



Einwohnergemeinde Brenzikofen

REVISION ORTSPLANUNG

BAUREGLEMENT

Genehmigung

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Bern

A. EINLEITUNG

Baurechtliche Grundordnung	Das BauR der Einwohnergemeinde Brenzikofen bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Schutzzonenplan und dem Zonenplan Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Kommentar/Hinweise	Der Kommentar in der rechten Spalte des BauR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.	
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.	
	Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.	Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 bis 27 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.
	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.	Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.
Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BauR 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. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).
	Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmbewilligung.	Vgl. Art. 7 BewD. Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.; Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.
	Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.	

- Qualitätssicherung Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.
- Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.
- Zuständigkeiten Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Brenzikofen geregelt.

INHALT

A. EINLEITUNG	2
B. GELTUNGSBEREICH	7
Art.1 Geltungsbereich	7
Art.2 Besitzstandsgarantie	7
C. NUTZUNGSZONEN	7
C/I Wohn-, Wohn- und Gewerbe- Kern- und Gewerbezonen	7
Art.3 Wohnzone W2A, B und C	7
Art.4 Wohn- und Gewerbezone WG 2 und 2a	7
Art.5 Kernzone K	7
Art.6 Gewerbezone a und b	8
Art.7 Mass der Nutzung	9
C/II Zonen für öffentliche Nutzungen	10
Art.8 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	10
C/III Besondere baurechtliche Ordnungen	10
Art.9 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	10
Art.10 "Bodenstrasse" ZPP2	10
Art.11 "Boden" ZPP3	11
Art.12 Zonen mit Überbauungsordnung UeO	11
C/IV Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	12
Art.13 Landwirtschaftszone (LWZ)	12
D. QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	12
D/I Bau- und Aussenraumgestaltung	12
Art.14 Grundsätze der Baugestaltung	12
Art.15 Offene Bauweise	12
Art.16 Dachgestaltung	13
Art.17 Umgebungsgestaltung	13
Art.18 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern	14
D/II Qualitätssicherung	14
Art.19 Fachberatung	14
D/III Energie	15
Art.20 Energie	15
E. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	15
E/I Pflege der Kulturlandschaft	15
Art.21 Ortsbildschutzgebiet	15
Art.22 Bauinventar	16
Art.23 Archäologische Schutzgebiete	16
Art.24 Gewässer	16
Art.25 Historische Verkehrswege (IVS)	17
Art.26 Fuss- und Wanderwege	17
E/II Schutz der naturnahen Landschaft	17
Art.27 Landschaftsschongebiete	17
Art.28 Einzelbaum (Laubbaum), Baumreihe	18
Art.29 Hecken, Feld- und Ufergehölze	18
Art.30 Feuchtgebiete	19
Art.31 Spezielle Vorschriften Rotache Schutzperimeter	19
Art.32 Ausrichtung von Entschädigungen	19
E/III Gefahrenggebiete	19
Art.33 Bauen in Gefahrenggebieten	19
E/IV Planungsmehrwert	20
Art.34 Planungsmehrwert	20
F. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	20

Art.35	Widerhandlungen.....	20
Art.36	Inkrafttreten.....	20
Art.37	Aufhebung Vorschriften	20
G.	GENEHMIGUNGSVERMERKE	21
A1	ANHANG1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	22
A11	Terrain.....	22
A12	Gebäude und Gebäudeteile	22
A13	Gebäudemasse	24
A14	Nutzungsziffern.....	26
A15	Bauabstände	27
A2	ANHANG2 BAUINVENTAR REGISTER BRENZIKOFEN (VERWALTUNGSANWEISEND)	30

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

aGF	Anrechenbare Grundstücksfläche
AGR	Kantonales Amt für Gemeinden und Raumordnung
BauG	Kantonales Baugesetz
BauR	Baureglement
BauV	Kantonale Bauverordnung
BewD	Kantonales Baubewilligungsdekret
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
BMBV	Kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweise im Bauwesen
EG	Erdgeschoss
EG/FWG	Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege
EG z BGBB	Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
EG z ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
ES	Lärmempfindlichkeitsstufen (nach Art. 43 LSV)
Fh	Fassadenhöhe traufseitig
FiG	Kantonales Fischereigesetz
FrSV	Freisetzungsverordnung
FTV	Kantonale Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete
GA	Grenzabstand
GB	Gebäudebreite
GBD	Kantonales Grundeigentümerbeitragsdekret
GBF	Gebäudefläche
GFZ	Geschossflächenziffer
GG	Kantonales Gemeindegesetz
gGA	Grosser Grenzabstand
GL	Gebäuelänge
GSchG	Eidgenössisches Gewässerschutzgesetz
JSG	Eidgenössisches Jagdgesetz
KEnV	Kantonale Energieverordnung
kGA	Kleiner Grenzabstand
KWaG	Kantonales Waldgesetz
KWaV	Kantonale Waldverordnung
KLwG	Kantonales Landwirtschaftsgesetz
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung
NBR	Normalbaureglement
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz
NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz
OK	Oberkant
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung
SG	Kantonales Strassengesetz
StoV	Stoffverordnung
SV	Kantonale Strassenverordnung
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz)
VG	Vollgeschoss
VPS	Eidg. Verordnung über das Planungsgenehmigungsverfahren für Starkstromanlagen
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

B. GELTUNGSBEREICH**B/I Normativer Inhalt****Hinweise****Art.1****Geltungsbereich**

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement.

Art.2**Besitzstandsgarantie**

¹ Ein Wiederaufbau am identischen Standort ist im Rahmen der Volumetrie und des Zwecks der vorbestandenen Baute zulässig, falls keine wesentlichen öffentlichen Interessen dagegen sprechen.

² Im Weiteren ist die Besitzstandsgarantie im Umfang der kantonalen Baugesetzgebung und unter Vorbehalt der in den Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalten gewährleistet.

Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG

C. NUTZUNGSZONEN**C/I Wohn-, Wohn- und Gewerbe- Kern- und Gewerbezo-**
nen**Art.3****Wohnzonen W2 A, B und C**

Die Wohnzonen W2 A, B und D sind für Wohnbauten bestimmt. Stille gewerbliche Nutzungen sind zugelassen.

Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).

Art.4**Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG 2a**

In den Wohn- und Gewerbezo-

nen WG 2 und WG 2a sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen. Ausgeschlossen sind gewerbliche Nutzungen, die überdurchschnittlich viel quartierfremden Verkehr verursachen.

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

Art.5**Kernzone K**

In der Kernzone K sind Wohnungen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Industriebauten sind untersagt.

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

Art.6

**Gewerbezone G a
und b**

¹ In den Gewerbezone a und b sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

² Wohnungen für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

³ Für Parz. Nr. 486 gilt eine Schutzkote von 574.50 Meter, es dürfen keine hochwassersensiblen Bauteile wie Einfahrten oder Gebäudeöffnungen unterhalb dieser Kote liegen. Im Baubewilligungsverfahren muss nachgewiesen werden, dass die Entwässerung der nördlich angrenzenden Parzellen gewährleistet bleibt.

Art.7

Mass der Nutzung ¹ Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

Zone	Abk	kGA (m)	gGA (m)	VG	Fh (m)	GL (m)	GFZo	ES
Wohnzone A	W2 A	4.0	8.0	2	5.0	18.0	-	II*
Wohnzone B	W2 B	4.0	8.0	2	7.0	18.0	-	II
Wohnzone C	W2 C	4.0	8.0	2	7.0	25.0	-	II
Kernzone	K	4.0	8.0	2	7.0	30.0	-	III
Wohn- und Gewerbezone 2	WG 2	4.0	8.0	2	7.0	25.0		III
Wohn- und Gewerbezone 2a	WG 2a	4.0	8.0	2	7.0	25.0	mind. 0.4	III
Gewerbezone a	G a	6.0	-	-	14.0	-	-	IV
Gewerbezone b	G b	6.0	-	-	8.0	-	-	IV

kGA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 154 BauR)
 gGA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 155 BauR)
 VG = Vollgeschosse (s. Anhang A 134 BauR)
 Fh = Fassadenhöhe (s. Anhang A 132 BauR)
 GL = Gebäudelänge (s. Anhang A 131 BauR)
 ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
 GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Anhang A141)

* Für die Parz. Nr. 455 gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

² Zudem gelten die folgenden Masse für

a. Klein- und Anbauten:

Vgl. Anhang A 121 BauR

- Grenzabstand (GA) min. 2.0 m
- Fassadenhöhe (Fh) max.4.0 m (in WG2 max. 3.0 m)
- Gebäudefläche (GBF) max. 60.0 m2 (in WG2 max. 40.0 m2)

Vgl. Anhang A 154 BauR
 Vgl. Anhang A 132 BauR
 Vgl. Anhang A 131 BauR

b. Unterniveaubauten:

Vgl. Anhang A 122 BauR.
 Vgl. Anhang A 111 BauR.

- über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m
- Grenzabstand mindestens 1.0 m; mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundstücksgrenze

c. Vorspringende Gebäudeteile:

Vgl. Anhang A 157 BauR.

- vorspringende, offene Gebäudeteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden), dürfen von der Fassadenflucht aus gemessen, bis max. 2.0 m in den Grenzabstand hineinragen, wenn die von ihnen bedeckte Fassadenfläche weniger als 50% pro Fassade ausmacht. Sie müssen aber einen Grenzabstand von mindestens 3.0 m einhalten. Von der 50% Regel sind Vordächer und Vortreppen ausgeschlossen.

d. Geschosse:

- Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1.20 m über der Fassadenlinie
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.20 m

Vgl. Anhang A 135 BauR.
 Vgl. Anhang A 136 BauR.
 Vgl. Anhang A 133 BauR.

e. Hangzuschlag

- mit Ausnahme der bergseitigen Fassade 1.0 m – mind. 10% Hangneigung des massgebenden Terrains in der Falllinie innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

³ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete. Das maximale

Vgl. Art. 75 BauG.

Mass der Nutzung ist bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit mit der Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) wie folgt bestimmt:
 W2 A, B, C und D: max. 0.5, WG2: max. 0.5, K: max. 0.7

C/II Zonen für öffentliche Nutzungen

Art.8

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 11 BauR.

² In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze	ES
A	Schulbauten, Wohnungen, Aussenanlagen, Parkplätze	Für Neu- und Umbauten innerhalb der ZöN (Schulbauten) gelten die baupolizeilichen Masse der W2 C. Dach- und Fassadengestaltung, Baumaterialien und Farben sind dem Dorfbild unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Alten Schulhauses (Nr. 2) anzupassen.	II

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

C/III Besondere baurechtliche Ordnungen

Art.9

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vorbehalten bleiben Art. 93 Abs. 1 lit a-c BauG.

Vgl. Art. 93 BauG

Art.10

"Bodenstrasse"

ZPP 2

ES II

Planungszweck

- Die ZPP Nr. 2 liegt im Ortsbildschutzperimeter.
- Sie soll Voraussetzungen für eine gestalterisch anspruchsvolle Neuüberbauung schaffen, die sich harmonisch in die bestehende Siedlung bäuerlicher Prägung sowie deren Umgebung einfügt.

Art der Nutzung

- Zulässig sind Bauten für Wohnen sowie stilles Gewerbe (Dienstleistungen, Büros, Ateliers etc.)
- Industriebauten sind untersagt.

Mass der Nutzung

- Es gilt eine GFZo von mind. 0.55.

Grundsätze

- Die charakteristischen Stellungen der bestehenden traditionellen Bauten, Volumen, Dachformen und Materialien sowie die prägenden Elemente der Aussenräume (Vorgarten, Hostet) sind wegleitend zur Gestaltung der Neuüberbauung.
- Es gilt die offene Bauweise.

- Dachneigung und Dachflächen sind auf die umliegenden Gebäude abzustimmen, so dass gesamthaft eine ruhige Dachlandschaft entsteht. Es gelten die Bestimmungen BauR Art. 14 "Dachgestaltung".

Art.11

"Boden"

ZPP 3

ES II

Planungszweck

- Die ZPP Nr. 3 bezweckt eine gestalterisch gute Wohnüberbauung als Abschluss der bestehenden Bauzone zum Waldrand.

Art der Nutzung

- Die Erschliessung des unteren Teils des Baugebietes hat über die Parzelle 246, bzw. 247 zu erfolgen.
- Zulässig sind Ein- und Doppel Einfamilienhäuser. Bei Doppelhäuser ist eine Staffelung zu prüfen.
- Grundsätzlich gelten die Vorschriften der W2 E.

Mass der Nutzung

- Es gilt eine GFZo von mind. 0.5.

Grundsätze

- Der Hangsituation ist bei der Gestaltung der Bauten besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
- Die Böschungen sollen natürlich gestaltet sein. Stützmauern sind möglichst zu vermeiden.
- Die Autoabstellplätze sind zentral vorzusehen.
- Der Waldrand ist natürlich zu belassen.
- Die geschützte Buschgruppe soll sinnvoll in die Überbauung integriert werden.

Art.12

Zone mit Überbauungsordnung 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 (UeO) "Wydeli", ES III, genehmigt am 10.03.1993
- Überbauungsordnung (UeO) Nr. 13 "Boden", ES II, genehmigt am 1.07.1999

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

C/IV Nutzungszonen im Nichtbauggebiet**Art.13****Landwirtschaftszone (LWZ)**

¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

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

² Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV.

D. QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS**D/I Bau- und Aussenraumgestaltung****Art.14****Grundsätze der Baugestaltung**

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Beurteilungskriterien

² Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist je nach Art und Grösse des Objektes auf die folgenden Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
- Gestaltung inkl. Farbgebung und Materialwahl von Fassaden, Fenstern und Dach;
- Gestaltung und Anordnung von Aussen- und Strassenreklamen;
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung;
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- Terrainveränderungen / Umgebungsgestaltung / Bepflanzung

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinne von Abs. 1 Rechnung trägt.

³ Wo es architektonisch oder aus Gründen des Ortsbildschutzes begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten.

Art.15**Offene Bauweise**

¹ Im ganzen Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände und gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände einzuhalten.

Vgl. Art. 5 BauR und Anhang A 141 ff. BauR.

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

Vgl. Art. 5 BauR und Anhang A 131 BauR.

Art.16

Dachgestaltung

¹ Das Orts- und Strassenbild beeinträchtigende Dachformen, Dachaufbauten und die Verwendung auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.

Vgl. Anhang A 136 BauR

² Für Hauptgebäude, ausgenommen in der Gewerbezone, sind nur Sattel-, -Walm- oder Pultdächer gestattet. Die Dachneigungen sind wie folgt begrenzt:

- a) In der WG und Kernzone 30° - 45° (360°-Teilung);
- b) In der W Zone 25° - 45°
- c) bei erhaltenswerten- und schützenswerten Bauten und im Ortsbildschutzgebiet 30° - 45°

³ Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zugelassen, sofern zusammen mit der Umgebung keine wesentliche Beeinträchtigung der Gesamtwirkung entsteht.

⁴ In der Gewerbezone sind Flachdachbauten gestattet. Grosse Dachflächen sind zu begrünen, wobei eine teilweise Begrünung (Ränder etc.) durch die Baupolizeibehörde bewilligt werden kann.

⁵ Lukarnen und Dachflächenfenster dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge des obersten Geschosses ausmachen.

Die Aufbauten müssen im Minimum 1.50 m von der Firstlinie weg angeordnet werden. Der seitliche Abstand von der Fassadenflucht muss 1.50 m betragen. Übereinander in der gleichen Dachfläche angeordnete Dachaufbauten exklusive Dachfenster sind nicht gestattet.

⁶ Dacheinschnitte sind bei schützens- und erhaltenswerten Objekten nicht zulässig.

⁷ Vorbehalten Abs. 1 bis 6 sind Energiegewinnungsanlagen als zusätzliche Dachaufbauten oder Dacheinbauten zugelassen. Sie werden nicht zur Längenbeschränkung von 1/3 gemäss Abs. 3 angerechnet.

Energiekollektoren sind ausserhalb des Ortsbildschutzgebietes bewilligungsfrei und werden daher nicht als Dachaufbauten angerechnet (Art. 6 BewD).

Art.17

Umgebungsgestaltung

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

² Die Aussenbereiche sollen genügend Grünbereiche mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken enthalten.

³ Die Umgebungsarbeiten sind innert einem Jahr nach Bauabnahme abzuschliessen.

⁴ Pflanzen, die krankheitsübertragend, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen.

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

Art.18

Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern

¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

² Terrainveränderungen über 100 m³, Stütz- und Futtermauern über 1.20 m Höhe sind bewilligungspflichtig.

Vgl. Art. 6 BewD

D/II Qualitätssicherung

Art.19

Fachberatung

¹ Der Gemeinderat kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in denjenigen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.

Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerin bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

² Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen im Ortsbildschutzperimeter;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Vgl. Art. 11

Vgl. Art. 18 ff

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche im Ortsbildschutzgebiet gemäss 21 BauR liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar gemäss Art. 22 aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c

BauG). Dies gilt auch für wesentliche Bauvorhaben.

D/III Energie

Art.20

Energie

¹ Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

Vgl. Art. 13 ff KEnG.

² Die Gemeinde strebt bei der Planung und bei eigenen Bauvorhaben die sparsame Verwendung von Primärenergie und den Einsatz von erneuerbaren Energiequellen wie Sonne, Wind, Biogas und Umgebungswärme an.

³ Bei Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, dürfen höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden. Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist soweit möglich Solarenergie zu nutzen.

Begrenzung nach Art. 42 Abs. 2 KEnG, max. 80 % nicht erneuerbare Energie. Nach Art. 13 Abs. 1 Bst. b KEnG können die Gemeinden den Höchstanteil an nicht erneuerbarer Energie weiter begrenzen.

E. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

E/I Pflege der Kulturlandschaft

Art.21

Ortsbilschutzgebiet

¹ Ortsbilschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Bau-gesetz.

Grundlage für die Aus-scheidung bilden die Bau-gruppen des Bauinventars der Gemeinde Brenziko-fen, bzw. die Beschriebe im ISOS.

² Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

³ Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

⁴ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbilschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Vgl. Art. 10c BauG

Art.22**Bauinventar**

Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Brenzikofen von 2013; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Zonenplan hinweisend dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars im Anhang II.

Art.23**Archäologische Schutzgebiete**

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).

Vgl. Art. 10 ff BauG

Art.24**Gewässer**

¹ Entlang der Fliessgewässer (offene und eingedolte) gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen folgende Bauabstände:

Rotache	15.00 m
Übrige offene Gewässer	7.50 m
Eingedolte Gewässer	5.50 m

Die Bauabstände werden von der Mittelwasserlinie gemessen.

Anhang A 158 BauR.

² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.0 m, für Hochbauten ein Abstand von 6 m zu wahren.

³ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.

⁴ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

Vgl. Art. 22 Abs. 4 BauR Lebensraum Ufervegetation.

⁵ In einem Abstand von 3.0 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. 1bis und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG

Art.25

Historische Verkehrswege (IVS)

¹ Die im Schutzzonenplan und Zonenplan Naturgefahren bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Das Tiefbauamt des Kantons Bern ist die kantonale Fachstelle für den Schutz historischer Verkehrswege (Art. 12 SV)

Art.26

Fuss- und Wanderwege

Die im Schutzzonenplan und Zonenplan Naturgefahren 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.

Das Tiefbauamt des Kantons Bern ist die kantonale Fachstelle für Fuss- und Wanderwege im Sinne des Bundesrechts (Art. 31 SV)

E/II Schutz der naturnahen Landschaft

Art.27

Landschaftsschongebiete

¹ Die im Schutzzonenplan und Zonenplan Naturgefahren bezeichneten Landschaftsschongebiete sind als ästhetisch und ökologisch wertvolle Landschaftsräume in ihrem Charakter zu erhalten. Dies gilt insbesondere bei exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume.

² In den Landschaftsschongebieten ist die landwirtschaftliche Nutzung, der Unterhalt und die Erweiterung bestehender Bauten und

Anlagen gestattet.

³ Betrieblich notwendige Bauten und Anlagen sind gestattet, sofern sie dem Schutzzweck nicht widersprechen, im Bereich der Hauptbetriebsgebäude liegen und eine sorgfältige Abstimmung auf die bestehenden Gebäude und die Umgebung stattfindet.

Die Landschaft soll frei bleiben von freistehenden (auch keine Freileitungen, Reklameeinrichtungen, Parkplätze etc.) und dem Schutzzweck widersprechenden Kulturen. Für die an den Standort gebundene Bauten und Anlagen richtet sich nach dem PPG und BauG.

⁴ Nicht gestattet sind:

- a Aufforstungen, mit Ausnahme für die Stabilisierung von rutschgefährdeten Gebieten;
- b Baumschulen, Gärtnereien und gewerbliche Gewächshäuser;
- c grossflächige Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) jeglicher Art;
- d Zelte und Wohnwagen ;
- e Ablagerungs- und Materialabbaustellen;
- f das Aufstellen von Reklamevorrichtungen sowie Freileitungen;
- g Materialstapelungen sofern sie nicht der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder der Erhaltung der Bausubstanz dienen

⁵ Die Umnutzung und Erweiterung bestehender Bauten richtet sich nach dem eidgenössischen und kantonalen Recht und wird mit dem Landschaftsschongebiet nicht eingeschränkt.

Art. 24 ff RPG

Art.28

Einzelbaum (Laubbaum), Baumreihe

¹ Die im Schutzzonenplan enthaltenen Einzelbäume und Baumreihen sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und ökologischem Wert. Sie sind absolut zu erhalten.

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

² Fällungen sind nur zulässig, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt. Sie bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates.

³ Das Fällen der Bäume gemäss Abs. 2 erfordert eine Ersatzpflanzung eines gleichwertigen, standortheimischen und mindestens 3 m hohen Baumes am gleichen Standort oder in der näheren Umgebung.

Art.29

Hecken, Feld- und Ufergehölze

¹ Hecken, Feld- und Ufergehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis 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.

² Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

Art.30**Feuchtgebiet**

Die magere und feuchte Wiesenvegetation ist als natürlicher Lebensraum für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten und aufzuwerten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den entsprechenden Verträgen.

Art.31**Spezielle Vorschriften Rotache Schutzperimeter**

Der Schutzperimeter Rotache ist gemäss Landschaftskonzept Kiesental ein Schutzgebiet von regionaler Bedeutung. Er stellt einen äusserst wertvollen Lebensraum mit einer spezialisierten Tier- und Pflanzenwelt dar. Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Rahmen ist gewährleistet. Eine Intensivierung darf nicht stattfinden, eine Extensivierung wird angestrebt. Die natürlichen Ufer, Kiesbänke und Uferbestockung sind zu erhalten. Standortfremde Gehölze sind bei den notwendigen Pflegemassnahmen allmählich zu ersetzen. Bei Neupflanzungen dürfen nur standortgerechte, einheimische Arten verwendet werden. Notwendige Uferbefestigungen sind unter Beizug des Försters und entsprechender Fachleute naturnah durchzuführen.

Art.32**Ausrichtung von Entschädigungen**

Die Gemeinde leistet den betroffenen Grundeigentümern oder Pächtern Entschädigungen, wenn die ortsübliche Nutzung eingeschränkt wird oder im Interesse der Öffentlichkeit Hegearbeiten erbracht werden müssen. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einer Vereinbarung.

E/III Gefahrenggebiete**Art.33****Bauen in Gefahrenggebieten**

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrenggebieten gilt das BauG.

Art. 6 BauG
Die Gefahrenggebiete sind im Zonenplan 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 Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrenggebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

E/IV Planungsmehrwert**Art.34**

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

Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die der Gemeinde entstehenden Kosten für Planung, Erschliessung und Infrastruktur. Der entsprechende Vertrag ist Voraussetzung für die Planungsmassnahme.
Vgl. Art. 142 BauG

² Der Gemeinderat erlässt dazu Richtlinien.

F. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**Art.35**

Widerhandlungen ¹ Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.

Vgl. Art. 50 BauG.

² Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden nach dem Gemeindegesetz bestraft.

Vgl. Art. 58 GG.

Art.36

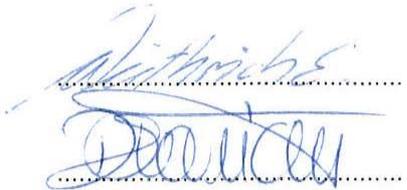
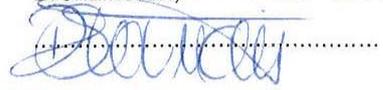
Inkrafttreten Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit den Anhängen 1 und 2 und dem Zonenplan / Schutzzonenplan / Zonenplan Naturgefahren und Inventar der schützenswerten Natur- und Landschaftsobjekte tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art.37

Aufhebung von Vorschriften Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben

- Baureglement vom 26.04.1996
- Zonenplan vom 26.04.1996
- Schutzzonenplan vom 26.04.1996
- Siedlungsrichtplan vom 26.04.1996
- Verkehrsrichtplan vom 26.04.1996

G. GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom 20.8. bis 30.9.2012
Vorprüfung	vom 2.7.2013
Publikation im Anzeiger Konolfingen	vom 31.7.2013 27.12.2013 + 9.1.2014
Publikation im Amtsblatt Kt. Bern	vom 31.7.2013
Öffentliche Auflage	vom 8.8. – 6.9.2013 30.12.2013 – 28.1.2014
Einspracheverhandlungen	am 11.9.2013
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	2
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 17.9.2013
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 19.9.2013
Namens der Einwohnergemeinde Brenzikofen Der Präsident:	
Die Gemeindeschreiberin:	
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Die Gemeindeschreiberin	Brenzikofen, 10. Feb. 2014 
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raum- ordnung	am 17. April 2014 

A1 ANHANG1 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 im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so wird von diesem aus gemessen.

A12 Gebäude und Gebäudeteile

A121

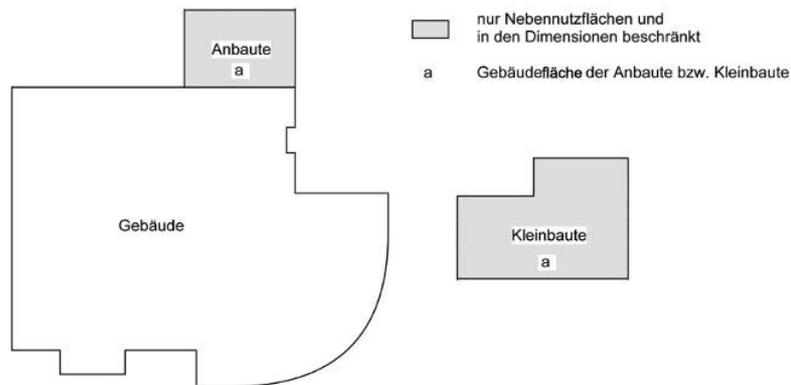
Baubstände für Klein- und Anbauten

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser oder unbeheizte Wintergärten.

² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und enthalten nur Nebennutzflächen.

Vgl. Art. 3 und 4 BMBV



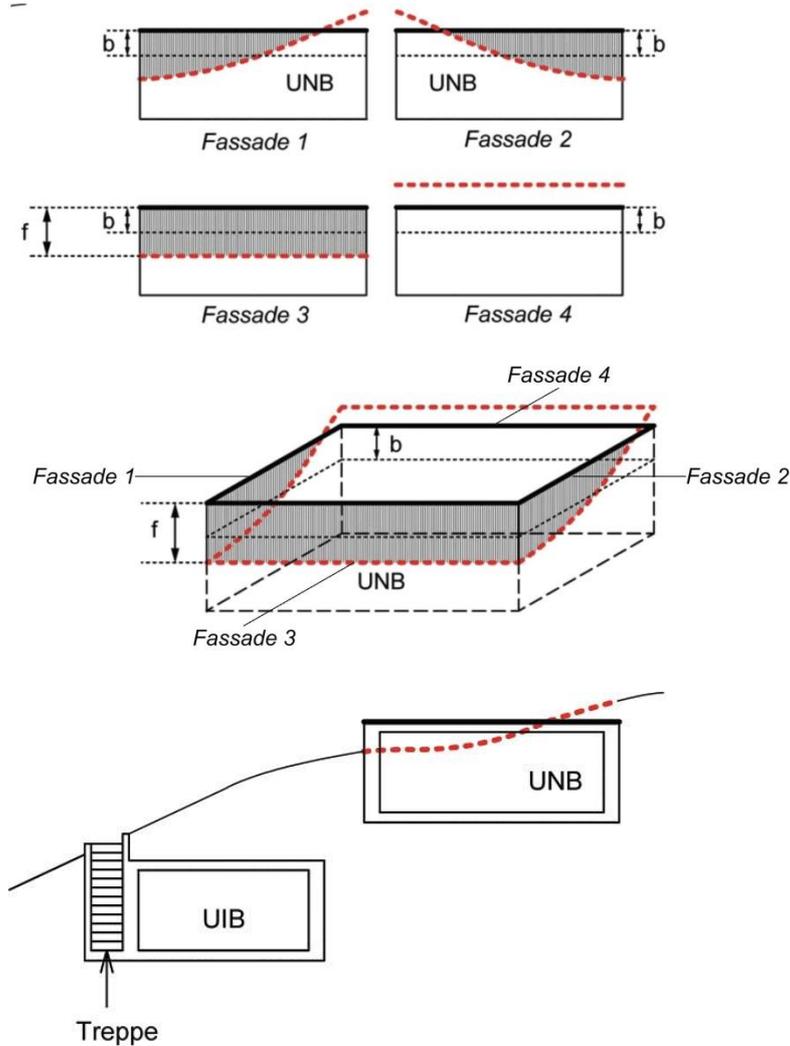
³ An- und Kleinbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.

A122

Unterniveaubauten, unterirdische Bauten ¹ Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen.

² Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Vgl. Art. 5 und 6 BMBV.

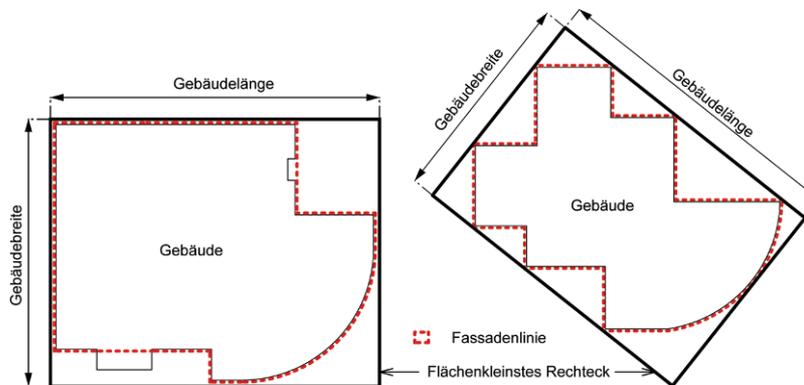


- Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- f* Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.
- b* zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen der UNB
- Anteil über der Fassadenlinie

A13 Gebäudemasse

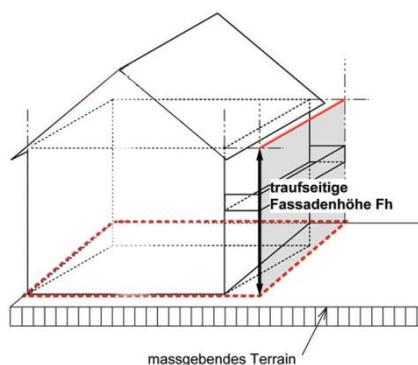
A131

Gebäudelänge GL Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Vgl. Art. 12 BMBV.



A132

Fassadenhöhe Fh ¹ Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Vgl. Art. 15 BMBV.



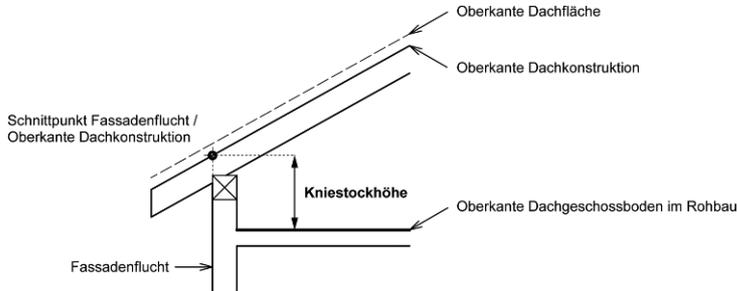
² Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die traufseitige Firsthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

A133

Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe von 1.20 m ist der maximale Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

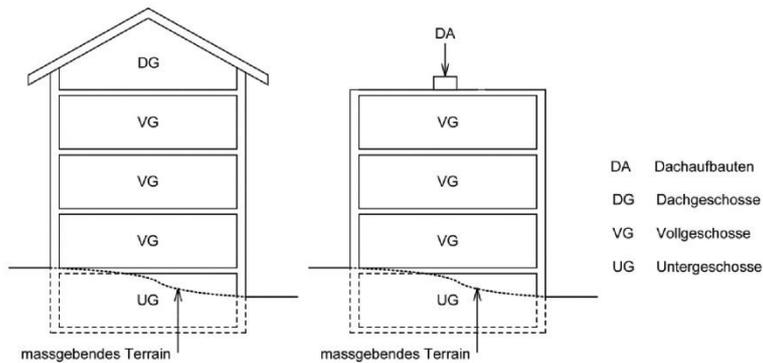
Die Kniestockhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und dem Dachgeschoss.
Vgl. Anhang A134 und A136.
Vgl. Art. 16 BMBV



A134

Vollgeschosse VG

¹ Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dachgeschosse.



² Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um mind. 1 m gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

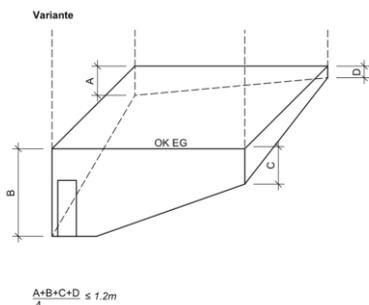
Vgl. Art. 18 BMBV

A135

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 BauR Vgl. Art. 19 BMBV.



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

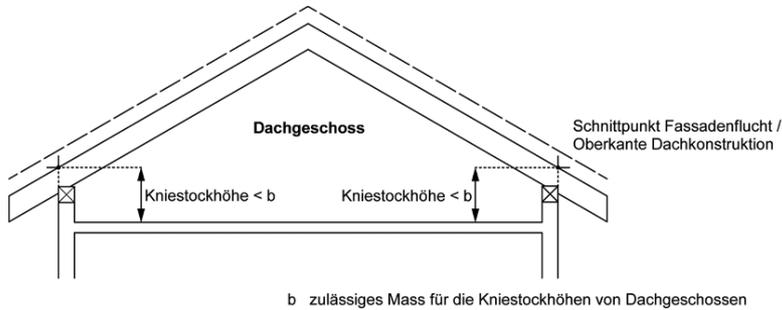
Vgl. Anhang A132

A136

Dachgeschosse

Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen 1. 20 m nicht überschreiten.

Vgl. Art. 20 BMBV



A14 Nutzungsziffern

A141

Geschossflächenziffer (GFZ)

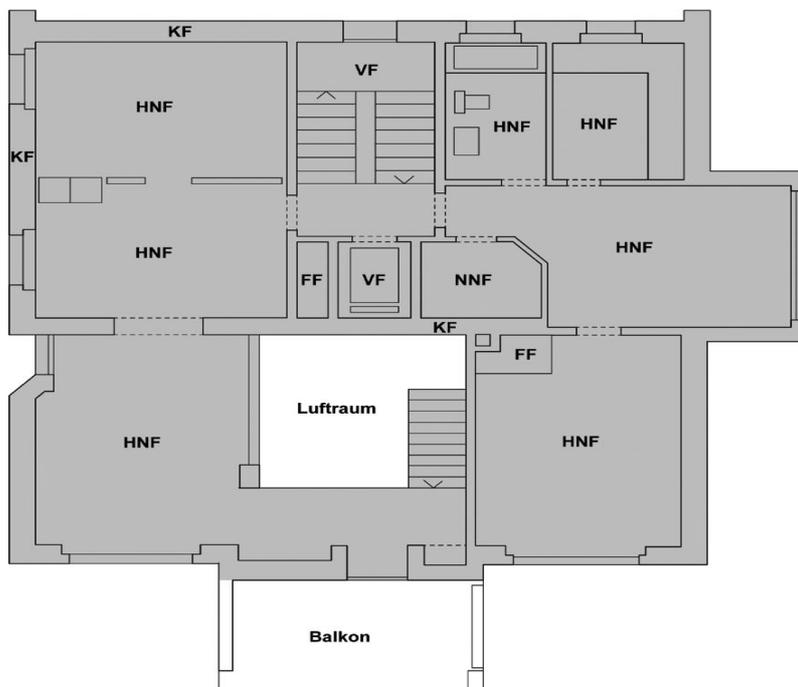
a Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstückfläche (vgl. Art. 28 BMBV)

Vgl. Art. 28 BMBV

b Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) umfasst die Geschossfläche der Vollgeschosse und Dachgeschosse (A 134).

Vgl. Art. A134 BauR

Grundriss 1. Obergeschoss:



A142

Anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)

Die anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

Vgl. Art. 27 BMBV.

A15 Bauabstände**A151****Gegenüber nachbarlichem Grund**

¹ Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen, die das massgebende Terrain in irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, sind die festgelegten Grenzabstände einzuhalten. Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Vgl. Art. 22 BMBV

² Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

A152**Zusammenbau**

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

A153**Unterschreitung der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile; Näherbaurecht**

¹ Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz. Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand in der Regel nicht unterschritten werden.

Vgl. Art. 12 BauR

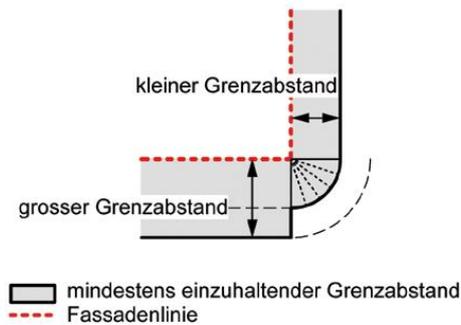
² Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaurecht). Ein solches Näherbaurecht ist im Grundbuch eintragen zu lassen.

A154**Kleiner Grenzabstand kA**

¹ Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

² Der kA wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

Vgl. Art. 22 BMBV

Kleiner und grosser Grenzabstand

³ Er wird an die Fassaden des Gebäudes gemessen, die nicht als Hauptwohnseite bestimmt sind.

⁴ Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

A155**Grosser Grenzabstand gA**

¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Vgl. Art. 22 BMBV

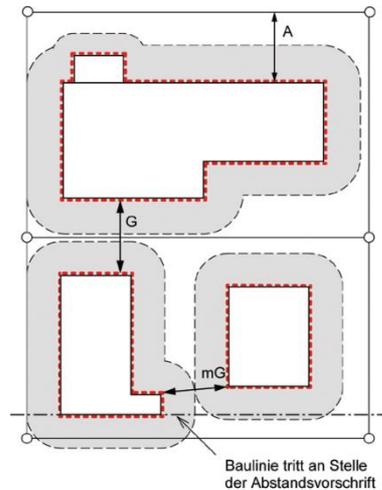
² Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

A156

Gebäudeabstand

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

Vgl. Art. 23 BMBV



- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- Fassadenlinie
- Parzellengrenze

² Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

³ Für Klein- und Anbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

Vgl. Art. A121 BauR

⁴ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrößern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnungen überschritten würden.

Vgl. Art. 22 BauV

⁵ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

Vgl. Art. 12

A157

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

¹ Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte) dürfen höchstens 2.0 m in den Grenzabstand hineinragen, wenn die von ihnen bedeckte Fassadenfläche weniger als 50% pro Fassade ausmacht. Sie müssen aber einen Grenzabstand von mindestens 3.0 m einhalten. Von der 50% Regel sind Vordächer und Vortreppen ausgeschlossen.

Für Einfriedigungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlichrechtliche Vorschriften der Gemeinde.

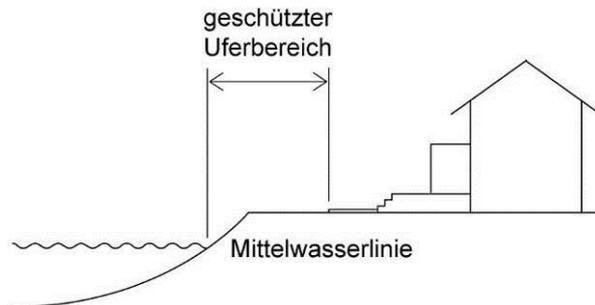
² Unterniveaubauten, Bauteile oder Anlagen, die das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.2 m überragen und höchst-

tens eine Fassade freigelegt haben oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen sind, dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

A158

Bauabstand gegenüber Fließgewässern

Der Abstand von Fließgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.



A159

Bauabstand von Zonengrenzen

Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen sind die für das Baugrundstück geltenden reglementarischen Grenzabstände einzuhalten. Gegenüber der Landwirtschaftszone gilt ein Grenzabstand von 3 m.

A160

Strassenabstand

¹ Längs Kantonsstrassen ist ein Abstand von mindestens 5 m, längs den übrigen öffentlichen Strassen ein Abstand von mindestens 3.60 m und längs Fuss- und Radwegen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Der Abstand von 2 m ab Fuss- und Radwegen ist zu vergrössern, wenn die Gewährleistung der Sicherheit dies erforderlich macht (Gefällstrecken, Einmündungen, Sicht). Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

Vgl. Art 80 SG

² Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes (Art. 80 ff SG).

A2 ANHANG2 BAUINVENTAR REGISTER BRENZIKOFEN (VERWALTUNGSANWEISEND)

ORT	HAUSNR	BAUGATTUNG	BAUGRUPPE	BEWERTUNG	KOBIJEKT	FLANAUSSCHNITT
Bahnhofplatz	3	ÖV	-	erh		1
Bällizstrasse	1	BH	A	sch	K	1
Bällizstrasse	1A	Sp	A	sch	K	1
Bällistrasse	6A	Sp	A	sch	K	1
Bodenstrasse	4	WH/G	A	erh	K	1
Bodenstrasse	31C	Sp	-	sch	K	1
Bodenstrasse	32	St	-	erh		1
Bodenstrasse	42	BH	-	erh		1
Dorfstrasse	4	St	A	erh	K	1
Dorfstrasse	10	St	A	erh	K	1
Dorfstrasse	11	BH	A	erh	K	1
Dorfstrasse	12	BH	A	sch	K	1
Dorfstrasse	12B	Sp	A	sch	K	1
Dorfstrasse	18A	OH	A	sch	K	1
Dorfstrasse	19	BH	A	sch	K	1
Dorfstrasse	19A	Sp	A	sch	K	1
Dorfstrasse	21	St	A	sch	K	1
Dorfstrasse	21A	Sp	A	sch	K	1
Dorfstrasse	23	BH	A	sch	K	1
Dorfstrasse	23A	OH	A	erh	K	1
Mattlisbüel	10	BH	-	sch	K	1
Mattlisbüel	11	St	-	sch	K	1
Mattlisbüel	12	BH	-	erh		1
Mattlisbüel	16	BH	-	erh		1
Mattlisbüel	16A	Sp	-	erh		1
Mattlisbühl	22	BH	-	erh		1
Schulhausstrasse	2	SH	A	erh	K	1
Schulhausstrasse	4	ÖA	A	Anhang		1
Schulhausstrasse	6	SH	A	Anhang		1
Schulhausstrasse	7	BH	-	sch	K	1

Abkürzungsverzeichnis

BH	Bauernhaus
OA	öffentliche Anlagen: Brunnen- und Parkanlage, Schwimmbad, Waschhaus, Reservoir, öffentliches WC
OH	Ofenhaus, Waschhaus
ÖV	öffentlicher Verkehr: Bahnhof, Bahnwärterhaus, Busdepot
SH	Schulhaus, Kindergarten, Turnhalle
Sp	Speicher, Zehntspeicher
St	Stöckli, Küherstöckli
WH/G	Wohnhaus mit Gewerbe oder Dienstleistung, oder mit kleinem Oekonomieteil