erkennbar ist.*

*Grundsätzlich gelten in der Gemeinde Bremgarten die Bauabstände von öffentlichen Strassen nach Art. 80 SG. Die zusätzliche Abstandsvorschrift gegenüber den Anlagen der Basiserschliessung erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Ortsbildpflege.*

*Vgl. Art. 75 BauG; Art. 16 und Art. 30 ff.*



## Normativer Inhalt

## Hinweise

d. Oberstufe	ZöN 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oberstufenschulhäuser</li> <li>• Turnhalle</li> <li>• Sportplatz mit Garderobengebäude</li> <li>• Kinderspielplatz</li> <li>• Alterswohnungen</li> <li>• Jugendhaus</li> <li>• Swisscom-Zentrale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• realisiert</li> <li>• die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden</li> <li>• Neubauten dürfen max. 3 Vollgeschosse aufweisen</li> <li>• Es sind nur Flachdächer zugelassen</li> <li>• Ausschliesslich der Technik dienende Anlagen sind unterirdisch anzuordnen</li> <li>• Die Bestimmungen für das Strukturerehaltungsgebiet S1 sind vorbehalten</li> </ul>	<p>III</p> <p>Vgl. Art. 31</p>
e. Altersheim	ZöN 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altersheim</li> <li>• Alterswohnungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teilweise realisiert</li> <li>• die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden</li> <li>• Neubauten dürfen max. 3 Vollgeschosse aufweisen</li> <li>• Es sind nur Flachdächer zugelassen</li> <li>• Die Bestimmungen für das Strukturerehaltungsgebiet S1 sind vorbehalten</li> </ul>	<p>II</p> <p>Vgl. Art. 31</p>
f. Gemeindehaus	ZöN 6	Gemeindeverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• realisiert</li> <li>• das bestehend Gebäude darf umgebaut und erweitert werden</li> <li>• bei baulichen Veränderungen gelten die baupolizeiliche Masse der Wohnzone W2</li> </ul>	<p>III</p> <p>Vgl. Art. 5 Abs. 1</p>
g. Schlosskurve	ZöN 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Buswartehalle</li> <li>• Velounterstand</li> <li>• Trafostation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• realisiert</li> <li>• die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen umgebaut, erweitert oder vollständig ersetzt werden</li> </ul>	

## Normativer Inhalt

## Hinweise

## 2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

## Art. 7

## Grünzonen (GR)

<sup>1</sup> Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

*Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).*

<sup>2</sup> Für die einzelnen Grünzonen gelten die folgenden Zweckbestimmungen:

Bezeichnungen	Abk.	Zweckbestimmung
a. Ländli	GR 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung des Gebäudeensembles</li> <li>• Erhaltung der Hofstatt</li> <li>• Erhaltung der landschaftlichen und ökologischen Werte</li> </ul>
b. Ländlistrasse	GR 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der Funktion als ökologischer Verbindungskorridor</li> <li>• Schutz vor Hangerosion</li> </ul>
c. Stuckishaus	GR 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung eines zentralen Freiraums als verbindendes Element zwischen verschiedenen Siedlungstypen</li> </ul>
d. Aarwylhaus	GR 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umgebungsschutz Aarwylhaus/Chutzengut</li> </ul>

<sup>3</sup> Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

*Bäume und Gehölze prägen insbesondere das Ortsbild und die Umgebung von Baudenkmalern. Feldgehölze und Hecken sind geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG). Ausnahmegewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsrat (Art. 27 Abs. 2 NSchG).*

*Normativer Inhalt**Hinweise***Verkehrszone (VZ)****Art. 8**

- <sup>1</sup> Die Verkehrszone umfasst öffentliche Flächen für den Strassenverkehr im Siedlungsbereich.
- <sup>2</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmungen der entsprechenden Spezialgesetzgebung.
- <sup>3</sup> Für verkehrsfremde Nutzungen gelten die Nutzungsbestimmungen der angrenzenden Bauzonen.

*Vgl. Bundesgesetz vom 8. März 1960 über die Nationalstrassen (NSG, SR 725.11), eidgenössische Nationalstrassenverordnung vom 7. November 2007 (NSV, SR 725.111), kantonales Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11), kantonale Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1).*

**2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet****Landwirtschaftszone (LWZ)****Art. 9**

- <sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen ausschliesslich nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.
- <sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III.

*Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.*

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)*

## Normativer Inhalt

## Hinweise

### 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

#### 3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

##### Art. 10

## Zweck

- 1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.
- 2 Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung oder der Überbauung ist der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung Rechnung zu tragen.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

- vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,
- das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder
- mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.

##### Art. 11

## ZPP "Kalchackerhof"

- 1 Für die ZPP Kalchackerhof gelten die folgenden Bestimmungen:

## Planungszweck

- 2 Ergänzung der Zentrumsüberbauung  
Funktionale Einbindung und gestalterische Einpassung von Bauten und Aussenräumen in die Umgebung  
Erhaltung des Kalchackerhofes inklusive Stöckli und Umschwung

## Art der Nutzung

- 3 Die räumliche Gliederung der nachstehenden Sektoren ist im Zonenplan dargestellt:
  - Sektor A • Wohnen
  - Sektor B • Wohnen, Kleingewerbe, Verkauf und Dienstleistungen
  - Sektor E • Erschliessung
  - Sektor G • Kindergarten / Grünbereich
  - Sektor K • Bauernhaus: Wohnen im Wohnteil; öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen im Ökonomieteil
    - Stöckli: Wohnen

*Normativer Inhalt**Hinweise*

Mass der Nutzung	<p>4</p> <p>Sektor A</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• max. 4 Vollgeschosse</li> <li>• GFo max. 8'745 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Sektor B</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• max. 3 Vollgeschosse</li> <li>• GFo max. 4'310 m<sup>2</sup>; davon 1'100 – 2'200 m<sup>2</sup> für Kleingewerbenutzung und Dienstleistungen; Rest Wohnnutzung</li> </ul> <p>Sektor G</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kindergarten: max. 1 Vollgeschoss; GFo max. 495 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Sektor K</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbau der bestehenden Bauvolumen</li> </ul>
Gestaltungsgrundsätze	<p>5</p> <p>Sektor A</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flachdächer auf den Gebäuden</li> </ul> <p>Sektor B</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauliche Ergänzung und Abschluss des bestehenden Zentrums</li> <li>• Attraktive Gestaltung der Fussgängerverbindungen</li> <li>• Orientierung der Gewerbenutzung im 1. Vollgeschoss auf die Fussgängerbereiche</li> </ul> <p>Sektor E</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zufahrt für die unterirdischen Autoeinstellhallen mit fest zugeteilten Parkplätzen und Kundenparkplätzen</li> <li>• Oberirdisch gemischter Fussgänger- und Zufahrtsbereich für Notzufahrt</li> <li>• Minimierung der Verkehrsflächen zugunsten von Grünflächen</li> </ul> <p>Sektor G</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kindergarten: Sorgfältige architektonische Eingliederung von Gebäude und Umschwung in die gebaute Umgebung; Flachdach; Ausführung als Doppelkindergarten möglich</li> <li>• Grünfläche: Der überwiegende Teil ist für die Bewohner des Zentrums benutzbar zu gestalten</li> </ul> <p>Sektor K</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei baulichen Veränderungen ist auf die Bausubstanz Rücksicht zu nehmen</li> </ul>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>6</p> <p>Sektor A ES II</p> <p>Sektor B ES III</p> <p>Sektor G ES II</p> <p>Sektor K ES III</p>

*Normativer Inhalt**Hinweise*

	<b>Art. 12</b>
<b>ZPP “Kiesgrube“</b>	1 Für die ZPP Kiesgrube gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck	2 Verdichtete Überbauung zugunsten von freizuhaltenden Grubenteilen.
Art der Nutzung	3 Die räumliche Gliederung der nachstehenden Sektoren ist im Zonenplan dargestellt: Sektor A • Wohngebiet Sektor G • Grün- und Erholungsgebiet Sektor S • Schutzgebiet
Mass der Nutzung	4 Sektor A • max. 2 Vollgeschosse • G <sub>Fo</sub> max. 6'190 m <sup>2</sup>
Gestaltungsgrundsätze	5 Sektor A • Berücksichtigung der besonderen Terrain-und Lagequalitäten bei der Detailplanung • Möglichst optimale passive Nutzung der Sonnenenergie durch entsprechende Anordnung und Gestaltung der Bauten (Schutz der Hecke entlang Kutscherweg bleibt vorbehalten) • Integration der Autoparkierung in den Siedlungskörper unter Vermeidung einer ausschliesslich oder vorwiegend künstlich belichteten und belüfteten Einstellhalle Sektor G • Einrichtungen und Kleinbauten zu Erholungszwecken (Pavillon, Sitzbänke etc.) sind gestattet • Ungenutzte Flächen sind naturnah zu gestalten • Die südliche Umgebungsgestaltung ist unter Beizug der Denkmalpflege auf das Aarwylhaus abzustimmen Sektor S • Ausarbeitung Schutz- und Gestaltungskonzept in Zusammenarbeit mit dem ANF • Erhaltung der Hecke entlang Kutscherweg durch geeignete Pflegemassnahmen

*Normativer Inhalt**Hinweise*

- Fassung des austretenden Hangwassers und Verwendung als Gestaltungselement in den Sektoren A und G
- Herstellung einer direkten Fusswegverbindung zwischen Sektor A und Ritterstrasse
- Ansonsten Bauverbot im gesamten Sektor

Lärmempfindlichkeitsstufe

<sup>6</sup> Sektor A ES II

**Art. 13**

ZPP "Halen"

<sup>1</sup> Für die ZPP Halen gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

<sup>2</sup> Einordnung einer einheitlichen Einfamilienhaus-Überbauung in das bestehende Siedlungsmuster.

Art der Nutzung

- <sup>3</sup>
- Wohnen
  - Stilles Gewerbe
  - Bauweise: Freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Terrassenhäuser

Mass der Nutzung

- <sup>4</sup>
- Grundsätzlich 2 Vollgeschosse
  - Bauten entlang der Aeschenbrunnmattstrasse dürfen talseitig ein zusätzliches Vollgeschoss aufweisen.
  - Bei Bauten entlang des Friedhagweges ist wegen der starken Hangneigung eine Bauweise mit drei Vollgeschossen (3 Geschosse talseitig, 1 Geschoss bergseitig) möglich.
  - Für die Erstellung von Terrassenhäusern gelten folgende Masse:
    - Gebäudelänge Terrassenbaureihen (Hauptbauten) max. 45 m
    - Gebäudebreite Terrassenbaureihen (Hauptbauten) max. 20 m
    - Gesamthöhe Terrassenüberbauung max. 23 m, die Staffelung wird hierbei nicht berücksichtigt
    - Abstand gegenüber Nachbargrundstücken anderer Bauweise min. 4 m
    - GFZo 0.45 – 0.55

*Zu den planerischen Rahmenbedingungen für Terrassenhäuser vgl. Art. 23 BauV.*

*vgl. Anhang 1 Art. A9*

*Normativer Inhalt**Hinweise*

Gestaltungsgrundsätze	<p><sup>5</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Bebauung entlang der Aeschenbrunnmattstrasse ist so zu gestalten, dass keine monotone Band-wirkung entsteht.</li> <li>• Der Bereich zwischen Bebauung und Aeschenbrunnmattstrasse ist mit geeigneten Massnahmen (z.B. unterschiedliche Bodenbeläge, Bäume, Hecken) zu strukturieren und gestalterisch klar vom Strassenraum abzugrenzen.</li> <li>• Die Erschliessung erfolgt sowohl von der Aeschenbrunnmattstrasse wie auch vom Friedhagweg aus. Der Friedhagweg wird so ausgestaltet, dass er für Fussgänger und Velos durchgehend und gefahrlos benutzbar ist.</li> <li>• Im Grenzbereich zu Parzelle 827 wird der Friedhagweg für den durchgehenden übrigen Fahrverkehr gesperrt.</li> <li>• Zwischen Aeschenbrunnmattstrasse und Friedhagweg ist im zentralen Bereich der Überbauung eine öffentliche Fussverbindung zu schaffen.</li> </ul>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p><sup>6</sup> ES II</p>
<b>ZPP “Seftau“</b>	<p><b>Art. 14</b></p> <p><sup>1</sup> Für die ZPP Seftau gelten die folgenden Bestimmungen:</p>
Planungszweck	<p><sup>2</sup> Ergänzung der Seftau-Überbauung auf Parzelle Nr. 87. Aufwertung der Aussenräume der bestehenden Überbauung; räumliche und funktionale Abstimmung mit den Aussenräumen auf Parzelle Nr. 87.</p>
Art der Nutzung	<p><sup>3</sup> Parzelle Nr. 87: Wohnnutzung nach Art. 4 BR.</p>

*Normativer Inhalt**Hinweise*

## Mass der Nutzung

## 4 Parzelle Nr. 87

- max. 3 Vollgeschosse
- GFo max. 3'870 m<sup>2</sup>

## Ausserhalb Parzelle Nr. 87

- Bauliche Erweiterungen an den bestehenden Gebäuden sind zulässig, wenn sie der Verbesserung der Wohnqualität dienen (zusätzliche Balkone, Wintergärten etc.).
- Die jeweilige anrechenbare Gebäudefläche darf im Maximum um 20% erweitert werden. Als Referenzzustand gilt dabei der 13.11.1991.

*Referenzzustand = Datum der erstmaligen Genehmigung dieser Vorschrift*

## Gestaltungsgrundsätze

## 5 Parzelle Nr. 87

- Begrünte Flachdächer
- Die fest zugeteilten Parkplätze sind mit einer Einstellhalle zu realisieren
- Die Zu- und Wegfahrten sind so zu optimieren, dass möglichst wenig zusätzliche Fläche für den Fahrverkehr benötigt wird

## Aussenräume im gesamten Perimeter

- Erhaltung resp. Schaffung erlebbarer öffentlicher und privater Aussenräume
- Ergänzung der Gestaltung aufgrund eines Gestaltungskonzeptes
- Neugestaltung der Fussgängerverbindungen und -bereiche als attraktive Kommunikationsbereiche
- Schaffung von Quartiertreffpunkten (Aufenthalts- und Spielbereiche, gedeckte Pavillons, Feuer- und Wasserstellen etc.)

## Lärmempfindlichkeitsstufe

## 6 ES II

*Normativer Inhalt**Hinweise***Art. 15****ZPP “Chutzenstrasse“**

<sup>1</sup> Für die ZPP Chutzenstrasse gelten die folgenden Bestimmungen:

## Planungszweck

- <sup>2</sup>
- Weiterentwicklung und Abschluss der Zentrumsüberbauung.
  - Funktionale Einbindung und gestalterische Einpassung von Bauten und Aussenräumen in die Umgebung.
  - Schaffung eines multifunktionalen Verkehrs- und Begegnungsraums als Ergänzung zum Dorfplatz südlich der Kalchackerstrasse.
  - Baulicher Abschluss des Dorfplatzes zu einem räumlich klar gefassten, strassenübergreifenden Gesamtraum.

## Art der Nutzung

- <sup>3</sup> Die räumliche Gliederung der nachstehenden Sektoren ist im Zonenplan dargestellt:
- Sektor A • Gewerbe und Dienstleistungen im 1. Vollgeschoss; Wohnen in den darüberliegenden Vollgeschossen
- Sektor B • Wohnen
- Sektor C • Multifunktionaler Verkehrs- und Begegnungsraum

## Mass der Nutzung

- <sup>4</sup>
- Sektor A • 3 Vollgeschosse oder 4 Vollgeschosse ohne Attika; das 1. Vollgeschoss muss niveaumässig mit dem Dorfplatz korrespondieren
- Sektor B • max. 2 Vollgeschosse; mind. 50% altersgerechte Wohnungen
- Sektor C • Zweckgebundene Bauten mit max. 1 Vollgeschoss

*Normativer Inhalt**Hinweise*

- |                       |  |              |
|-----------------------|--|--------------|
| Gestaltungsgrundsätze | <p>5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sektor A • Klare räumliche Definition des Dorfplatzes (Sektor C) mittels Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht; Ausrichtung der gewerblichen Nutzung im 1. Vollgeschoss auf den angrenzenden Verkehrs- und Begegnungsraum (Sektor C); Einbezug des bestehenden Geländesprungs in die Gestaltung des Aussenraumes</li> <li>Sektor B • Klare räumliche Definition des Dorfplatzes (Sektor C) mittels Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht; verträglicher Übergang zwischen Zentrumsbebauung und den nördlich gelegenen Einfamilienhäusern; sorgfältige Gestaltung der Gemeinschaftsbereiche (Fusswegnetz, Aufenthalts- und Spielbereiche)</li> <li>Sektor C • Entwicklung eines lebendigen, Identität stiftenden öffentlichen Raums, der Begegnungen und soziale Kontrolle fördert; gestalterische Abstimmung mit dem Dorfplatzbereich südlich der Kalchackerstrasse. <ul style="list-style-type: none"> <li>• In allen drei Sektoren (A, B und C) sind Neubauten mit Flachdächern zu versehen</li> <li>• Die Grünachse entlang der Chutzenstrasse ist in ihrer vernetzenden Wirkung sicherzustellen</li> <li>• Die Detailplanung in den Sektoren A und B erfolgt mittels eines qualifizierten Verfahrens, durchgeführt von der Gemeinde</li> </ul> </li> </ul> | Vgl. Art. 25 |
| Erschliessung         | <p>6</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschliessung der Sektoren A und B erfolgt von der Chutzenstrasse.</li> <li>• Die Abstellplätze für die Bewohner sind in beiden Sektoren A und B unterirdisch anzulegen.</li> <li>• Bei Bedarf ist ein Teil der Einstellhallenplätze für den öffentlichen Gebrauch zugänglich zu machen.</li> <li>• Das innere Areal von Sektor B bleibt autofrei.</li> </ul>  |              |
| Etap pierung          | <p>7</p> <p>Die zeitlich unabhängige Planung und Realisierung der einzelnen Sektoren ist möglich.</p>  |              |

*Normativer Inhalt**Hinweise*Lärmempfindlichkeits-  
stufe8 Sektor A ES III  
Sektor B ES II**3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen****Art. 16****Zonen mit besonderen  
baurechtlichen  
Ordnungen**

Die folgenden baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

*BeP* = *Bebauungsplan (altrechtlich)*  
*BLP* = *Baulinienplan (altrechtlich)*  
*GeP* = *Gestaltungsplan (altrechtlich)*  
*SBV* = *Sonderbauvorschriften (altrechtlich)*  
*UeO* = *Überbauungsordnung*  
*USP* = *Uferschutzplan*  
*ES* = *Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)*

Bezeichnung	Abk.	Datum Genehmigung	Datum Änderungen	ES
Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Kalchacker	BeP, GeP, SBV	18.10.1977	23.02.1984, 14.01.1988, 18.08.1997	II <sup>1)</sup>
Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Stuckishausgüter, Abschnitt I	BeP, GeP, SBV	17.09.1981	10.05.1985	II
Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Stuckishausgüter, Abschnitt II	BeP, GeP, SBV	17.09.1981	21.07.1983	II
Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 63/13 Rüttirain	BeP, GeP, SBV	23.06.1983	09.03.1993, 19.06.2000	II
Wärmekollektiv-Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften	UeO, SBV	25.10.1984		
Überbauungsordnung Bodenacher	UeO	05.03.1992	20.04.1994, 10.05.1999, 03.06.2004	II
Überbauungsordnung Seftau Parz. Nr. 87	UeO	01.06.1994		
Überbauungsordnung Kalchackerhof	UeO	02.11.1994	19.12.2003, 03.04.2008	
Überbauungsordnung Stuckishaus Süd	UeO	25.03.1996		II/III <sup>2)</sup>

*Normativer Inhalt**Hinweise*

Überbauungsordnung Chutzegruene	UeO	07.05.1996	15.05.1998
Überbauungsordnung öffentliche Abwasserleitungen mit zugehörigen Sonderbauwerken und Nebenanlagen	UeO	15.08.2003	
Überbauungsordnung öffentliche Druckwasserleitungen mit zugehörigen Sonderbauwerken und Nebenanlagen	UeO	15.08.2003	
Überbauungsordnung öffentliche Wärmekollektiv-Leitungen mit zugehörigen Sonderbauwerken und Nebenanlagen	UeO	31.01.2005	
Überbauungsordnung Halen 2	UeO	22.03.2006	24.11.2011, 26.03.2012
Uferschutzplan	USP	19.11.2011	
Baulinienplan mit Anpassung Kantonsstrassenplan	BLP	11.09.2012	

1) Ausnahme Kalchackermärit: ES III

2) Westlicher Teil des UeO-Perimeters (Parz. Nr. 60, 1363, 1364 und 1367): ES III;  
 östlicher Teil des UeO-Perimeters (Parz. Nr. 590, 1085, 1182 1368 und 1370): ES II

## Normativer Inhalt

## Hinweise

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

### 4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

#### Art. 17

##### Gestaltungsgrundsatz

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

*Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 18 – Art. 22) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. der Einbezug der Fachberatung zur Qualitätssicherung gemäss Art. 24 ff.*

##### Beurteilungskriterien

- <sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
- a. die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
  - b. die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
  - c. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
  - d. die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
  - e. die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
  - f. die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge,
  - g. allfällige von der Gemeinde für bestimmte Gebiete oder bestimmte Sachbereiche erarbeitete Gestaltungskonzepte.

*Vgl. auch Art. 18.*

*Vgl. auch Art. 19 und Art. 20.*

*Vgl. auch Art. 21.*

*Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).*

- <sup>3</sup> Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

*Vgl. Art. 30 ff.*

*Normativer Inhalt**Hinweise***Bauweise, Stellung der Bauten****Art. 18**

- <sup>1</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.
- <sup>2</sup> Die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- <sup>3</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe gestattet.
- <sup>4</sup> Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- <sup>5</sup> Neubauten an Hanglagen sind parallel oder rechtwinklig zur Falllinie zu stellen.

*Vgl. Art. 5**Andere Bauweisen sowie vom BR abweichende Bau- und Gebäudeabstände können im Rahmen von Überbauungsordnungen ermöglicht werden.**Vgl. Art. 5**Vgl. Art. 5 und Anhang 1 Art. A3**Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Dazu gehört beispielsweise in der Ebene eine parallele oder rechtwinklige Orientierung der Bauten zur Strasse.**Nach Art. 15a BauV bezeichnen die Gemeinden die ortsbildprägenden Bauten im Sinne von Artikel 9 des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz vom 20. März 2015 (ZWG, SR 702) i.V.m. Art. 6 der eidgenössischen Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZVV, SR 702.1) im Nutzungsplanverfahren.**Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 23.***Fassadengestaltung****Art. 19**

Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

*Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.**Dazu gehören u.a. (Beispiele):*

- Die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton;
- Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen.

*Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 23.*

*Normativer Inhalt**Hinweise***Dachgestaltung****Art. 20**

- <sup>1</sup> Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.  
Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).*
- <sup>2</sup> Auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster zulässig.
- Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter beleuchtet werden. Mit einer Festsetzung eines minimal einzuhaltenden Abstands von Dachaufbaute zu der First- Grat- und Trauflinie des Dachs kann eine Beruhigung der Dachflächen erreicht werden.*
- <sup>3</sup> Auf den darüber liegenden Nutzungsebenen sind ausschliesslich Dachflächenfenster zulässig. Der Einbau von Firstoblichtern ist nicht gestattet.
- Mit den Regelungen in den Absätzen 3 und 4 wird eine verträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen auf mehreren Nutzungsebenen gewährleistet.*
- <sup>4</sup> Die Gesamtbreite der Dachöffnungen darf maximal 50% der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen.
- <sup>5</sup> Bei Neubauten haben Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster einen minimalen Abstand von 1.5 m vom Ort einzuhalten. Bei Altbauten kann je nach Dachkonstruktion um eine halbe Sparrenbreite von diesem Mass abgewichen werden.
- Mit den Regelungen in den Absätzen 5 und 6 wird eine gute Gesamtwirkung des Daches auf das Ortsbild gefördert.  
Als Ort wird in der Architektur der giebelseitige Dachrand bezeichnet.*
- <sup>6</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen nicht näher als 1.0 m an die First-, Grat-, Kehl- oder Trauflinie zu liegen kommen.
- <sup>7</sup> In Ortsbilderhaltungsgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.
- Ortsbilderhaltungsgebiet vgl. Art. 30.*
- <sup>8</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt.
- Vgl. auch Anhang 1 Art. A1 (Attikageschoss)*

*Normativer Inhalt**Hinweise*

<b>Aussenraumgestaltung</b>	<p><b>Art. 21</b></p> <p><sup>1</sup> Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p> <p><sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume einzureichen. Möglich ist auch ein zweistufiger Nachweis.</p>	<p><i>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</i></p> <p><i>Dazu gehören u.a. (Beispiele):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Der Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,</i></li> <li>• <i>Die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,</i></li> <li>• <i>Die Bauerngärten und Obstbaumgärten in Ortsbilderhaltungsgebieten</i></li> </ul> <p><i>Vgl. Art. 29 ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.</i></p> <p><i>Wesentliche Elemente des Aussenraums sind Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Schwimmbäder, Teiche, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Beleuchtung, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen und Kehrriechtsammelstellen.</i></p> <p><i>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 23.</i></p>
<b>Reklamen</b>	<p><b>Art. 22</b></p> <p>Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.</p>	<p><i>Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.</i></p>
<b>Gestaltungsspielraum</b>	<p><b>Art. 23</b></p> <p>Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 18 – Art. 22 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.</p>	<p><i>Vgl. Art. 24; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 18 – Art. 22 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 17 entsprechen.</i></p>

*Normativer Inhalt**Hinweise***4.2 Qualitätssicherung****Art. 24****Fachberatung**

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat setzt eine unabhängige Fachberatung ein.
- <sup>2</sup> Die Fachberatung kann gemeindeübergreifend organisiert werden. Zuständig für diesen Entscheid ist der Gemeinderat, der dafür mit den anderen beteiligten Gemeinden eine Vereinbarung abschliesst. Die Vereinbarung enthält mindestens Bestimmungen zur Zusammensetzung, zur Organisation, zum Betrieb und zur Finanzierung der Fachberatung.
- <sup>3</sup> Besteht keine Vereinbarung über eine gemeindeübergreifende Fachberatung, regelt der Gemeinderat die Fachberatung in einer Verordnung.
- <sup>4</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann die Fachberatung je nach Bedarf in folgenden Fällen beiziehen:
  - a. Bei Bauten und Anlagen welche für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.
  - b. Bei Bauten und Anlagen, die spezielle Fragen bezüglich Architektur oder Aussenraumgestaltung aufwerfen.
  - c. Beim Umbau, der Erweiterung und dem Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

*Die Fachberatung setzt sich aus unabhängigen und in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten zusammen.*

*Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss Art. 30 sind (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).*

**Art. 25****Qualifizierte Verfahren**

- <sup>1</sup> Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.
- <sup>2</sup> Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

*Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.*

## Normativer Inhalt

## Hinweise

**4.3 Energie und Ökologie****Art. 26****Energie**

- <sup>1</sup> Bei der Erstellung und Sanierung von Bauten und Anlagen werden grundsätzlich ein effizienter Energieeinsatz sowie die Verwendung erneuerbarer und emissionsarmer Energien angestrebt.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde kann Massnahmen fördern, die zu einem sparsamen Umgang mit der Energie beitragen.

Vgl. Art. 55 KEnG.

**Art. 27****Anschlusspflicht**

- <sup>1</sup> Soweit ein Anschluss zweckmässig, zumutbar und die entsprechende Kapazität vorhanden ist, sind Bauten an ein Wärmenetz anzuschliessen. Die Anschlusspflicht gilt bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird.
- <sup>2</sup> Die Anschlusspflicht gemäss Abs. 1 gilt nicht, wenn höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Vgl. Art. 13 und 16 KEnG. Die Frage der Zweckmässigkeit und Zumutbarkeit ist auf Grund der Anzahl und Grösse der anzuschliessenden Wohnungen bzw. Gewerbeflächen sowie der verursachten Kosten zu beurteilen.

Bei so genannten K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

**Art. 28****Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk**

- <sup>1</sup> Bei gleichzeitiger Projektierung von zwei oder mehr benachbarten Wohn- und Gewerbeeinheiten (bestehend oder neu) ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.
- <sup>2</sup> Auf die Erstellung einer gemeinsamen Anlage für Heizung und Warmwasser kann verzichtet werden, wenn für die gleichzeitig projektier- ten Wohn- und Gewerbeeinheiten (bestehend oder neu);
  - a. bereits ein Anschluss an ein Wärmenetz besteht bzw. der Anschluss an ein Wärmenetz vorgesehen und sichergestellt ist, oder
  - b. höchstens 25 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird.

Gemäss Art. 15 Abs. 1 KEnG können Gemeinden die Verpflichtung ein- führen ein gemeinsames Heizwerk oder Heizkraftwerk zu erstellen.

*Normativer Inhalt**Hinweise***Ökologischer  
Ausgleich im  
Siedlungsgebiet****Art. 29**

<sup>1</sup> Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens

- nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m<sup>2</sup> übersteigt, sind mit Ausnahme von Bereichen für Solaranlagen, zu begrünen;
- Parkieranlagen im Freien (vier oder mehr Abstellplätze) mit einer durchlässigen Oberfläche auszustatten, falls die geologischen Verhältnisse dies zulassen;
- Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen.

*Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG.*

*Vgl. Art. 17 KEnG; keine unnötige Behinderung von Solaranlagen.*

<sup>2</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

*Dazu gehören z.B. Schwimmteiche, Tümpel, Trockenmauern etc.*

## Normativer Inhalt

## Hinweise

## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

### 5.1 Ortsbildpflege

#### Art. 30

#### Ortsbilderhaltungsgebiete

- 1 Ortsbilderhaltungsgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. *Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Bremgarten, bzw. die Beschriebe im ISOS.*
- 2 Die im Zonenplan bezeichneten Ortsbilderhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale. *Eine interessante Quelle für die Beurteilung von Ortsbildfragen bildet die umfassende Dorfchronik von Eduard M. Fallet (Bremgarten. Ein Lese- und Schaubuch. Verlag Paul Haupt Bern, 1991).*
- 3 Für das Ortsbild der Gemeinde Bremgarten prägend sind insbesondere
  - Stellung der Bauten und Lage im massgebenden Terrain
  - Dimensionierung der Baukörper
  - Dachgestaltung
  - Fassadengestaltung
  - Umgebungsgestaltung
  - Charakteristische Elemente an Gebäuden und im Aussenraum*Für die Stellung der Bauten von Bedeutung sind z.B. die Orientierung zum öffentlichen Raum, Standortqualität und Firstrichtung.*  
*Für die Dimensionierung der Baukörper von Bedeutung sind z.B. Volumen, Bauhöhe und Proportionen.*  
*Für die Dachgestaltung von Bedeutung sind z.B. die Dachneigung, gut proportionierte Dachkörper, Vordächer, Dachabschlüsse und Materialisierung.*  
*Für die Fassadengestaltung von Bedeutung sind z.B. Gestaltung, Anzahl und Anordnung von Fenstern und Türen sowie die Materialisierung.*
- 4 Bei der Umgestaltung einer Liegenschaft im Ortsbilderhaltungsgebiet sind die benachbarten Bauten in den Baugesuchsplänen ebenfalls in geeigneter Form darzustellen. *Für die Umgebungsgestaltung von Bedeutung sind z.B. die Anordnung der Gärten und Vorplätze, die Gestaltung der Hauseingänge und die Materialisierung.*
- 5 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen. *Art. 10c BauG*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

**Strukturerhaltungsgebiete**

**Art. 31**

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten Strukturerhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägen.
- 2 In den einzelnen Gebieten gelten die folgenden Zielsetzungen und sind die folgenden prägenden Merkmale zu beachten:

*Wichtig bei der Erneuerung und Entwicklung von Strukturerhaltungsgebieten ist nicht primär die Erhaltung der einzelnen Bauten, sondern die Erhaltung des quertiypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen und Stellung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.*

Bezeichnung	Abk.	Ziel	Prägende Merkmale
a. Altersheim, Oberstufe, katholische Kirche und Gemeindezentrum	S1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der diagonalen Strukturen</li> <li>• Erhaltung der Massstäblichkeit von Gebäudevolumen und Aussenräumen bei Neubauten</li> <li>• Erhaltung der Flachdachlandschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diagonal zu Kalchacker- und Chutzenstrasse ausgerichtete Lage der Bauten und Erschliessungsanlagen</li> <li>• Grosse, solitär wirkende Baukörper</li> <li>• Flachdächer</li> <li>• Grosszügige Aussenräume mit Hartplätzen und Grünbereichen</li> </ul>
b. Terrassenhaus-siedlung Ländli	S2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewahrung des Erscheinungsbildes sowohl der einzelnen Häuser wie auch der gesamten Siedlung</li> <li>• Bei wesentlichen Umgestaltungen kann der Gemeinderat die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung verlangen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompakte, in sich geschlossene Terrassenstruktur mit den dazwischen liegenden, durchgrüneten Erschliessungskorridoren</li> </ul>
c. Terrassenhaus-siedlung Bünd-ackerstrasse	S3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewahrung des Erscheinungsbildes sowohl der einzelnen Häuser wie auch der gesamten Siedlung</li> <li>• Bei wesentlichen Umgestaltungen kann der Gemeinderat die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung verlangen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompakte, in sich geschlossene Terrassenstruktur mit den dazwischen liegenden, durchgrüneten Erschliessungskorridoren</li> </ul>

**Baupolizeiliche Masse: Abweichungen**

**Art. 32**

In Ortsbild- und Strukturerhaltungsgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.

*Vgl. Art. 30 und Art. 31.  
 Fachberatung und qualifizierte Verfahren vgl. Art. 24 ff.  
 Baupolizeiliche Masse vgl. Art. 5.*

*Normativer Inhalt**Hinweise***5.2 Pflege der Kulturlandschaft****Art. 33****Baudenkmäler**

- <sup>1</sup> Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.
- <sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

*Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Bremgarten vom 30. Juni 2006. Das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Richtplan Ortsentwicklung dargestellt.*

*Vgl. Art. 10a–10e BauG, Art. 83 Abs. 2 BauG sowie Art. 24d Abs. 2 RPG.*

**Art. 34****Schützenswerte Kulturobjekte**

Die im Zonenplan bezeichneten schützenswerten Kulturobjekte dürfen nicht beeinträchtigt werden.

*Unter dieser Kategorie figurieren schützenswerte Kulturobjekte wie z.B. der ehemalige Burggraben auf der Schlosshalbinsel, welche im Bauinventar der Gemeinde Bremgarten vom 30. Juni 2006 nicht enthalten sind.*

**Art. 35****Historische Verkehrswege**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.
- <sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

*Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.*

**Art. 36****Archäologische Schutzgebiete**

- <sup>1</sup> Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.
- <sup>2</sup> Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

*Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 ff. BauG).*

*Normativer Inhalt**Hinweise***Einzelbäume,  
Baumgruppen,  
Alleen****Art. 37**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen, Alleen und Hochstammobstgärten sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.
- <sup>2</sup> Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.
- <sup>3</sup> Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

*Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.*

*Zuständig für die Bewilligungen ist der Regierungsstatthalter (vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)*

**Landschaftsschongebiet  
Birchi****Art. 38**

- <sup>1</sup> Das im Zonenplan bezeichnete Landschaftsschongebiet Birchi bezweckt die Erhaltung einer Landschaftskammer von herausragender Eigenart und Schönheit mit weitgehend unverbauter Weitsicht auf Stadt und Alpen und entsprechend hohem Erholungswert.
- <sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Aufforstungen.
- <sup>3</sup> Die künftige bauliche Entwicklung des ansässigen Landwirtschaftsbetriebs samt allfälligen Nebenbetrieben gemäss Art. 24b Raumplanungsgesetz soll gewährleistet bleiben und im Wesentlichen nördlich und westlich der bestehenden Hofbauten stattfinden.
- <sup>4</sup> Bei der Beurteilung von Baugesuchen ist die Fachberatung anzuhören.

*Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik.*

*Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen. Art. 34a BauV bleibt vorbehalten.*

*Vgl. Art. 24.*

## Normativer Inhalt

## Hinweise

## 5.3 Schutz der naturnahen Landschaft

## Art. 39

## Lebensräume

Für die im Zonenplan bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:

Lebensräume	Abk.	Schutzziele	Besondere Vorschriften	
a. Fließgewässer und Quellen	L1	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	In einem Abstand von 6 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.	Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1 <sup>bis</sup> und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Art. 7 Abs. 5 DZV; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG.
b. Stehende Kleingewässer und Amphibienlaichgebiete	L2	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Das Beweiden ist untersagt. In einem Abstand von 6 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 <sup>bis</sup> , 21 und 22 NHG; Art. 20 NHV; Art. 6 AlgV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 8 FiG; Kantonales Merkblatt Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998.
c. Trockenstandorte	L3	Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Untersagt sind <ul style="list-style-type: none"> <li>• das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger,</li> <li>• das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.</li> </ul>	Vgl. Art. 18 Abs. 1 <sup>bis</sup> NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.
d. Artenreiche Wiesen	L4	Erhalten und Aufwerten der Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Zugelassen ist <ul style="list-style-type: none"> <li>• das zweimalige Mähen</li> </ul> Untersagt sind <ul style="list-style-type: none"> <li>• das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger,</li> <li>• das Umbrechen,</li> <li>• das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.</li> </ul>	Vgl. Art. 18 Abs. 1 <sup>bis</sup> NHG; Art. 20 NSchG; Art. 44 und 45 DZV. Weitere Benutzungsbeschränkungen ergeben sich u.U. aus den Bewirtschaftungsverträgen gemäss DZV.
e. Trockenmauern und Lesesteinwälle	L5	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.		Vgl. Art. 18 Abs. 1 <sup>bis</sup> NHG; Art. 20 NHV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV.

*Normativer Inhalt**Hinweise***Schützenswerte  
Naturobjekte****Art. 40**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten botanischen und geologischen Objekte sind geschützt.
- <sup>2</sup> Die eingetragenen botanischen Schutzobjekte dürfen weder beseitigt noch in ihrem Wachstum beeinträchtigt werden.
- <sup>3</sup> Die eingetragenen geologischen Schutzobjekte und ihre unmittelbare Umgebung dürfen weder beseitigt, beschädigt noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.

*Vgl. Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG.*

*Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG. Zu vermeiden sind insbesondere Bodenversiegelungen und -verdichtungen.*

*Dazu gehören: z.B. geologische Aufschlüsse und Findlinge.*

**Naturschutzgebiet  
Hoger****Art. 41**

- <sup>1</sup> Für das im Richtplan Ortsentwicklung bezeichnete kantonale Naturschutzgebiet Hoger gilt der entsprechende Schutzbeschluss.

*Vgl. Schutzbeschluss vom 29. November 1989.*

**Gebietsfremde und  
schädliche Pflanzen  
und Tiere****Art. 42**

- <sup>1</sup> Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden.
- <sup>2</sup> Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

*Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV.*

**5.4 Ersatz- und Fördermassnahmen****Ersatzmassnahmen****Art. 43**

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

*Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.*

*Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG.*

*Zuständigkeit: Regierungsratshalterin bzw. Regierungsratshalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).*

*Normativer Inhalt**Hinweise***Fördermassnahmen****Art. 44**

- <sup>1</sup> Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung des Ortsbildes und der Landschaft mit dem Ortsbild- und Landschaftsfonds.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann zu diesem Zweck eine Spezialfinanzierung äufnen.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat entscheidet auf Antrag der zuständigen Kommission über Entnahmen.

*Weitere Fördermassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.*

**5.5 Gefahrenggebiete****Bauen in  
Gefahrenggebieten****Art. 45**

- <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrenggebieten gilt Art. 6 BauG.
- <sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- <sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- <sup>4</sup> Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrenggebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

*Art. 6 BauG definiert die Gefahrenggebiete mit erheblicher («rote Gefahrenggebiete»), mittlerer («blaue Gefahrenggebiete», geringer («gelbe Gefahrenggebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan bzw. im Uferschutzplan verbindlich eingetragen.*

*Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.*

*Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:*

- *Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)*
- *Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)*
- *Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).*

## Normativer Inhalt

## Hinweise

## 6 Straf- und Schlussbestimmungen

### Art. 46

#### Widerhandlungen

- <sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet. *Vgl. Art. 50 BauG.*
- <sup>2</sup> Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft. *Vgl. Art. 58 GG.*

### Art. 47

#### Inkrafttreten

- <sup>1</sup> Das Baureglement tritt mit seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. *Vgl. Art. 110 BauV. Vorschriften und Pläne der Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1). Die Genehmigung ist unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekannt zu machen, sobald sie rechtskräftig geworden ist (Abs. 1a). Die Publikation darf erst nach Rechtskraft der Planung erfolgen (Art. 110 Abs. 1a BauV).*
- <sup>2</sup> Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

### Art. 48

#### Aufhebung von Vorschriften

- Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:
- die baurechtliche Grundordnung vom 13. November 1991 (Datum der Genehmigung)
  - die Uferschutzpläne Nr. 1 Aeschenbrunnmatt/ Schlosshalbinsel und Nr. 2 Seftau mit Uferschutzvorschriften vom 13. November 1991 (Datum der Genehmigung)
  - der Schutzplan mit Schutzbestimmungen vom 27. Februar 1995 (Datum der Genehmigung)



## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 21. Januar bis 20. Februar 2019
Kantonale Vorprüfung	vom 11. Juli 2019
<b>1. Öffentliche Auflage, gesamtes Dossier</b>	
Publikationen im Amtsblatt	vom 18. März 2020
Publikationen im amtlichen Anzeiger	vom 18. März und 20. März 2020
Öffentliche Auflage	vom 18. März bis 17. April 2020
Einspracheverhandlungen	am 12. Mai 2020
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine
<b>2. Öffentliche Auflage, Änderung Art. 5 BR</b>	
Publikationen im Amtsblatt	vom 7. Oktober 2020
Publikationen im amtlichen Anzeiger	vom 7. Oktober und 14. Oktober 2020
Öffentliche Auflage	vom 7. Oktober bis 5. November 2020
Einspracheverhandlungen	keine
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
<b>Beschlossen durch den Gemeinderat</b>	<b>am 25. September 2020</b>
<b>Beschlossen an der Urnenabstimmung</b>	<b>vom 13. Dezember 2020</b>

**3. Öffentliche Auflage, BR und USP**

Publikationen im Amtsblatt	vom 10. November 2021
Publikationen im amtlichen Anzeiger	vom 10. und 17. November 2021
Öffentliche Auflage	vom 10. November bis 9. Dezember 2021
Einspracheverhandlungen	keine
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

**Beschlossen durch den Gemeinderat** am **14. Dezember 2021**

**Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV** am **12. Januar 2022**

Namens der Einwohnergemeinde Bremgarten:

Der Präsident: s. Genehmigungsexemplar

Der Gemeindeverwalter: s. Genehmigungsexemplar

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bremgarten, den

Der Gemeindeverwalter: s. Genehmigungsexemplar

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung** am **10. Mai 2022**

## Normativer Inhalt

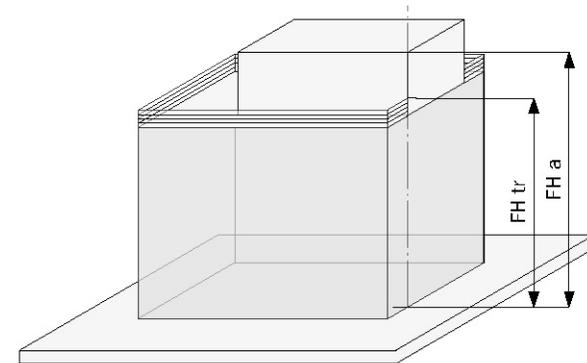
## Hinweise

**Anhang****Anhang 1 Definitionen und Messweisen**

Die meisten Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.

**A1.1 Gebäudemasse****Art. A1****Attikageschoss**

- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.
- 2 Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt.
- 3 Das Attikageschoss muss auf wenigstens zwei Seiten mindestens um das vorgeschriebene Mass gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden und sich allseitig von diesem abheben.
- 4 Attikageschosse werden nicht an die Anzahl Vollgeschosse angerechnet, jedoch an die zulässige Fassadenhöhe Attika (Fh a).
- 5 Bei Attiken mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.

**A1.2 Gebäudelänge****Art. A2****Gebäudelänge (GL)**

- 1 Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet.
- 2 Sind zwei Hauptgebäude durch Anbauten miteinander verbunden (Zusammenbau) und wird der Gebäudeabstand der Hauptgebäude eingehalten, so wird die Gebäudelänge für beide Hauptgebäude separat gemessen und beurteilt. Ansonsten wird die Gebäudelänge über die Gesamtausdehnung gemessen und beurteilt.

*Normativer Inhalt**Hinweise***A1.3 Bauabstände****Abstand gegenüber  
nachbarlichem Grund,  
Vereinbarungen****Art. A3**

- <sup>1</sup> Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- <sup>2</sup> Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, muss der Gebäudeabstand mindestens 12 m betragen.
- <sup>3</sup> Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.
- <sup>4</sup> Näherbaurechte sind im Grundbuch einzutragen.

*Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 5) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (Art. A6) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (Art. A3 Abs. 3)*

**Kleiner  
Grenzabstand kA****Art. A4**

- <sup>1</sup> Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (projizierte Fassadenlinie) von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.
- <sup>2</sup> Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.
- <sup>3</sup> Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

**Grosser  
Grenzabstand gA****Art. A5**

- <sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (projizierte Fassadenlinie) auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.
- <sup>2</sup> Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.
- <sup>3</sup> Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

*Normativer Inhalt**Hinweise***Gebäudeabstand****Art. A6**

- <sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fasadenslinien zweier Gebäude.
- <sup>2</sup> Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.
- <sup>3</sup> Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

**Abstand gegenüber Zonengrenzen****Art. A7**

- <sup>1</sup> Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.
- <sup>2</sup> Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.

*Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. Art. A4 und Art. A5.*

*Gegenüber der Landwirtschaftszone wird die Regelung eines Abstandes dringend empfohlen. Ohne einen solchen Abstand kann die Umgebung eines Gebäudes nicht in der oftmals gewünschten Art gestaltet werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlichrechtliche Bestimmungen und können nicht mit „Näherbaurechten“ unterschritten werden.*

**Abstand gegenüber Hecken und Feld- und Ufergehölzen****Art. A8**

- <sup>1</sup> Für Hochbauten ist ein Bauabstand von min. 6 m einzuhalten.
- <sup>2</sup> Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von min. 3 m einzuhalten.

*Vgl. Art. 48 DZV*

*Definition der Gehölzgrenzen:*

- *Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.*
- *Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.*

*Normativer Inhalt**Hinweise***A1.4 Nutzungsziffern****Art. A9****Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)**

- <sup>1</sup> Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).
- <sup>2</sup> Zur oberirdischen Geschossfläche (GFo) werden sämtliche Vollgeschosse sowie Dach- und Attikageschosse angerechnet. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.5 m liegt.
- <sup>3</sup> Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFo bzw. GFZo angerechnet, sofern sie die festgelegten Baumasse über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie überschreiten.

Vgl. Art. 27 und Art. 28 BMBV; Art. 11c BauV.

**Art. A10****Wohnanteil (WA)**

- <sup>1</sup> Der Wohnanteil (WA) ist der Anteil Geschossfläche Wohnen (GFW; bestehend aus Haupt-, Nebennutz- und Konstruktionsflächen der Wohnungen) an der gesamten Geschossfläche (GF) in Prozenten, der zu Wohnzwecken genutzt werden muss.
- <sup>2</sup> Bei der gemeinsamen Erstellung mehrerer Gebäude auf einem oder mehreren Grundstücken kann der mindest erforderliche Wohn- oder Gewerbeanteil in Gebäuden zusammengefasst werden, deren Erstellung vorgezogen wird oder gleichzeitig mit den anderen erfolgt.
- <sup>3</sup> Für bestehende Gebäude gilt die Besitzstandsgarantie.

$$WA \text{ in } \% = \frac{GFW \times 100}{GF}$$

*Normativer Inhalt**Hinweise***A1.5 Altrechtliche Nutzungsziffern**

Die altrechtlichen Nutzungsbestimmungen sind nur aufzuführen, sofern die BMBV noch nicht in allen Teilen der Nutzungsplanung der Gemeinde umgesetzt wurde wie insbesondere bei Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG.

**Ausnützungsziffer (AZ)****Art. A11**

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

Vgl. aArt. 93 Abs. 1 BauV.

$$AZ = \frac{BGF}{aLF}$$

**Bruttogeschossfläche (BGF)****Art. A12**

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

Vgl. aArt. 93 Abs. 2 BauV.

- a. zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (aArt. 63 BauV) verwendbar sind;
- b. eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c. Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- d. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e. allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;
- f. Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von aArt. 63 BauV enthält;
- g. mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;

*Normativer Inhalt**Hinweise*

- h. offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- i. unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- j. in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

**Art. A13****Anrechenbare  
Landfläche (aLF)**

- <sup>1</sup> Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von Detailerschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht angerechnet werden:
  - a. die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;
  - b. Wald und Gewässer;
  - c. einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile.
- <sup>2</sup> Grünzonen, die der Freihaltung dienen sind anzurechnen.

*Vgl. aArt. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach aArt. 96 Abs. 2 BauV entspricht der anrechenbaren Landfläche (aLF).*

**Art. A14****Gebäudefläche (GbF)**

- <sup>1</sup> Die Gebäudefläche (GbF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.
- <sup>2</sup> Vordächer bis zur zulässigen Ausladung werden nicht angerechnet.

*Vgl. aArt. 96 Abs. 1 und 3 BauV.*

## Beilagen

### B1 Erläuterungen und Hinweise

*Im Hinweisplan (ggf. ergänzend im Inventarplan) sind Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümergebunden in Instrumenten, welche in einem anderen Verfahren erlassen wurden, bzw. behördenverbindlich in Planungen und Inventaren geregelt sind.*

#### B1.1 Bauinventar (behördenverbindlich)

Das Bauinventar der Gemeinde Bremgarten ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen.

*Vgl. Art. 10a bis 10e BauG.*

schützenswerter Bau Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist.»

*Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.*

erhaltenswerter Bau Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Quali-

tät sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.» *Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.*

#### Baugruppe

Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.

#### Strukturgruppen

Die Strukturierungsgebiete bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägen. Wichtig bei ihrer Erneuerung und Entwicklung ist primär die Erhaltung des quartiertypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen, Stellung und Fassadengestaltung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.

#### K-Objekte

Alle als «schützenswert» eingestuft Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören oder in einem Ortsbilderhaltungsgebiet liegen werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen.

*Vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 36.*

**B1.2 Archäologisches Inventar (behördenverbindlich)**

Das archäologische Inventar der Gemeinde Bremgarten ist ein Inventar der geschichtlichen und archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar richtig ist.

Vgl. Art. 10d Abs. 1 lit. b bzw. Abs. 2 und 2a BauG.

Die im Zonenplan dargestellten einzelnen archäologischen Schutzgebiete sind grundeigentümergebunden geschützt.

Archäologische Gebiete und Fundstellen

In den im Hinweisplan entsprechend bezeichneten Gebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden; Baugesuche sind der zuständigen Fachstelle des Kantons zur Stellungnahme vorzulegen. Treten, namentlich im Zuge von Arbeiten an Bauten oder im Erdreich, archäologische Mauerreste, Scherben, Münzen oder andere Bodenfunde zutage, sind diese unverändert zu lassen und sofort der zuständigen Fachstelle zu melden.

Vgl. Art. 9 Abs. 1 lit. e und 9 ff. BauG

Zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.

**B1.3 Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan**

Die im kantonalen Sachplan des Wanderrouthenetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern Vgl. Art. 44 Strassengesetz (SG; BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung (SV; BSG 732.111.1).

**B1.4 Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung**

Die folgenden Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt.

Vgl. Art. 9, 13, 15 Naturschutzgesetz (NSchG; BSG 426.11). Fachliche Hinweise zum Biotop- und Artenschutz siehe unter <http://www.be.ch/natur/>

Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung

Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung sind in ihrer Qualität und Eignung sowie als Stützpunkt für das langfristige Überleben und die Wiederansiedlung gefährdeter Amphibienarten ungeschmälert zu erhalten.

Vgl. Verordnung über den Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.34)

Trockenwiesen von nationaler Bedeutung

Die Objekte sind ungeschmälert zu erhalten. Ein Abweichen vom Schutzziel ist nur zulässig für unmittelbar standortgebundene Vorhaben, die dem Schutz des Menschen vor Naturgefahren oder einem andern überwiegen den öffentlichen Interesse von nationaler Bedeutung dienen.

Vgl. Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TwwV; SR 451.37).

Ufergehölze	Ufergehölze (inkl. Auenv egetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	<i>Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).</i>
Hecken und Feldgehölze	Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.	<i>Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922) und Art. 27 NSchG.</i>
Trockenstandorte von regionaler Bedeutung	Trockenstandorte von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.	<i>Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).</i>
Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung	Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.	<i>Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).</i>
Naturschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturschutzgebiet Hoger</li> </ul>	<i>RRB Nr. 4888 vom 29.11.1989</i>

### **B1.5 Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümerverbindlich)**

Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurbioologischen Methoden zu erstellen.

*Vgl. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20; Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG; SR 721.100); Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF; SR 923).*

Ufervegetation Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenv egetation, etc.) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

*Vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV.*

### **B1.6 Wald (grundeigentümerverbindlich)**

Waldrodungen, der Naturschutz im Wald sowie die Nutzung und Pflege des Waldes richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald und dem kantonalen Waldgesetz mit den entsprechenden Ausführungsbestimmungen. Waldfeststellungen können auch ausserhalb der Bauzone und beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen, in Gebieten in denen der Kanton die Zunahme des Walds verhindern will, erfolgen.

*Vgl. Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG, Kantonaler Richtplan, Massnahmenblatt (MB) D\_09*