



Einwohnergemeinde Port

Revision der Ortsplanung

Baureglement

Genehmigung

Bern, 26. November 2017

Impressum

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Port
Lohngasse 12
2562 Port

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Gregor Ledergerber

1410_39_BauR_171126_GE.docx

Inhaltsverzeichnis

| | | | |
|--|-----------|--|-----------|
| Einleitung | 5 | Art. 24 Fachberatung..... | 31 |
| 1 Geltungsbereich | 9 | Art. 25 Qualifizierte Verfahren..... | 32 |
| Art. 1 Geltungsbereich sachlich..... | 9 | 4.3 Nachhaltiges Bauen und Nutzen..... | 32 |
| Art. 2 Geltungsbereich räumlich..... | 9 | Art. 26 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet..... | 32 |
| 2 Nutzungszonen | 10 | Art. 27 Energie..... | 32 |
| 2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen..... | 10 | Art. 28 Anschlusspflicht..... | 33 |
| Art. 3 Art der Nutzung..... | 10 | Art. 29 Gemeinsame Heizanlage..... | 33 |
| Art. 4 Mass der Nutzung..... | 11 | 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen | 34 |
| 2.2 Zonen für öffentliche Nutzung sowie für Sport- und Freizeitanlagen ... | 14 | 5.1 Pflege und Schutz der Kulturlandschaft..... | 34 |
| Art. 5 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)..... | 14 | Art. 30 Baudenkmäler..... | 34 |
| Art. 6 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)..... | 15 | Art. 31 Schützenswerte Kulturobjekte..... | 34 |
| 2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet..... | 16 | Art. 32 Historische Verkehrswege..... | 34 |
| Art. 7 Kernzone..... | 16 | Art. 33 Archäologische Schutzgebiete..... | 35 |
| Art. 8 Grünzone..... | 17 | Art. 34 Einzelbäume, Baumgruppen..... | 35 |
| 2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet..... | 17 | Art. 35 Gewässerraum..... | 35 |
| Art. 9 Landwirtschaftszone (LWZ)..... | 17 | Art. 36 Landschaftsschongebiete..... | 36 |
| 3 Besondere baurechtliche Ordnungen | 18 | Art. 37 Landschaftsschutzgebiete..... | 36 |
| 3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)..... | 18 | Art. 38 Ökologische Schutzgebiete..... | 37 |
| Art. 10 ZPP Chilchächer..... | 19 | Art. 39 Schutzobjekte..... | 38 |
| Art. 11 ZPP Allmend..... | 20 | Art. 40 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen..... | 38 |
| Art. 12 ZPP Lohn-Bellevue..... | 21 | 5.2 Ersatz- und Fördermassnahmen..... | 38 |
| Art. 13 ZPP Spittel..... | 22 | Art. 41 Ersatzmassnahmen..... | 38 |
| Art. 14 ZPP Schleuse..... | 23 | Art. 42 Förderungsmassnahmen..... | 38 |
| Art. 15 ZPP Zentrum Nord..... | 24 | 5.3 Gefahrengebiete..... | 39 |
| Art. 16 ZPP Zentrum Süd..... | 25 | Art. 43 Bauen in Gefahrengebieten..... | 39 |
| 3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen..... | 27 | 6 Straf- und Schlussbestimmungen | 40 |
| Art. 17 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen..... | 27 | Art. 44 Widerhandlungen..... | 40 |
| 4 Qualität des Bauens und Nutzens | 28 | Art. 45 Inkrafttreten..... | 40 |
| 4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung..... | 28 | Art. 46 Aufhebung von Vorschriften..... | 40 |
| Art. 18 Gestaltungsgrundsatz..... | 28 | Genehmigungsvermerke | 41 |
| Art. 19 Bauweise, Stellung der Bauten..... | 29 | Anhang | 43 |
| Art. 20 Fassadengestaltung..... | 29 | Anhang 1 Definition und Messweisen..... | 43 |
| Art. 21 Dachgestaltung..... | 29 | A1.2 Gebäudemasse..... | 43 |
| Art. 22 Aussenraumgestaltung..... | 30 | A1.3 Bauabstände..... | 43 |
| Art. 23 Gestaltungsspielraum..... | 31 | A1.4 Altrechtliche Nutzungsziffern..... | 45 |
| 4.2 Qualitätssicherung..... | 31 | Anhang 2 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV47 | |

Normativer Inhalt

Hinweis

Einleitung

| | | |
|----------------------------|--|--|
| Baurechtliche Grundordnung | Das Baureglement der Einwohnergemeinde Port bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. | |
| Inventarplan | Im Inventarplan werden alle Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen unmittelbar geschützt bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen. | <i>Vgl. Arbeitshilfe «Landschaftsplanung»; Art. 1 – 3 und Art. 17 RPG; Art. 86 BauG; Art. 19 und 41 NSchG. Der Inventarplan dient als Grundlage für die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der schutzwürdigen Gebiete und Objekte im Zonenplan und – je nach Ausgestaltung – zusätzlich als Grundlage für die Baubewilligungsbehörde.</i> |
| Zonenplan | Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen. | <i>Die Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen werden in einem separaten Schutzzonenplan dargestellt. Vgl. Kapitel 5</i> |
| Schutzzonenplan | Im Schutzzonenplan sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümerverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (insbesondere Abstandsvorschriften) dienen. Ggf. enthält der Inventarplan weitere Hinweise (vgl. Legenden). | <i>Vgl. Kapitel 5</i> |
| | Der Schutzzonenplan enthält auch die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe eingetragen. | <i>Vgl. Kapitel 5.3</i> |
| Hinweise | Die Hinweise in der rechten Spalte des Baureglements dienen der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u. a. die notwendigen Verweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Hinweise sind weder vollständig noch verbindlich. | <i>Die Hinweise sind in kursiver Schrift abgedruckt.</i> |
| 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. | |

Normativer Inhalt

Hinweis

Regelt das Baureglement 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 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 der Grundeigentümerin / 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 Baureglement 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).

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

Vgl. Art. 7 BewD; Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.
(z. B. wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.)

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Besitzstandgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

Normativer Inhalt

Hinweis

| | | |
|--------------------|---|--------------------------|
| Qualitätssicherung | <p>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.</p> | <i>Vgl. Kapitel 4.2</i> |
| | <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p> | |
| Zuständigkeiten | <p>Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Port geregelt.</p> | <i>Vgl. Art. 66 BauG</i> |

Normativer Inhalt

Hinweis

1 Geltungsbereich

**Geltungsbereich
sachlich**

Art. 1

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

*Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Orts-
bild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht fin-
det sich auch in Überbauungsordnungen (vgl. Kapitel 3.2).*

**Geltungsbereich
räumlich**

Art. 2

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2 Nutzungszonen

Nach dem Aufbau des Musterbaureglements beinhaltet Art.4 keine Gestaltungsvorgaben mehr. Schutz- und andere sensible Ortsgebiete müssen deshalb zwingend mit einem entsprechenden Gestaltungsperimeter überlagert werden (vgl. Kapitel 5).

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Art. 3

Art der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Bestimmungen zur Kernzone vgl. Kapitel 2.3

| Zone | Abk. | Nutzungsart | ES ²⁾ |
|--------------|------|---|------------------|
| Wohnzonen | W | <ul style="list-style-type: none"> • Wohnen¹⁾ • stilles Gewerbe | II |
| Mischzonen | M | <ul style="list-style-type: none"> • Wohnen¹⁾ • stille bis mässig störende Gewerbe • Dienstleistung / Gastgewerbe • Verkauf bis 1'000 m² Verkaufsfläche | III |
| Arbeitszonen | A | <ul style="list-style-type: none"> • Arbeitsnutzungen; ausgenommen sind Verkaufsnutzungen • Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet. | IV |
| Kernzonen | K | Vgl. Kapitel 2.3 | III |

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).

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

Detailhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von über 1'000 m² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

Dazu gehören z. B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

Vgl. Kapitel 2.3 „Weitere Nutzungszonen im Baugebiet“

¹⁾ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen

²⁾ ES = Lärmempfindlichkeitsstufe
Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe aufgrund der Vorbelastung durch Lärm („Aufgestufte Gebiete“) siehe Zonenplan Siedlung

Vgl. Art. 43 Abs. 2 LSV

Normativer Inhalt

Hinweis

Mass der Nutzung

Art. 4

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

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

| Zone | Abk. | kA (m) | gA (m) | GL (m) | FH tr (m) | FH gi (m) | FH a (m) | VG | GZ (%) |
|---------------------------|------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------|--------------|--------------|-------------|-----------------|-----------|
| Wohnzone 2 | W2 | 4,0 | 8,0 | 25,0 | 7,0 | 11,0 | 10,0 | 2 | 20 |
| Wohnzone 3A | W3A | 5,0 ¹⁾ | 10,0 | 50,0 | 10,0 | 14,0 | 13,0 | 3 | 15 |
| Wohnzone 3B ²⁾ | W3B | 5,0 ¹⁾ | 10,0 | 50,0 | 10,0 | 14,0 | 13,0 | 3 | 15 |
| Wohnzone 4 | W4 | 5,0 | 10,0 | 75,0 | 13,0 | 17,0 | 16,0 | 4 | 10 |
| Kernzone | K | 4,0 | 8,0 | 60,0 | 11,5 | 15,0 | 14,0 | 3 ³⁾ | - |
| Mischzone A2 | M2 | 3,0 | 6,0 | 30,0 | 8,0 | 12,0 | 11,0 | 2 | 15 |
| Mischzone A3 | M3 | 4,0 | 8,0 | 50,0 | 11,0 | 15,0 | 14,0 | 3 | 10 |
| Mischzone A4 | M4 | 4,0 | 8,0 | 75,0 | 14,0 | 18,0 | 17,0 | 4 | 10 |
| Arbeitszone | A | $\frac{1}{2}$ FH tr $\geq 4,0$ | $\frac{1}{2}$ FH tr $\geq 4,0$ | - | 14,0 | 18,0 | - | - | 10 |

kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang 1 Art. A3)

gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang 1 Art. A4)

GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)

FH = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)

FH tr = Fassadenhöhe traufseitig (die traufseitige Fassadenhöhe gilt auch für Flachdachbauten inkl. Brüstung)

FH gi = Fassadenhöhe giebelseitig

FH a = Fassadenhöhe Attika

VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

GZ = Grünflächenziffer (s. Art. 31 BMBV)

¹⁾ Bestehende Gebäude können unabhängig vom Grenzabstand über der anrechenbaren Gebäudefläche auf das zulässige Mass aufgestockt werden.

²⁾ Sofern in der Wohnzone 3B zweigeschossig gebaut wird, gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone 2.

³⁾ Gebäude haben 3 Vollgeschosse aufzuweisen.

Normativer Inhalt

Hinweis

² Zudem gelten die folgenden Masse für:

a. Kleinbauten

- Grenzabstand (A) min. 2,0 m
- Gebäudefläche (GbF) max. 60 m²
- traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 4,0 m
- giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi) max. 6,0 m

Vgl. Art. 3 BMBV

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

b. Anbauten

- Grenzabstand (A) min. 2,0 m
- Gebäudefläche (GbF) max. 60 m²
- traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 4,0 m
- giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi) max. 6,0 m

Vgl. Art. 4 BMBV

c. Unterniveaubauten

- über massgebendem Terrain zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen:
max. 1,2 m
- Grenzabstand (A) min. 1,0 m

Vgl. Art. 6. BMBV

d. Unterirdische Bauten können auf die Grenze gelegt werden.

Vgl. Art. 5 BMBV

e. Vorspringende Gebäudeteile:

Vgl. Anhang Art. 10 BMBV

- dürfen bis max. 2,0 m in den Grenzabstand hineinragen
- zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 60 %
- Vordächer: zulässige Ausladung 2,0 m

Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.

f. Rückspringende Gebäudeteile

Vgl. Art. 11 BMBV

- zulässige Tiefe max. 2,0 m
- zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 60 %

g. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:

- in der Höhe: min. 2,0 m
- in der Situation: min. 2,0 m

Normativer Inhalt

Hinweis

| | |
|---|--|
| <p>h. Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1.2 m über massgebenden Terrain. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5,0 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet. • Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1,2 m • Attikageschoss: Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 2,0 m zurückversetzt sein. Auf den übrigen Seiten kann das Attikageschoss jeweils auf die Hälfte der Fassade des darunter liegenden Geschosses gestellt werden. Ansonsten muss es auch um mindestens 2,0 m zurückversetzt sein. Die Zurücksetzung gilt auch für Vordächer. | <p><i>Vgl. Art. 19 BMBV</i></p> <p><i>Vgl. Art. 16 und 20 BMBV</i> <i>Vgl. Anhang 1 Art. A1, Art. 21 BMBV</i></p> |
| <p>i. Gebäudeabstand</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der mindestens einzuhaltende Gebäudeabstand berechnet sich gestützt auf die festgelegten Grenzabstände. • Die Grenzabstandsbereiche dürfen sich dabei nicht überschneiden. Daher muss der Abstand zweier Gebäude wenigstens der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände entsprechen. • Gebäude auf demselben Grundstück werden so betrachtet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. | <p><i>Vgl. Beschattungstoleranzen Art. 22 BauV</i> <i>vgl. Art. 23 BMBV</i> <i>Reduktion Gebäudeabstand vgl. Anhang 1.2 Bauabstände</i></p> |
| <p>j. Strassenabstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es gelten die Abstände gemäss übergeordneter Gesetzgebung | <p><i>Vgl. Art. 80 ff Strassengesetz (Bauten und Anlagen, Ausnahme, Lichtraumprofil)</i> <i>Vgl. Art. 56 – 57 Strassenverordnung (Pflanzen, Einfriedungen, Wald)</i></p> |
| <p>³ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen.</p> | <p><i>Vgl. Art. 75 BauG</i></p> |
| <p>⁴ Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken. Diese Festlegung gilt gegenüber Zonengrenzen zum Perimeter der Uferschutzplanung nicht.</p> | <p><i>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.</i></p> |

2.2 Zonen für öffentliche Nutzung sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 5

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen: *ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Es gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung (Kapitel 4.1)*

| Bezeichnungen | Abk. | Zweckbestimmung | Grundzüge der Gestaltung und Überbauung | ES | ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV) |
|-----------------------------------|-------|---|---|-----|--|
| Kindergarten, Kinderhort | ZöN 1 | Kindergarten, Kinderhort, Schulbauten mit den dazugehörigen Spiel- und Sportanlagen | Eventuelle Erweiterungen haben Rücksicht auf bestehende Bauten zu nehmen. Bezüglich der baupolizeilichen Masse gelten die Bestimmungen der Mischzone MA2. | II | |
| Schulanlage | ZöN 2 | Schulbauten, Kindergarten, Kinderhort und dazugehörige Spiel- und Sportanlagen. | Die Bauten und Anlagen sollen in einer guten Beziehung zu den bestehenden Schulanlagen stehen und sich in die Umgebung einfügen. Bezüglich der baupolizeilichen Masse gelten die Bestimmungen der Mischzone MA3. | II | |
| Kirchgemeindehaus, Bushaltestelle | ZöN 3 | Kirchliche und kulturelle Einrichtungen. | Bezüglich der baupolizeilichen Masse gelten die Bestimmungen der Kernzone. | III | |
| Friedhof | ZöN 4 | Friedhof | Sie sollen der Zweckbestimmung entsprechen. Das Gebiet ist gegen die angrenzenden Zonen mit einer Hecke oder Mauer abzugrenzen. Für Hochbauten gelten die Bestimmungen der W2 | II | |
| Pumpwerk Allmend | ZöN 5 | Es sind nur Anlagen der Wasserversorgung gestattet. | Das Bauvolumen richtet sich nach dem Stand der Technik und der Erfordernissen der für eine funktionierende Wasser- und Stromversorgung benötigten Anlagen. | II | |
| Ischlag | ZöN 6 | Schule, Freizeit, Kultur | Die Gestaltung hat als funktionale und gestalterische Einheit zu erfolgen. GFo: 2'750 m ² Gesamthöhe: 10,0 m Gebäuelänge: 40,0 m | II | |

Normativer Inhalt

Hinweis

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

Art. 6

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

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Kapitel 4.1

| Bezeichnungen | Abk. | Zweckbestimmung | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung | ES |
|---|-------|---|---|-----|
| Schützenhaus, Scheibenstand | ZSF 1 | Anlagen für Schiesszwecke | Erweiterungen sind nur im Rahmen des heutigen Bauvolumens zulässig. Das Obergeschoss des Schützenhaus ist für die Schützenstube, Büros usw. vorgesehen und darf nicht zur direkten Schiessnutzung verwendet werden. | IV |
| Spiel- und Rastplatz Weiher | ZSF 2 | Spiel- und Rastplatz | Kleinbauten sind im nördlichen Teil (15 m ab Waldgrenze) zugelassen für Garderobe, Toilettenanlage und für die Verpflegung der Benutzer. Es gelten die baupolizeilichen Masse für Kleinbauten. Bei der Wahl der Bepflanzung ist auf den umliegenden Wald Bezug zu nehmen. | II |
| Spielplatz Portmoos | ZSF 3 | Spielplatz | Kleine den Benutzer dienende Hochbauten sind zugelassen. Es gelten die baupolizeilichen Masse für Kleinbauten. | II |
| Rastplatz Hueb | ZSF 4 | Aussichtspunkt, Rastplatz, Anlagen der Wasserversorgung | Für den Betrieb des Wasserreservoirs notwendige Hochbauten sind zugelassen. Es können maximal drei Autoabstellplätze angeordnet werden. Eine Baumgruppe soll diesen Punkt in der Landschaft gut sichtbar machen. Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Kleinbauten. | II |
| Sportanlagen, Freizeiteinrichtungen, Parkplätze | ZSF 5 | Sport und Freizeit | Neben offenen Sportanlagen wie Sportplätze usw. sind auch Hochbauten zugelassen. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A. Zu Hochbauten sind Autoabstellplätze nach Möglichkeit unterirdisch anzuordnen | III |

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art. 7

Kernzone

- 1 Die Kernzone ist für die Konzentration privater und öffentlicher Dienstleistungen und Geschäftsnutzungen sowie für das Wohnen bestimmt.
- 2 Zugelassen sind folgende Nutzungsarten:
 - Dienstleistung
 - Verkauf bis 500 m² Verkaufsfläche
 - Gastgewerbe
 - stille bis mässig störende Gewerbe bis 500 m² GFo
 - Wohnen
- 3 Untersagt sind:
 - Garagebetriebe, Tankstellen
 - reine Lagerbetriebe oder Betriebe mit überwiegendem Lageranteil
- 4 In den Erdgeschossen (Strassenniveau) der ersten Bautiefe sind mindestens 70% der Geschossfläche für publikumsorientierte private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe (insbesondere Läden, Restaurants, öffentliche Verwaltung usw.) bestimmt. Sie sind direkt auf den jeweiligen öffentlichen Strassenraum (Hauptstrasse, Lohngasse, Aegertenstrasse) auszurichten. Der Anteil an publikumsorientierten Dienstleistungsbetrieben ist pro Grundstück einzuhalten.
- 5 Gebäude haben 3 Vollgeschosse aufzuweisen. Sie sind senkrecht oder parallel zur jeweiligen Strassenachse zu stellen.
- 6 Nördlich der Hauptstrasse sind die Gebäude in einem Abstand von 6,0 m gemessen ab Trottoirrand/Grundstücksgrenze zu erstellen. Im Vorbereich sind Besucherparkplätze anzuordnen (senkrecht zur Hauptstrasse) und eine Baumreihe zu pflanzen (jeweils im Rahmen eines Bauvorhabens).

GFo = Geschossfläche oberirdisch (Art. 28 BMBV)

Als erste Bautiefe wird ein Bereich von 20 m ab Parzellengrenze festgelegt.

Die Gemeinde erarbeitet ein Konzept, welches insbesondere Aussagen zur Gestaltung, Baumart und Pflege macht.

Normativer Inhalt

Hinweis

Grünzone**Art. 8**

- ¹ Die Grünzone ist Freihaltezone.
- ² Für die einzelnen Grünzonen gelten die folgenden Zweckbestimmungen:
 - GR A: Freihaltung des Aussichtspunktes
 - GR B: Freihaltung des Uferbereiches
- ³ Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

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

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

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

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

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

Vgl. Art. 43 LSV.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

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.*

Vgl. Kapitel 4.3

Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.

Normativer Inhalt

Hinweis

| | Normativer Inhalt | Hinweis |
|---------------------------|---|---|
| ZPP Chilchächer | <p>Art. 10 Für die ZPP Chilchächer gelten die folgenden Bestimmungen:</p> | |
| Planungszweck | <p>1 Realisierung einer Wohnüberbauung mit Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern.</p> | |
| Art der Nutzung | <p>2 Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone</p> | |
| Mass der Nutzung | <p>3 Es gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • GFZo: min. 0,5 und max. 0,9 • Im Bereich zwischen Neumattstrasse und Rainstrasse sind höchstens vier Vollgeschosse und eine Attika zugelassen. | <i>GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch</i> |
| Gestaltungsgrundsätze | <p>4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Baukörper sind senkrecht oder parallel zu den angrenzenden Strassen zu stellen. • Die Umgebungsgestaltung ist in der Überbauungsordnung oder in einem Umgebungsgestaltungsplan (vor Erteilung einer Baubewilligung) detailliert festzulegen. • Die Motorfahrzeug-Erschliessung soll vorzugsweise von der Neumattstrasse und vom Kirchweg her erfolgen. • Die oberirdische Autoabstellplätze und die Zufahrten zu unterirdischen Einstellhalten sind peripher anzuordnen, sodass das Innere der Zone freigehalten werden kann. | |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | <p>5 ES II, erste Bautiefe entlang Neumattstrasse ES III</p> | |

Normativer Inhalt

Hinweis

| | | |
|-----------------------|---|---|
| | Art. 11 | |
| ZPP Allmend | Für die ZPP Allmend gelten die folgenden Bestimmungen: | |
| Planungszweck | ¹ Gestaltung einer Wohn- und Gewerbeüberbauung und die Sicherstellung einer siedlungsverträglichen Erschliessung | |
| Art der Nutzung | ² Es gelten folgende Bestimmungen: <ul style="list-style-type: none"> • Teilzonen 1 und 2: Wohnzone; Bestand und Erweiterung des vorhandenen Gastgewerbe in Teilzone 2 bleibt gewährleistet. • Teilzonen 3, 4 und 5: Mischzone; Der Gewerbeanteil beträgt in den Teilzonen 4 und 5 mindestens 50%. | |
| Mass der Nutzung | ³ Es gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> • Teilzone 1: Maximale GFo: 5346 m² 4 VG und Attika • Teilzone 2: Maximale GFo: 5544 m² 4 VG und Attika • Teilzone 3: FH (tr): 12m; GL: 18m; GB: 18m; 50% des Normalgeschoss als Attika 4 VG und Attika • Teilzone 4: FH (tr): 12m; GL: 50m; GB: 18m; 50% des Normalgeschoss als Attika 4 VG und Attika • Teilzone 5: FH (tr): 9.5m; GL: 60m; GB: 18m; Attika nicht erlaubt 3 VG ohne Attika | FH (tr) = Fassadenhöhe traufseitig GFo = Geschossflächen oberirdisch GL = Gebäudelänge GB = Gebäudebreite VG = Vollgeschoss |
| Gestaltungsgrundsätze | ⁴ Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> • Bauten, Anlagen und Aussenräume unterstehen dem Ziel einer guten Gesamtwirkung. Der räumliche Bezug zwischen dem Innern der Zone und dem Raum des Nidau-Büren-Kanals ist zu gewährleisten. • Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind gut erreichbar anzuordnen und allenfalls mit dem Uferbereich zu verbinden. | |

Normativer Inhalt

Hinweis

Erschliessung

- ⁵ Die Anordnung der Bauten und Erschliessungsanlagen hat derart zu erfolgen, dass das Innere der Zone von motorisiertem Verkehr freigehalten und störende Immissionen (z. B. Warenumsschlag oder Lüftungsanlagen) vermieden werden. Mit Ausnahme derjenigen für Besucher sind Autoabstellplätze unterirdisch anzuordnen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- ⁶ Es gelten folgende Lärmempfindlichkeitsstufen:
- Teilzonen 1 und 2: ES II
 - Teilzonen 3, 4 und 5: ES III

Art. 12

ZPP Lohn-Bellevue

Für die ZPP Lohn-Bellevue gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

- ¹ Gestaltung einer Wohnüberbauung mit Mehrfamilien-, Reiheneinfamilien- und Einfamilienhäusern.

Art der Nutzung

- ² Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone.

Mass der Nutzung

- ³ Es gilt eine GFZo von max. 0.6

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

Gestaltungsgrundsätze

- ⁴ Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- Generell ist eine auf der Hangseite (Südfassade) zweigeschossig erscheinende Bauweise mit Dachausbau oder Attika anzustreben.
 - Gemeinschaftliche Grünflächen und Plätze sind an gut erreichbaren Stellen im Zusammenhang mit dem Fussgängernetz anzuordnen.
 - Die Aussicht vom Bellevue-Platz soll freigehalten werden.
 - Die Umgebungsgestaltung ist in der Überbauungsordnung oder in einem Umgebungsgestaltungsplan (vor Erteilen einer Baubewilligung) detailliert festzulegen.
 - Es ist zusätzlich eine Zone für öffentliche Nutzung im Halte von 5'600 m² auszuscheiden.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- ⁵ ES II

Normativer Inhalt

Hinweis

| | Normativer Inhalt | Hinweis |
|-----------------------|--|--|
| ZPP Spittel | Art. 13 Für die ZPP Spittel gelten die folgenden Bestimmungen: | |
| Planungszweck | <ol style="list-style-type: none"> 1 Die ZPP bezweckt: <ul style="list-style-type: none"> • die Realisierung einer verdichteten Überbauung für Wohnen, Arbeiten und öffentliche Nutzungen. • die Schaffung eines städtebaulich überzeugenden Ortseingangs (Visitenkarte). • die Schaffung von attraktiven Freiräumen. • die Abstimmung auf die neu entstehende Strasseninfrastruktur (Zu- und Wegfahrt ZRU). | |
| Art der Nutzung | <ol style="list-style-type: none"> 2 Es gelten die Bestimmungen der Mischzone. Öffentliche Nutzungen sind zugelassen. | |
| Mass der Nutzung | <ol style="list-style-type: none"> 3 Es gelten die Bestimmungen der Mischzone 3: <ul style="list-style-type: none"> • Die Gebäude haben 3 Vollgeschosse aufzuweisen. • Attikas sind nicht zugelassen. • maximale Gebäudelänge: 30,0 Meter • Die eidgenössische Baulinie über dem Tunnelbereich ist einzuhalten. | <p><i>Art. 12 BMBV</i> <i>Die voraussichtliche eidgenössische Baulinie ist im Baulinienplan ersichtlich.</i></p> |
| Gestaltungsgrundsätze | <ol style="list-style-type: none"> 4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung eines markanten und gut gestalteten Ortseingangs • Die Gebäude entlang der unteren Lohngasse haben mit aufeinander abgestimmten, raumbildenden Fluchten den Bezug zum Strassenraum herzustellen, so dass ein attraktiver Gesamtraum mit urbanem Charakter entsteht. • Als Dachform sind Sattel- oder Flachdächer zugelassen. • Der Bereich über dem Tagbautunnel ist mit öffentlichen Plätzen/Freiräumen zu gestalten. • Eingliederung einer Bushaltestelle in den Strassenraum | |

| Normativer Inhalt | Hinweis | |
|--|---|--|
| Erschliessungsgrundsätze | <p>5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherstellung einer lastwagengängigen Zufahrt zur Tunnelzentrale • Schaffung einer Fuss- und Radwegverbindung Müllerstrasse-Lohngasse | |
| Richtplan | <p>6 Der Richtplan Ostportal Porttunnel ist für die Ausarbeitung der Überbauungsordnungen wegleitend.</p> | |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | <p>7 ES III</p> | |
| <p>Art. 14</p> | | |
| <p>ZPP Schleuse Für die ZPP Schleuse gelten die folgenden Bestimmungen:</p> | | |
| Planungszweck | <p>1 Die ZPP bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Sicherstellung und Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung. • die Schaffung von attraktiven Freiräumen. • die Abstimmung auf die neu entstehende Strasseninfrastruktur (Zu- und Wegfahrt ZRU). • die Anbindung des Fuss- und Radverkehrs von der Unteren Lohngasse zum Nidau-Büren-Kanal und der Schiffanlegestelle. | <p>ZRU = Zubringer rechtes Seeufer</p> |
| Art der Nutzung | <p>2 Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone</p> | |
| Mass der Nutzung | <p>3 Es gelten mit Ausnahme des Hochhauses die Bestimmungen der Wohnzone 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die maximale Geschosshöhe des Hochhauses beträgt 11 VG. • Die Gebäude geniessen den Schutz der Bestandesgarantie. • Die Fassadenhöhe des Kopfbaus in der Verlängerung der Lohngasse (Parzelle Nr. 207) wird ab Niveau Lohngasse gemessen. | <p>VG = Vollgeschosse</p> |
| Gestaltungsgrundsätze | <p>4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realisierung eines zweigeschossigen Kopfbaus auf Parzelle Nr. 207, welcher den Strassenraum zur unteren Lohngasse fasst. | |
| Erschliessungsgrundsätze | <p>5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realisierung einer Fuss- und Radwegverbindung von der unteren Lohngasse zum Nidau-Büren-Kanal resp. zur Schiffanlegestelle | |
| Richtplan | | |

| Normativer Inhalt | Hinweis |
|---|--|
| Lärmempfindlichkeitsstufe | <p>⁶ Der Richtplan Ostportal Porttunnel ist für die Ausarbeitung der Überbauungsordnungen wegleitend.</p> <p>⁷ ES III</p> |
| <p>Art. 15 Für die ZPP Zentrum Nord gelten die folgenden Bestimmungen:</p> | |
| Planungszweck | <p>¹ Die ZPP bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Realisierung einer verdichteten Zentrumsüberbauung mit strassenübergreifendem öffentlichem Platz. • die Stärkung des Dorfzentrums durch Ansiedlung publikumsorientierter Nutzungen. |
| Art der Nutzung | <p>² Es gelten die Bestimmungen der Kernzone. Ausnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Erdgeschoss sind ausschliesslich publikumsorientierte Nutzungen zugelassen. |
| Mass der Nutzung | <p>³ Es gelten die Bestimmungen der Kernzone. Ausnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Attikas sind nicht zugelassen. • Im Bereich der Hauptstrasse sind im Erdgeschoss Verkaufsnutzungen bis 1'000 m² zugelassen. |
| Gestaltungsgrundsätze | <p>⁴ Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Gebäude bilden zusammen mit dem attraktiv gestalteten, strassenübergreifenden Raum ein neues, klar erkennbares Ortszentrum. • Die Gebäude müssen so erstellt werden, dass ein klarer räumlicher Bezug zum Strassenraum entsteht (Ausrichtung publikumsorientierter Nutzungen) und der neue Dorfplatz räumlich gefasst wird. • Als Dachform sind Sattel- oder Flachdächer zugelassen. |

| | Normativer Inhalt | Hinweis |
|---------------------------|--|---------|
| Erschliessungsgrundsätze | <p>⁵ Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Parkierung erfolgt grundsätzlich unterirdisch. Die Einstellhalle wird ab der unteren Lohngasse erschlossen. • Entlang der unteren Lohngasse ist die Erstellung von Kurzzeitparkplätze möglich. | |
| Richtplan | <p>⁶ Der Richtplan Ostportal Porttunnel ist für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung wegleitend.</p> | |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | <p>⁷ ES III</p> | |
| Art. 16 | | |
| ZPP Zentrum Süd | Für die ZPP Zentrum Süd gelten die folgenden Bestimmungen: | |
| Planungszweck | <p>¹ Die ZPP bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Realisierung einer verdichteten Zentrumsüberbauung mit strassenübergreifendem öffentlichem Platz. • die Stärkung des Dorfzentrums durch Ansiedlung publikumsorientierter Nutzungen. | |
| Art der Nutzung | <p>² Es gelten die Bestimmungen der Kernzone. Ausnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Erdgeschoss sind ausschliesslich publikumsorientierte Nutzungen zugelassen. • Im südlichen Teil der Überbauung (Parzelle Nr. 37) kann auch eine reine Wohnnutzung realisiert werden. | |
| Mass der Nutzung | <p>³ Es gelten die Bestimmungen der Kernzone. Ausnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Attikas sind nicht zugelassen. • Im Bereich der Hauptstrasse sind im Erdgeschoss Verkaufsnutzungen bis 1'000 m² zugelassen. | |
| Gestaltungsgrundsätze | | |

Normativer Inhalt

Hinweis

| | |
|---------------------------|---|
| | <p>4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Gebäude bilden zusammen mit dem attraktiv gestalteten, strassenübergreifenden Raum ein neues, klar erkennbares Ortszentrum.• Die Gebäude müssen so erstellt werden, dass ein klarer räumlicher Bezug zum Strassenraum entsteht (Ausrichtung publikumsorientierter Nutzungen) und der neue Dorfplatz räumlich gefasst wird.• Als Dachform sind Sattel- oder Flachdächer zugelassen. |
| Erschliessungsgrundsätze | <p>5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Parkierung erfolgt grundsätzlich unterirdisch.• Entlang der Hauptstrasse ist die Erstellung von Kurzzeitparkplätze möglich. |
| Richtplan | <p>6 Der Richtplan Ostportal Porttunnel ist für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung wegleitend.</p> |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | <p>7 ES III</p> |

3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 17

¹ Die folgenden baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

| Bezeichnung | Abk. | Datum Genehmigung | Datum Änderungen | ES |
|------------------------|-----------|-----------------------|--|-----------|
| Krommenmatt | UeO | 16.5.2012 | | ES II/III |
| Lohn-Bellevue Nord | UeO | 2.11.2011 | | ES II |
| Lohn-Bellevue Süd | UeO | 26.1.2011 | | ES II |
| Umgestaltung Lohngasse | UeO | 26.1.2011 | | ES II |
| Allmend | UeO | 29.1.2001 | 13.3.2013/17.11.2014 | ES II/III |
| Chilchächer | UeO Nr. 4 | 18.1.2000 | 3.8.2004/14.12.2001 | ES II/III |
| Längmatt | UeO | 9.1.1996 | 25.10.1996 | |
| Gumme | UeO Nr. 1 | 23.1.1987 | 12.6.1995/25.10.1996/ 7.2.1997/7.3.2001 | |
| Uferschutzplan | USP | 26.05.1998 | | |
| Baulinienplan | BLP | | | |

UeO = Überbauungsordnung
 USP = Uferschutzplan
 BLP = Baulinienplan (altrechtlich)
 AP = Alignementsplan (altrechtlich)

4 Qualität des Bauens und Nutzens

4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 18

Gestaltungs- grundsatz

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

- ² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
 - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
 - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,

- ³ die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 19 – Art. 23 BR) ersetzen detailliertere Regelungen, z. B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Kapitel 4.2.

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).

Vgl. auch Art. 19 BR

Vgl. auch Art. 20, Art. 21 BR

Vgl. auch Art. 22 BR

Normativer Inhalt

Hinweis

**Bauweise, Stellung
der Bauten****Art. 19**

- 1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d. h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- 2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.
- 3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Für Besonnung, Belichtung und Belüftung gilt Art. 64 BauV

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.:

- *In den Hanglagen: Orientierung der Gebäude bei offener Bauweise parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges*
- *In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse*

Fassadengestaltung**Art. 20**

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.:

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

Dachgestaltung**Art. 21**

- 1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- 2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses.
- 3 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche.

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).

Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden.

Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.

Normativer Inhalt

Hinweis

- 4 Bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Firstoblichter sind bei K-Objekten nicht zulässig.
- 5 Für Pultdächer sowie für alle besonderen Dachformen beträgt die zulässige Dachneigung maximal 20° (entspricht dem Winkel zwischen der Dachfläche und der Horizontalen).

Art. 22**Aussenraumgestaltung**

- 1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

Dazu gehören u. a.:

- *Der intakte Vorgarten mit durchgehenden Einfriedungen,*
- *Die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen*
- *keine überhöhten Stützmauern und unnatürliche Übergänge zu Nachbargrundstücken*
- *Bauergärten und Obstbaumgärten*

Vgl. auch Kap. 4.3 ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.

- 2 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.

Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z. B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen.

Terrainveränderung

- 3 Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.
- 4 Stützmauern und Böschungen über 1,2 m Höhe sind gestalterisch aufzuwerten. Diese Aufwertung ist im Baugesuch nachzuweisen.
- 5 Stützmauern dürfen max. 2,5 m hoch sein. Darüber hinaus sind sie zu staffeln.

Normativer Inhalt

Hinweis

Gestaltungsspielraum**Art. 23**

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. 19 – Art. 22 BR abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Vgl. Art. 24 BR; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 19– Art. 22 BR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 18 BR entsprechen.

4.2 Qualitätssicherung

Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, die Bestandteile von im Bauinventar aufgenommenen Objekten sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG)

Fachberatung**Art. 24**

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

Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten unter anderem: Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kantonalen Denkmalpflege, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerinnen bzw. Ortsplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.

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

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.
- Beurteilung von Energiekonzepten bei Überbauungsordnungen

Vgl. Art. 23 BR

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

Vgl. Art. 75 BauG.

Normativer Inhalt

Hinweis

Qualifizierte Verfahren**Art. 25**

- 1 Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.
- 2 Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.
- 3 Die Gemeinde muss Einsitz in der Jury haben.

Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 und 143 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie sogenannte Workshop- oder Gutachterverfahren oder z.B. der Beizug der Ortsplanerin oder des Ortsplaners für die Verfahrensberatung.

4.3 Nachhaltiges Bauen und Nutzen**Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet****Art. 26**

- 1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d. h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes sind
 - Terrainanpassungen, Böschungen und dergleichen ökologisch wirksam mit einheimischer standortgemässer Vegetation zu begrünen;
 - bei Bauvorhaben am Siedlungsrand (Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone oder zum Wald) möglichst natürliche Übergänge zur Landschaft bzw. zum Wald herzustellen;
 - gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen.
- 2 Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

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

Hecken sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Ersatzmassnahmen richten sich nach Art. 21 Abs. 4 NSchG.

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

Energie**Art. 27**

- 1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.
- 2 Bei Gebäuden, die neu erstellt werden, dürfen höchstens 80% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.

Begrenzung nach Art. 43 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.

Normativer Inhalt

Hinweis

- ³ Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist soweit möglich Solarenergie zu nutzen.

Nach Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG kann verlangt werden, bei Gebäuden, die neu erstellt, umgebaut oder umgenutzt werden, einen bestimmten erneuerbaren Energieträger einzusetzen oder das Gebäude an ein Fernwärme- oder Fernkälteverteilnetz anzuschliessen.

Für die Einpassung, Gestaltung und Montage gilt die Richtlinie „Bewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien“ des Kanton Berns

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

Art. 28**Anschlusspflicht**

- ¹ Der Gemeinderat kann im Zonenplan einen Perimeter bezeichnen, in welchem alle Neubauten an das Fernwärmenetz anzuschliessen sind.
- ² Bestehende Bauten sind beim Ersatz von Wärme-erzeugungsanlagen für Heizung und/oder Warmwasser an bestehende Fernwärmenetze anzuschliessen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.
- ³ Nicht zum Anschluss an das Fernwärmenetz verpflichtet sind Gebäude welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken.

Vgl. Art. 13 KEnG.

Art. 29**Gemeinsame Heizanlage**

- ¹ Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für die Heizung zu erstellen.
- ² Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie.

*Art. 15 KEnG.
gilt auch für Überbauungsordnungen*

Normativer Inhalt

Hinweis

- ³ Für Vorhaben mit mehr als 6 Wohnungen muss keine gemeinsame Anlage erstellt werden, wenn:
- der Anschluss an ein Fernwärmenetz vorgesehen und sichergestellt ist;
 - höchstens 25 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt wird;
 - alle Gebäude hinsichtlich der Gebäudehülle zur Effizienzklasse A des aktuellen GEAK gehören.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

5.1 Pflege und Schutz der Kulturlandschaft

Art. 30

Baudenkmäler

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

Denkmalpflege des Kantons Bern: Das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Schutzzonenplan dargestellt.

Art. 31

Schützenswerte Kulturobjekte

Die im Schutzzonenplan bezeichneten schützenswerten Kulturobjekte wie Brunnen und Quellen dürfen nicht beseitigt werden.

Art. 32

Historische Verkehrswege

- ¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreiten, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitenden Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.
- ² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

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.

Zuständige Fachstelle für den Schutz historischer Verkehrswege im Kanton Bern ist das Tiefbauamt (Strassenverordnung, Art. 12 SV)

Normativer Inhalt

Hinweis

| | Normativer Inhalt | Hinweis |
|-------------------------------------|--|---|
| Archäologische Schutzgebiete | Art. 33 | |
| | <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="405 287 1388 383">1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen. <li data-bbox="405 391 1388 462">2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen. | <p data-bbox="1391 391 2096 502"><i>Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).</i></p> |
| Einzelbäume, Baumgruppen | Art. 34 | |
| | <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="405 582 1388 646">1 Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt. <li data-bbox="405 662 1388 774">2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. | <p data-bbox="1391 582 2096 662"><i>Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.</i></p> <p data-bbox="1391 670 2096 702"><i>(Vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)</i></p> |
| | <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="405 782 1388 853">3 Gefällte Einzelbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen. | |
| Gewässerraum | Art. 35 | |
| | <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="405 957 1388 1141">1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen: <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="448 1029 940 1061">• die natürlichen Funktionen der Gewässer; <li data-bbox="448 1069 739 1101">• Schutz vor Hochwasser; <li data-bbox="448 1109 672 1141">• Gewässernutzung <li data-bbox="405 1149 1388 1220">2 Der Gewässerraum wird als flächige Überlagerung im Schutzzonen- und Uferschutzplan festgelegt (Korridor). <li data-bbox="405 1228 1388 1396">3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. | <p data-bbox="1391 957 2096 1013"><i>Vgl. Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie die AHOP Gewässerraum 2015.</i></p> <p data-bbox="1391 1228 2096 1284"><i>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG</i></p> <p data-bbox="1391 1292 2096 1425"><i>Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob es sich um dicht überbautes Gebiet handelt ist</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1391 1348 1769 1380">• im Planerlassverfahren das AGR <li data-bbox="1391 1380 2096 1425">• im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht |

| Normativer Inhalt | Hinweis |
|--|---|
| <p>4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.</p> | <p><i>Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV</i></p> |
| <p>5 Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gilt Art. 39 WBV.</p> | <p><i>Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.</i></p> |
| Art. 36 | |
| Landschaftsschongebiete | |
| <p>1 Landschaftsschongebiete bezwecken die Erhaltung des landwirtschaftlichen Kulturlandes und der offenen und unverbauten Gebiete Spärs und Gummen.</p> | |
| <p>2 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 insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.</p> | <p><i>Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u. a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.</i></p> |
| <p>3 Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.</p> | <p><i>Vgl. Art. 24 BR</i></p> |
| Art. 37 | |
| Landschaftsschutzgebiete | |
| <p>1 Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung von naturnahen Lebensräumen mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> | <p><i>Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG sowie Art. 18 NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u. a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten.</i></p> |
| <p>2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind mit Ausnahme von altrechtlichen und standortgebunden nicht zugelassen.</p> | |
| <p>3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.</p> | |

Normativer Inhalt

Hinweis

Ökologische Schutzgebiete

Art. 38

- 1 In den Schutzgebieten besteht mit Ausnahme von standortgebundenen Bauten und Ablagen ein Bauverbot. Untersagt sind:
 - Terrainveränderungen und Humusieren
 - das Beeinflussen des Wasserhaushaltes durch Drainagen, Eindolungen, Aufstau oder Wasserentnahme,
 - das Lagern von Material und Naturprodukten wie Feldfrüchte, Humus, Mist etc.
 - der Einsatz von Pflanzenschutzmittel, Herbiziden und Dünger
 - das Beschädigen, Abbrennen und Ausreuten der Pflanzendecke,
 - das Einpflanzen standortfremder Gehölze und Stauden,
 - das Anlegen von Baum- und Pflanzflächen,
 - das Aufforsten von Wald.
- 2 Die zielgerichtete Bewirtschaftung und Pflege zur Verbesserung der ökologischen Qualität bleibt vorbehalten
- 3 Für die im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:

| Schutzgebiet | Schutzziele | Besondere Vorschriften |
|---|---|---|
| Grittbach (Fließgewässer) | Schonung von Oberflächengewässern, Gewähren einer grossen Selbstreinigungsfähigkeit und das Sicherstellen eines hinreichenden Wasserabflusses | Das Aufstauen des Fließgewässers und das Einleiten von Drainagewasser sind untersagt. |
| Dutoit- und Spärsmatten (Artenreiche Feuchtwiese) | Schutz und Erhaltung der Feuchtwiese, der Saumfluren am Waldrand und der zahlreichen Quellgerinne | Das Grasland trägt zum Erosionsschutz bei und ist trittempfindlich. Das Umbrechen der Narbe mit folgendem Einsähen einer Kunstwiese ist untersagt. Die kleinen Gerinne und Quellaufstösse sind zu erhalten. |

Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1^{bis} 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

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 NSchG; Art. 44 und 45 DZV.

Normativer Inhalt

Hinweis

| | Normativer Inhalt | Hinweis |
|--|---|--|
| Schutzobjekte | <p>Art. 39</p> <p>¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten botanischen und geologischen Objekte sind geschützt.</p> <p>² Die eingetragenen Schutzobjekte und ihre unmittelbare Umgebung dürfen weder beseitigt, beschädigt noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.</p> | <p><i>Vgl. Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG.</i></p> <p><i>Dazu gehören: Einzelbäume, Baumgruppen, Findlinge</i></p> |
| Gebietsfremde und schädliche Pflanzen | <p>Art. 40</p> <p>Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.</p> | <p><i>Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsvorordnung FrSV.</i></p> |
| 5.2 Ersatz- und Fördermassnahmen | | |
| Ersatzmassnahmen | <p>Art. 41</p> <p>¹ Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.</p> <p>² Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.</p> | <p><i>Vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).</i></p> |
| Förderungsmaßnahmen | <p>Art. 42</p> <p>Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen).</p> | <p><i>Weitere Förderungsmaßnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.</i></p> |

5.3 Gefahrengebiete

Bauen in Gefahren- gebieten

Art. 43

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

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.

Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

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).*

6 Straf- und Schlussbestimmungen

| | | |
|-----------------------------------|---|--|
| Widerhandlungen | <p>Art. 44 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.</p> | Vgl. Art. 50 ff. BauG. |
| Inkrafttreten | <p>Art. 45 Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement, dem Zonen- und Schutzzoneplan tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.</p> | |
| Aufhebung von Vorschriften | <p>Art. 46 Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die baurechtliche Grundordnung vom 26.05.1998 • der Erschliessungsrichtplan vom 26.05.1998 • der Landschaftsrichtplan vom 26.05.1998 • die UeO „Nr. 5a“ vom 11.06.1980 • die UeO „Kirchliches Zentrum“ vom 17.02.1978 • die UeO „Nr. 4“ vom 23.12.1969 • die BLP Nr. 2 „Längmattweg“ vom 31.12.1968 • die UeO Hochhaus Schleuse vom 9.7.1968 • der AP Nr. 5 vom 2.10.1964 • der AP Nr. 2 „Krommenmatt“ vom 14.8.1964 • die Baulandumlegung „Im Hübeli“ (Baulinien-Plan 5) vom 12.12.1969 • der Waldabstandslinienplan westlich des Hübeliweges vom 21.03.1973 | <p>UeO = Überbauungsordnung BLP = Baulinienplan AP = Alignementsplan</p> |

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung

vom 21. März bis 27. April 2016

Kantonale Vorprüfung

vom 1. Februar 2017

Publikationen im Amtsblatt

vom 7. Juni 2017

Publikationen im Nidauer Anzeiger

vom 1. und 8. Juni 2017

Öffentliche Auflage

vom 8. Juni bis 7. Juli 2017 und vom 16. März bis 16. April 2018.

Einspracheverhandlung

am 10. und 17. August 2017

Erledigte Einsprachen

3

siehe Genehmigung AGR

Unerledigte Einsprachen

3

Rechtsverwahrungen

0

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 29. Mai 2017 und am 28. August 2017

Beschlossen an der Urnenabstimmung

am 26. November 2017

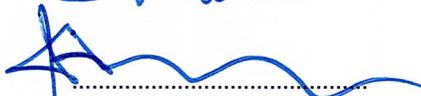
Namens der Einwohnergemeinde Port:

siehe Genehmigung AGR

Der Präsident:



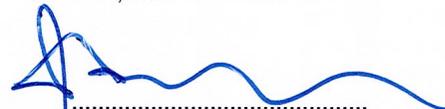
Der Gemeindeschreiber:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Port, den 22. FEB. 2018

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

4. März 2019





Anhang

Anhang 1 Definition und Messweisen

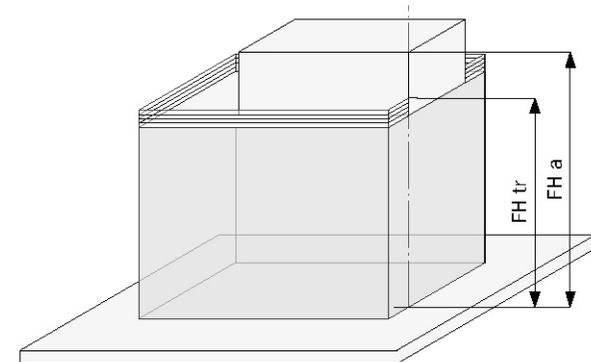
A1.2 Gebäudemasse

Art. A1

Attikageschoss

- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss. Bei Gebäuden mit Attikageschoss darf die Fassadenhöhe Attika (FH a) nicht überschritten werden (vgl. Art. 5 Abs. 1).
- 2 Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1,0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.
- 3 Attikageschosse werden nicht an die Geschosszahl angerechnet.

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



A1.3 Bauabstände

Art. A2

Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen

- 1 Benachbarte Grundeigentümerinnen/Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- 2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Grundeigentümerinnen/Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen vereinbaren. Der min. Gebäudeabstand Art. 5 Abs. 2 muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau die belasteten Nachbarn um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von ihren Grenze abrücken müssen. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (vgl. Abs. 2)

| | | |
|---------------------------------------|---|---|
| Kleiner Grenzabstand kA | Art. A3 ¹ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. ² Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen. | <i>Vgl. Art. 22 BMBV</i> |
| Grosser Grenzabstand gA | Art. A4 ¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. ² Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt die Bewilligungsbehörde auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird. | <i>Vgl. Art. 22 BMBV</i> |
| Reduktion Gebäude- abstand | Art. A5 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. | |
| Gegenüber Zonengrenzen | Art. A6 Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen. | <i>Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. Art. A3 und Art. A4 BR.</i> |

**Gegenüber Hecken
und Feld- und
Ufergehölzen****Art. A7**

Für Hochbauten ist ein Bauabstand von min. 6,0 m einzuhalten.

Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist ein Bauabstand von min. 3,0 m einzuhalten.

Vgl. Anhang 1, Ziffer 9.3 DZV

Definition der Gehölgrenzen:

- *Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3,0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.*
- *Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2,0 m und bei Bestockungen mit Waldbäumen 3,0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.*

A1.4 Altrechtliche Nutzungsziffern**Ausnutzungsziffer
(AZ)****Art. A8**

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

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

**Bruttogeschoss-
fläche (BGF)****Art. A9**

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

Art. 35 BMBV.

- zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63 BauV) verwendbar sind;
- eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- allen Bewohnerinnen/Bewohnern, Gästen und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;
- 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 Artikel 63 BauV enthält;

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

Art. A10

Anrechenbare Landfläche (aLF)

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:

- die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;
- Wald und Gewässer;
- einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile.

Anhang 2 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV

Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

vom 25.05.2011 (Stand 01.04.2017)

Der Regierungsrat des Kantons Bern,

gestützt auf die Artikel 1 und 2 der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB¹⁾) und Artikel 144 Absatz 2 Buchstabe g des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG²⁾),

auf Antrag der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion,

beschliesst:

1 Begriffe und Messweisen

1.1 Massgebendes Terrain

Art. 1

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.

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 ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

1.2 Gebäude (Anhang Figuren 1.1 bis 1.4)

Art. 2 Gebäude

¹ Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

¹⁾ BSG 721.2

²⁾ BSG 721.0

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

Art. 3 Kleinbauten

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

Art. 4 Anbauten

¹ Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Art. 5 Unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Art. 6 Unterniveaubauten

¹ Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

1.3 Gebäudeteile (Anhang Figuren 2.1 bis 2.5)

Art. 7 Fassadenflucht

¹ Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain.

² Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Art. 8 Fassadenlinie

¹ Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Art. 9 Projizierte Fassadenlinie

¹ Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Art. 10 *Vorspringende Gebäudeteile*

¹ Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Art. 11 *Rückspringende Gebäudeteile*

¹ Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

*1.4 Längen (Anhang Figuren 3.1 und 3.2)***Art. 12** *Gebäudelänge*

¹ Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Art. 13 *Gebäudebreite*

¹ Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

*1.5 Höhen (Anhang Figuren 4.1.a bis 4.4)***Art. 14** *Gesamthöhe*

¹ Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Art. 15 *Fassadenhöhe*

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

Art. 16 *Kniestockhöhe*

¹ Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Art. 17 *Lichte Höhe und Geschosshöhe*

¹ Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

² Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.

*1.6 Geschosse (Anhang Figuren 5.1 bis 5.4)***Art. 18** *Vollgeschosse*

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

² Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

Art. 19 *Untergeschosse*

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

Art. 20 *Dachgeschosse*

¹ Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Art. 21 *Attikageschosse*

¹ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

*1.7 Abstände und Abstandsbereiche (Anhang Figuren 6.1 bis 6.4)***Art. 22** *Grenzabstand*

¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Art. 23 *Gebäudeabstand*

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

Art. 24 *Baulinien*

¹ Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

Art. 25 *Baubereich*

¹ Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

1.8 Nachträgliche Aussendämmung**Art. 26**

¹ Bei nachträglicher Aussendämmung bleibt für die Messung der Gesamthöhe oder der Fassadenhöhe die bisherige Dachgestaltung, für die Messung der Bauabstände, Gebäudelänge und -breite sowie für die Berechnung der Nutzungsziffern das bisherige Rohmauerwerk, massgebend.

1.9 Nutzungsziffern (Anhang Figuren 7.1 bis 7.4)**Art. 27** *Anrechenbare Grundstücksfläche*

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

² Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

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

Art. 28 *Geschossflächenziffer*

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

² Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- a Hauptnutzflächen (HNF),
- b Nebennutzflächen (NNF),
- c Verkehrsflächen (VF),
- d Konstruktionsflächen (KF),

e Funktionsflächen (FF).

³ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,50 Meter liegt.

Art. 29 *Baumassenziffer*

¹ Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

² Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

³ Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

Art. 30 *Überbauungsziffer*

¹ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

² Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Art. 31 *Grünflächenziffer*

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

² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Art. 32 *Nutzungsübertragung*

¹ Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstücks auf die Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone.

² Die Nutzungsübertragung ist nicht zulässig, wenn eines der Grundstücke in einer Überbauungsordnung liegt sowie zwischen zwei Baubereichen innerhalb einer Überbauungsordnung.

³ Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden.

⁴ Die Gemeinde hat die Nutzungsübertragung im Nutzungskataster nach Artikel 33 oder in einem besonderen Verzeichnis der Nutzungsübertragungen festzuhalten.

⁵ Die Nutzungsübertragung nach Absatz 1 erfordert keine Ausnahmegewilligung.

Art. 33 *Nutzungskataster*

¹ Der Nutzungskataster ist das Verzeichnis der beanspruchten Nutzungen und der Nutzungsübertragungen in der Bauzone.

² Er ist in Form von Grundstückblättern zu halten, aus denen die Belastung oder Begünstigung der einzelnen Grundstücke mit Nutzungsübertragungen ersichtlich ist. Er ist laufend nachzuführen und mit einem Übersichtsplan zu ergänzen.

³ Er ist öffentlich und allen Interessenten offen zu halten.

2 Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 34 *Übergangsfrist für Gemeinden*

¹ Die Gemeinden passen ihre baurechtliche Grundordnung bis zum 31. Dezember 2020 den Bestimmungen dieser Verordnung an.

² Bis zur Anpassung der baurechtlichen Grundordnung gemäss Absatz 1 finden die bisherigen Artikel 93 bis 98 Absatz 1 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV¹) Anwendung. Absatz 3 bleibt vorbehalten. *

³ Für Gemeinden, die ihre baurechtliche Grundordnung nicht innert Frist gemäss Absatz 1 angepasst haben, gelten ab dem 1. Januar 2021 die Bestimmungen dieser Verordnung.

⁴ Artikel 26 gilt für alle Gemeinden ab Inkrafttreten dieser Verordnung. *

⁵ Für Überbauungsordnungen, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung bereits beschlossen sind, und deren spätere Änderungen gilt die Anpassungspflicht nicht.

Art. 35 *Änderung eines Erlasses*

¹ Die Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV²) wird wie folgt geändert:

¹) BSG 721.1

²) BSG 721.1

Art. 36 *Inkrafttreten*

¹ Diese Verordnung tritt am 1. August 2011 in Kraft.

Bern, 25. Mai 2011

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident: Perrenoud
Der Staatsschreiber: Nuspliger

Änderungstabelle - nach Beschluss

| Beschluss | Inkrafttreten | Element | Änderung | BAG-Fundstelle |
|------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|
| 25.05.2011 | 01.08.2011 | Erlass | Erstfassung | 11-55 |
| 26.10.2011 | 01.01.2012 | Art. 34 Abs. 2 | geändert | 11-126 |
| 26.10.2011 | 01.01.2012 | Art. 34 Abs. 4 | eingefügt | 11-126 |
| 08.02.2017 | 01.04.2017 | Anhang 1 | Inhalt geändert | 17-006 |

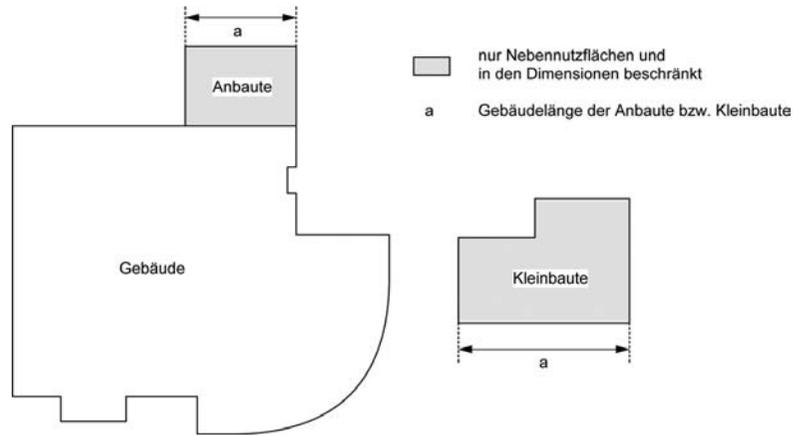
Änderungstabelle - nach Artikel

| Element | Beschluss | Inkrafttreten | Änderung | BAG-Fundstelle |
|----------------|------------|---------------|-----------------|----------------|
| Erlass | 25.05.2011 | 01.08.2011 | Erstfassung | 11-55 |
| Art. 34 Abs. 2 | 26.10.2011 | 01.01.2012 | geändert | 11-126 |
| Art. 34 Abs. 4 | 26.10.2011 | 01.01.2012 | eingefügt | 11-126 |
| Anhang 1 | 08.02.2017 | 01.04.2017 | Inhalt geändert | 17-006 |

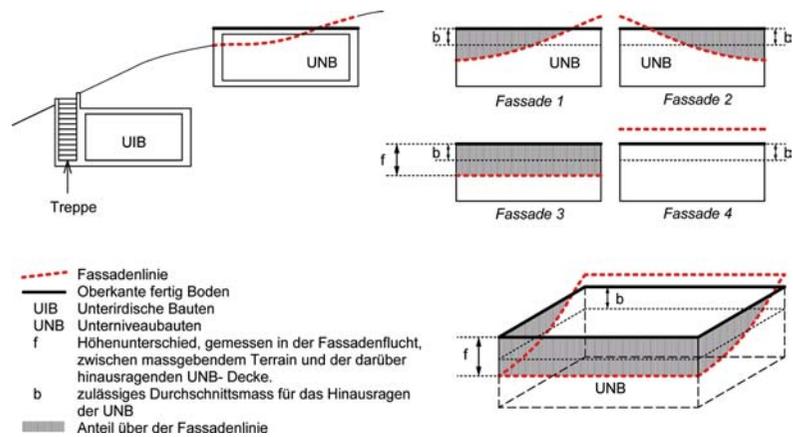
Anhang 1: Skizzen zu den Begriffen und Messweisen

(Stand 01.04.2017)

Zu Artikel 2 bis 6: Gebäude

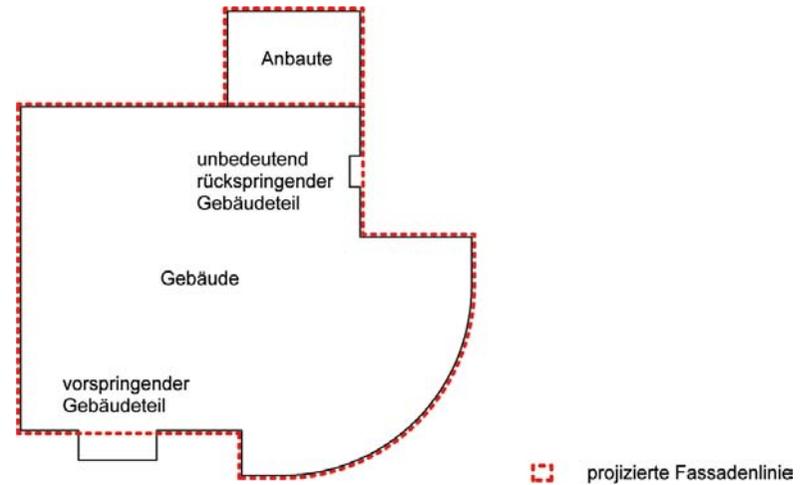


Figur 1.1–1.2 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten



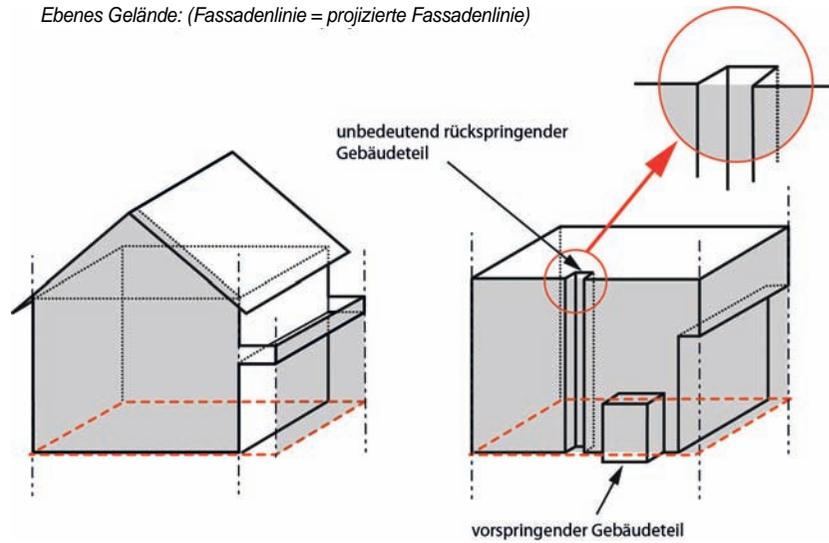
Figur 1.3 und 1.4 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

Zu Artikel 7 bis 11: Gebäudeteile

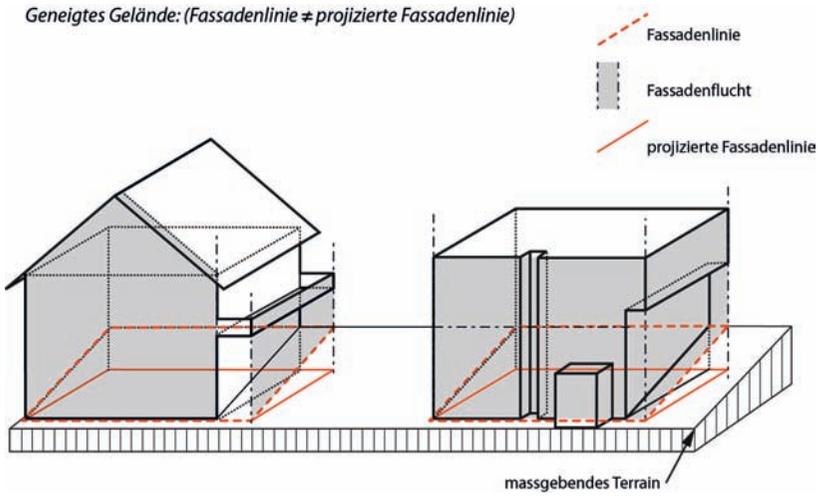


Figur 2.1 Projizierte Fassadenlinie

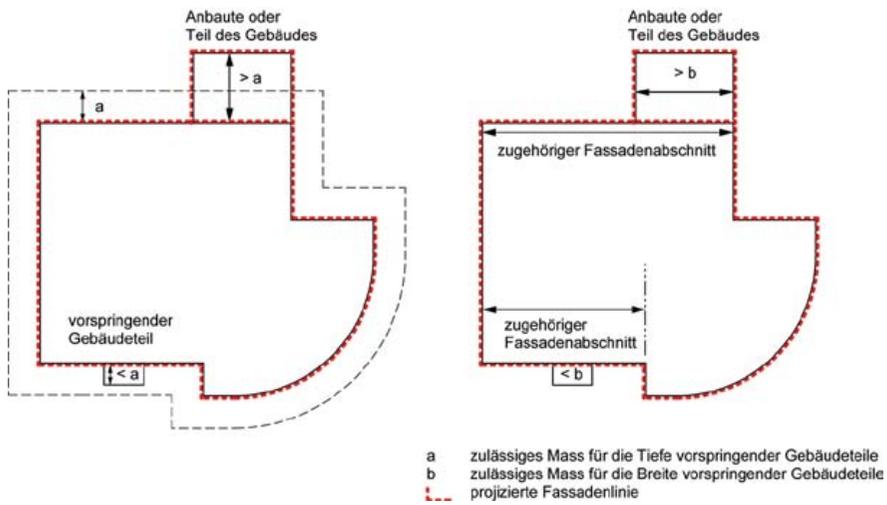
Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Figur 2.2.a Fassadenflucht und Fassadenlinie (in ebenem Gelände)

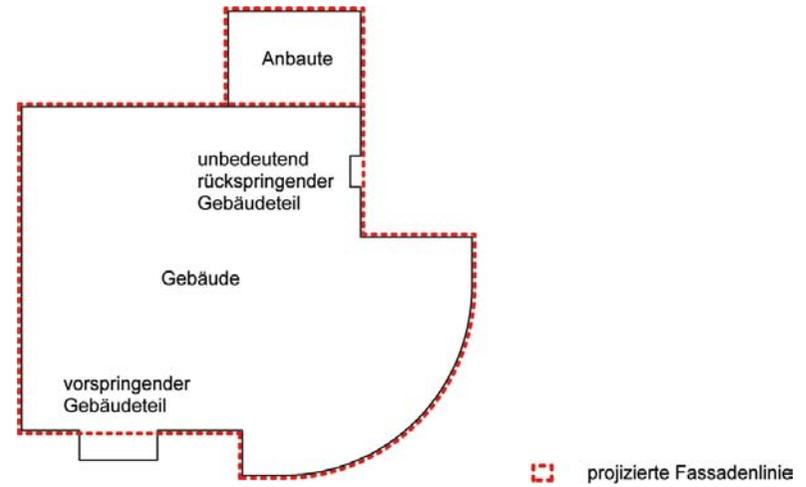


Figur 2.2.b Fassadenflucht und Fassadenlinie (in geneigtem Gelände)



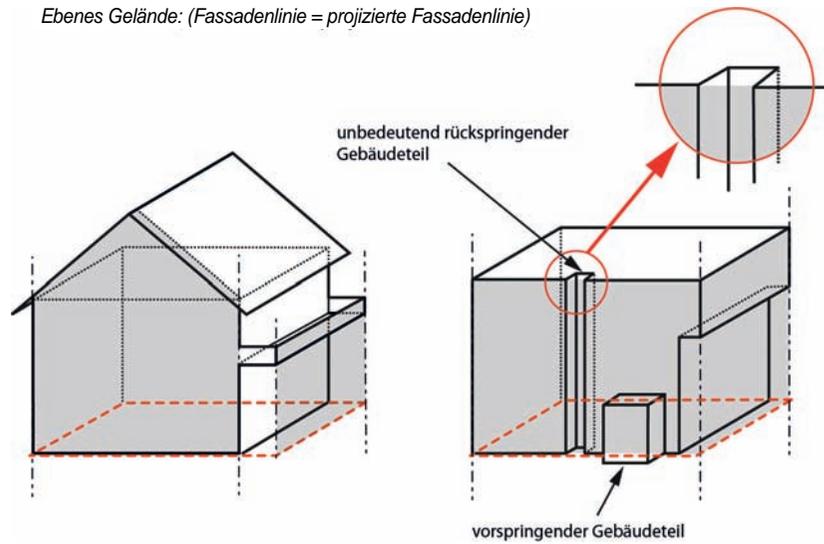
Figur 2.3.a Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt)

Zu Artikel 7 bis 11: Gebäudeteile



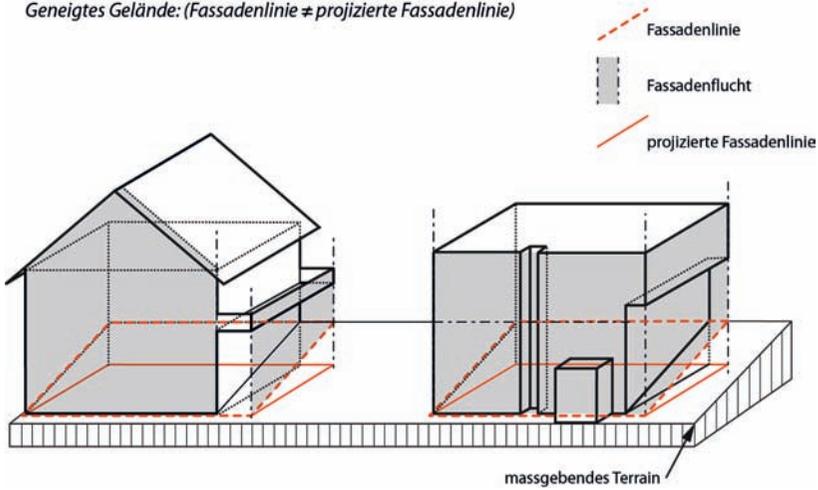
Figur 2.1 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)

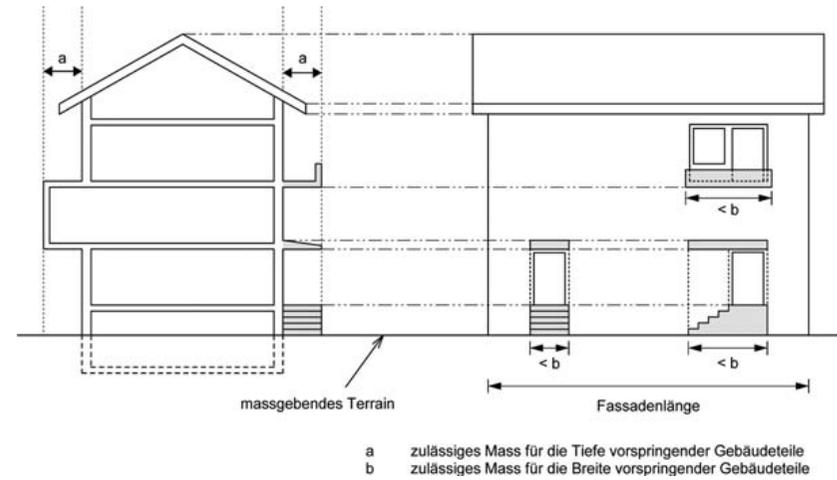


Figur 2.2.a Fassadenflucht und Fassadenlinie (in ebenem Gelände)

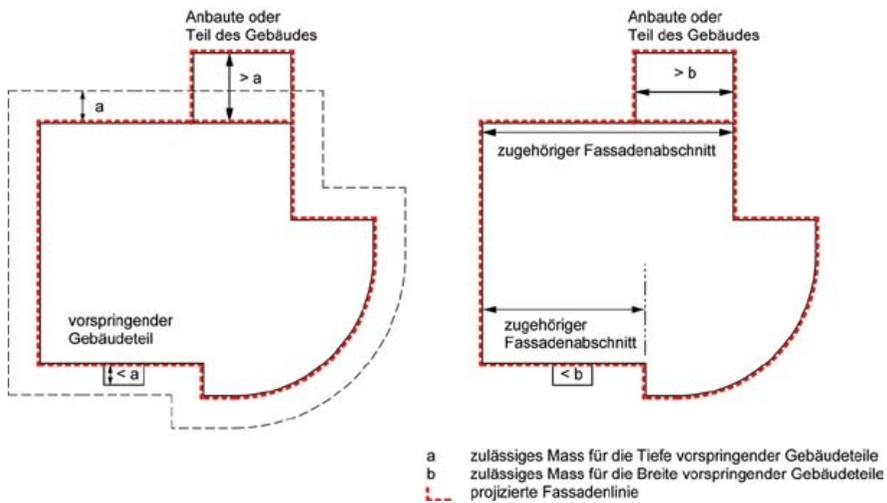
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)



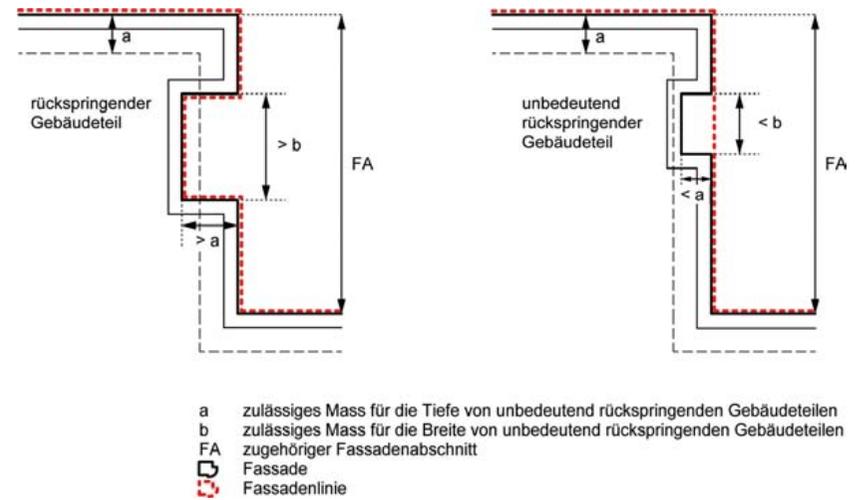
Figur 2.2.b Fassadenflucht und Fassadenlinie (in geneigtem Gelände)



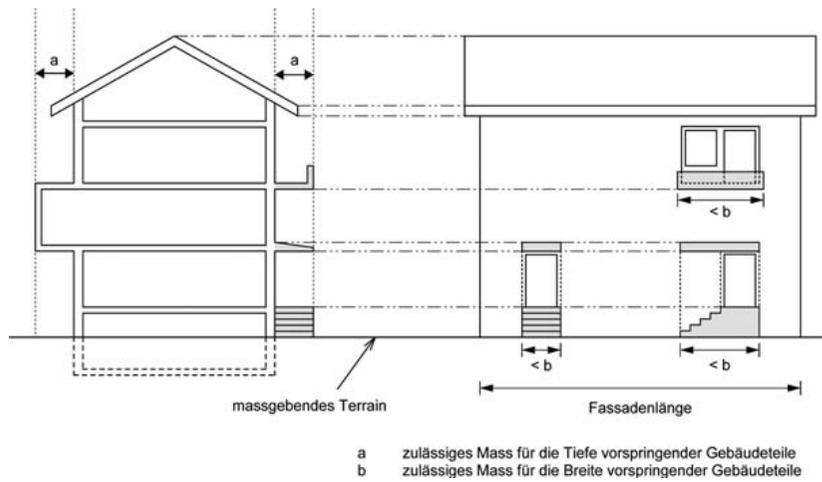
Figur 2.3.b Vorspringende Gebäudeteile (Seitenansicht)



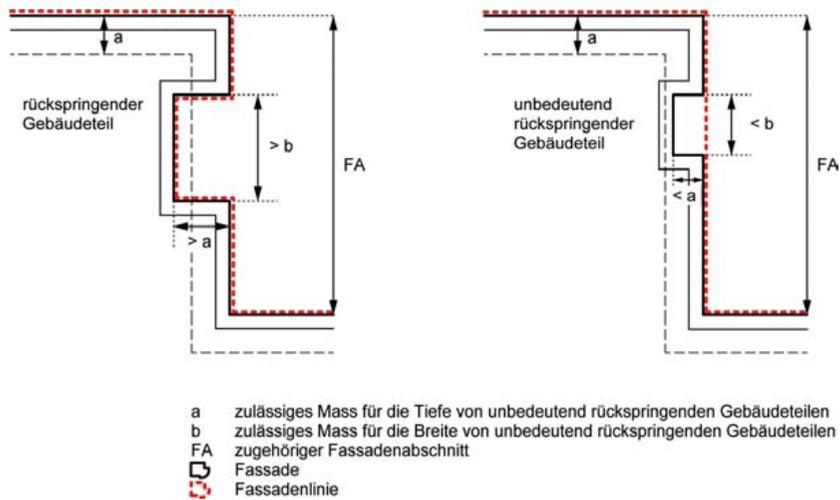
Figur 2.3.a Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt)



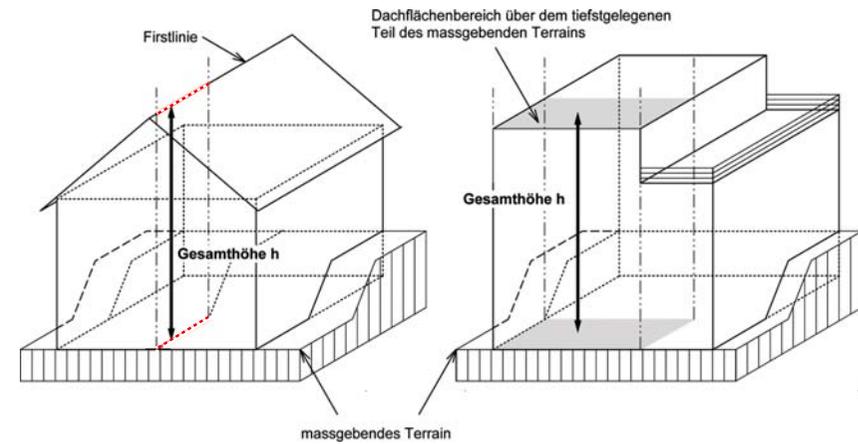
Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile



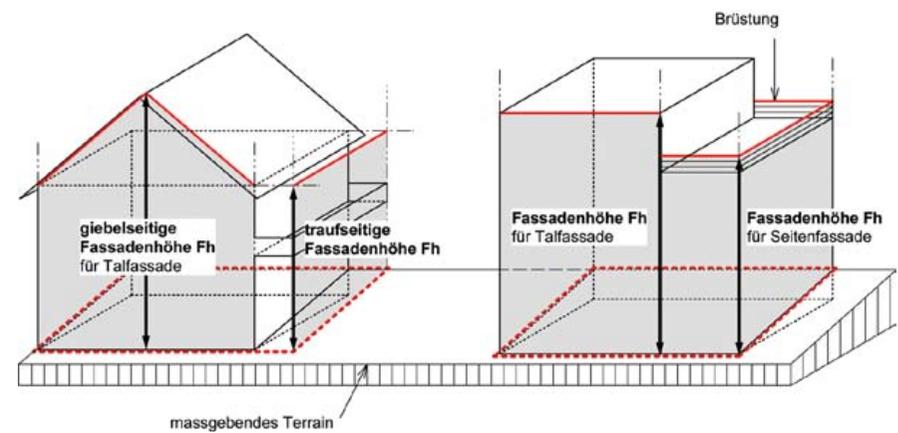
Figur 2.3.b Vorspringende Gebäudeteile (Seitenansicht)



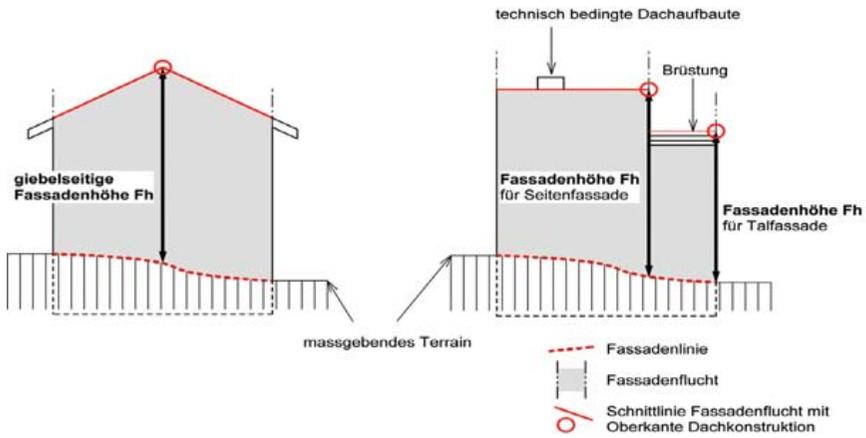
Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile



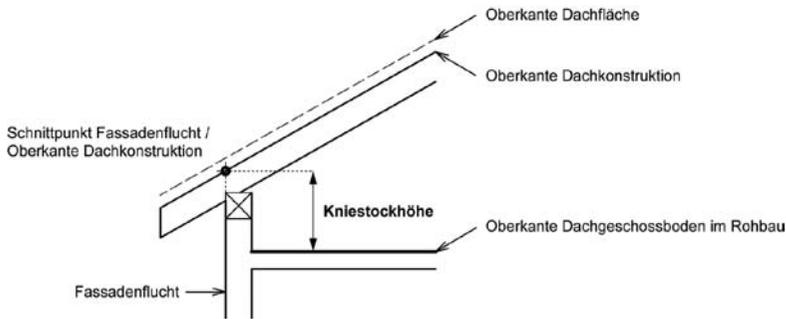
Figur 4.1.b Gesamthöhe



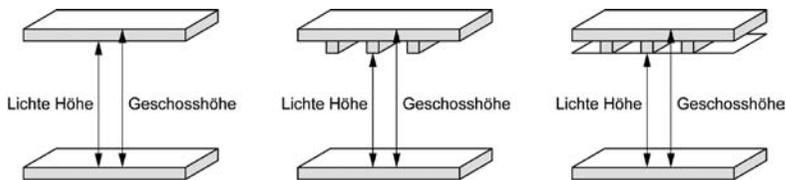
Figur 4.2.a Fassadenhöhe



Figur 4.2.b Fassadenhöhe

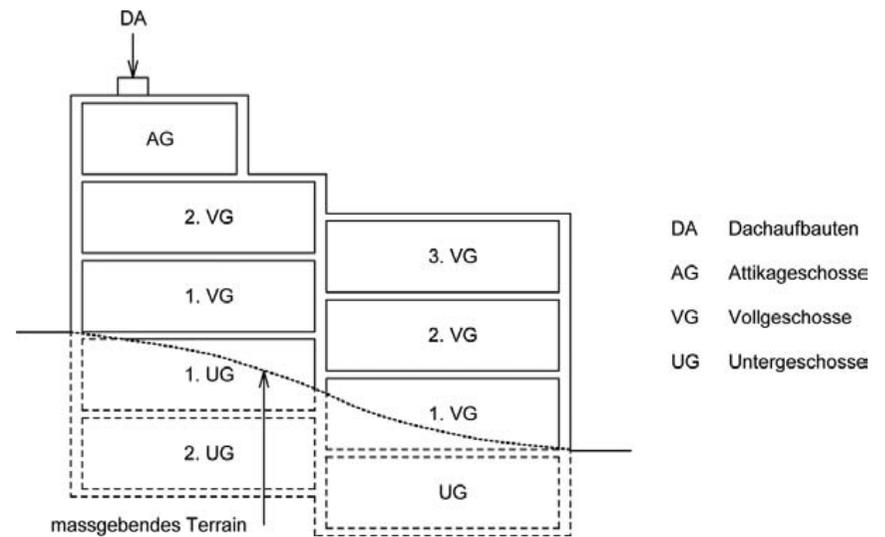
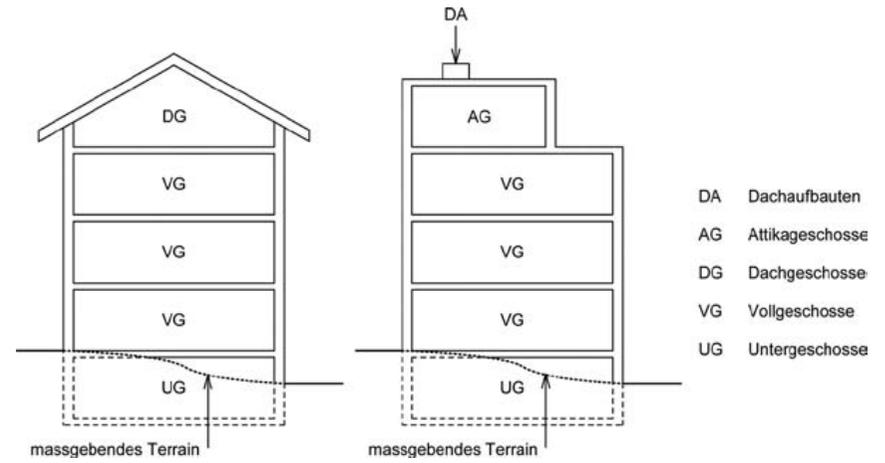


Figur 4.3 Kniestockhöhe



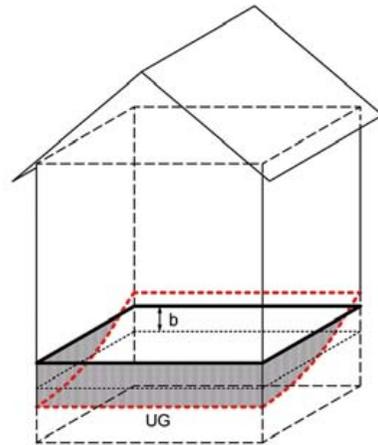
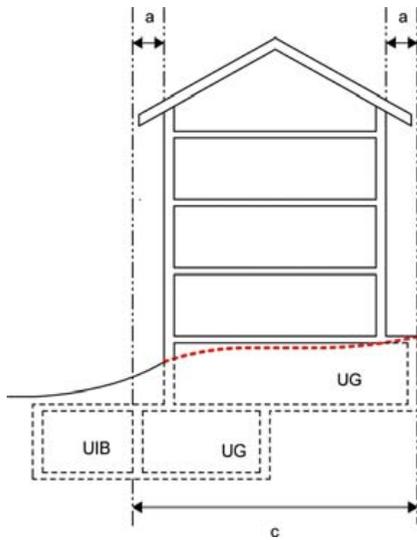
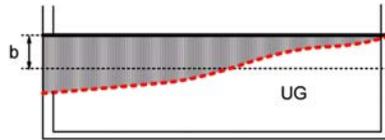
Figur 4.4 Lichte Höhe und Geschosshöhe

Zu Artikel 18 bis 21: Geschosse

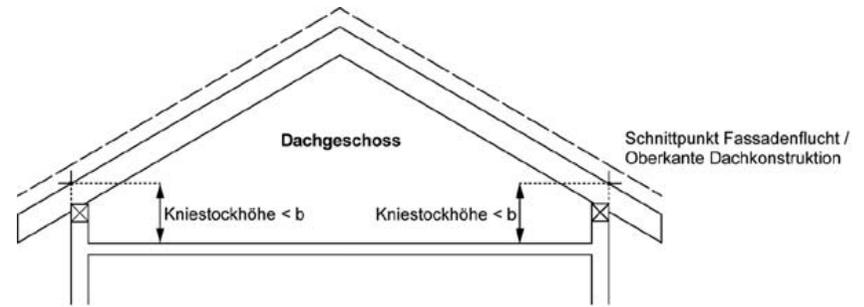


Figur 5.1 Geschosse und Geschossezahl

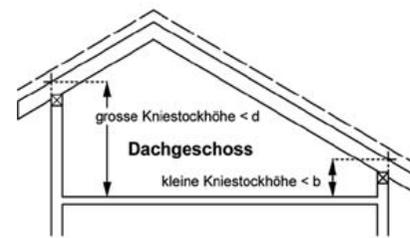
- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



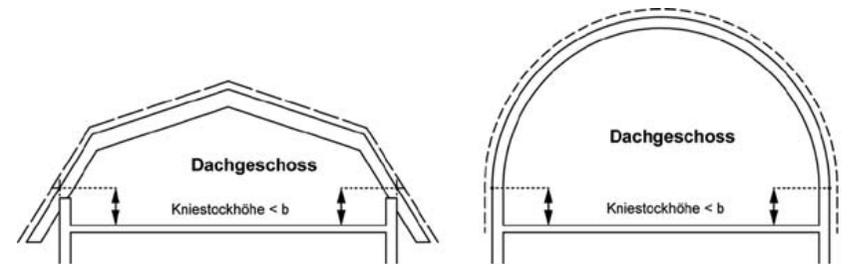
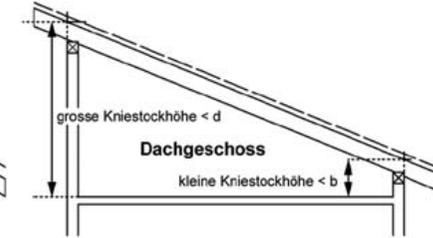
Figur 5.2 Untergeschosse



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

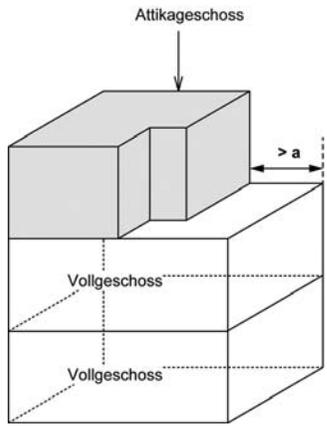


b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

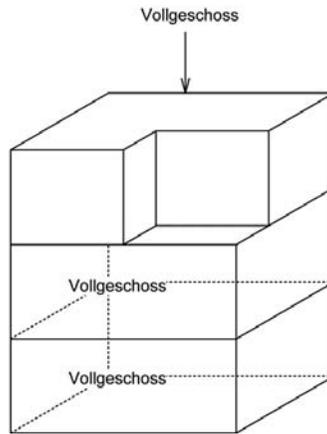
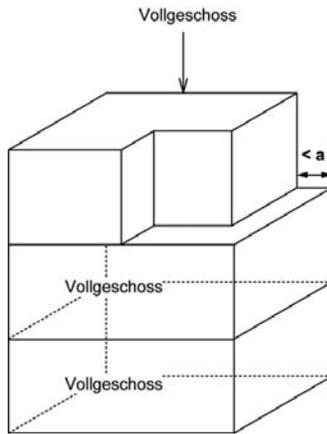


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur 5.3 Dachgeschosse

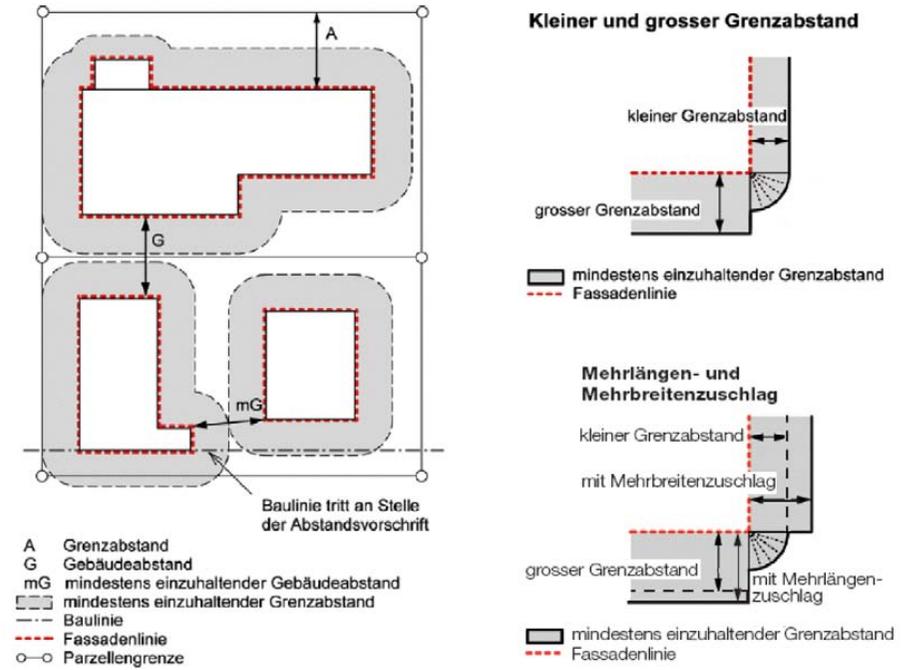


a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

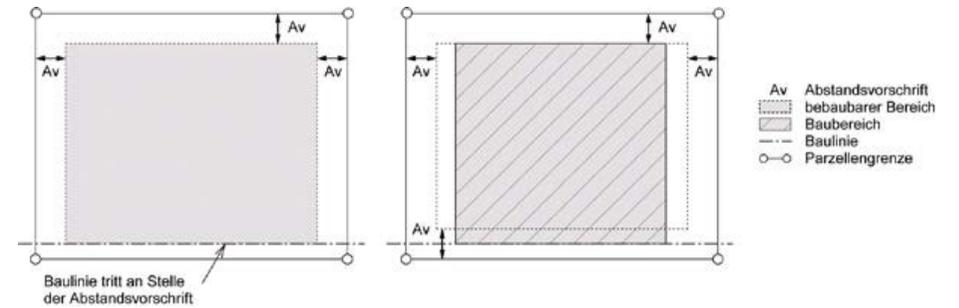


Figur 5.4 Attikageschosse

Zu Artikel 22 bis 25: Abstände und Abstandsbereiche

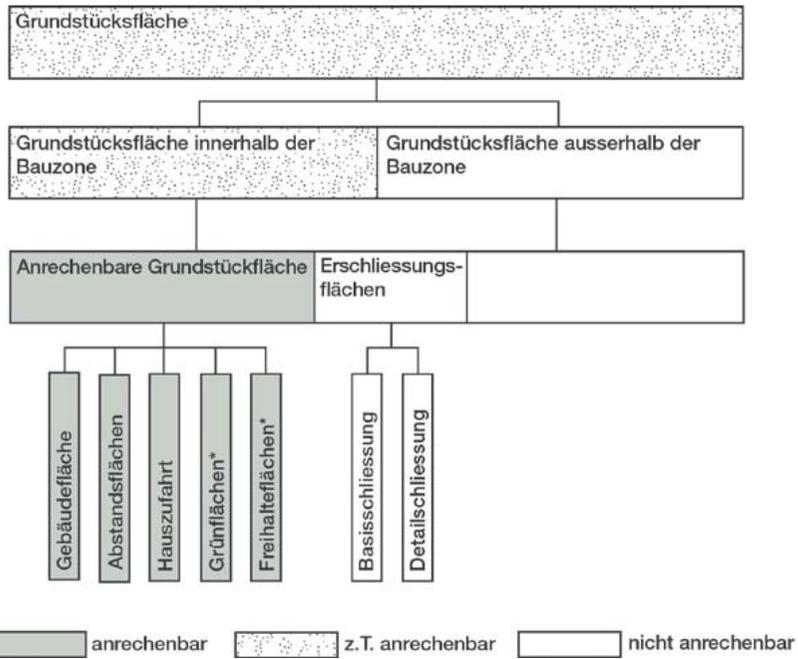


Figur 6.1–6.3 Abstände und Abstandsbereiche



Figur 6.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

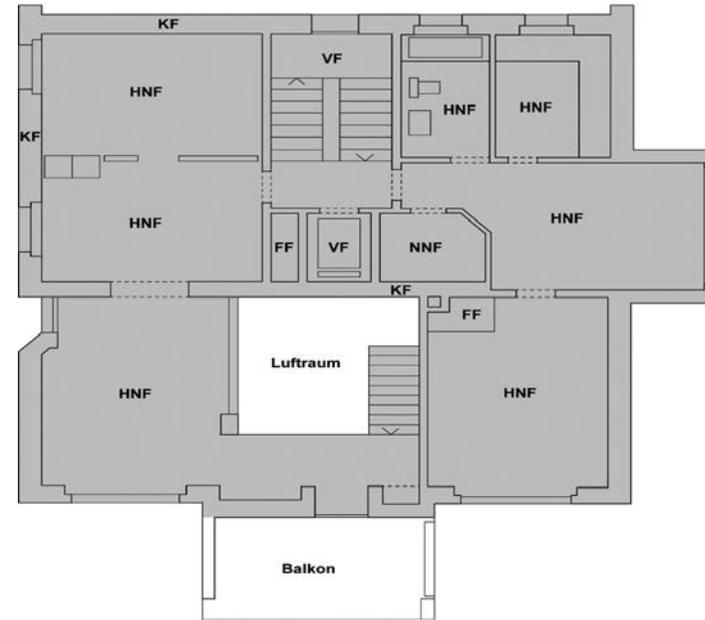
Zu Artikel 27 bis 33: Nutzungsziffern



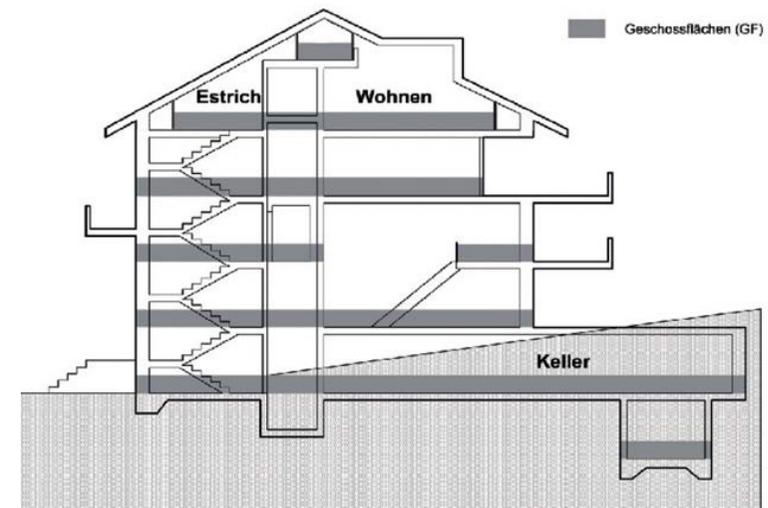
* Freihalterflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 7.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

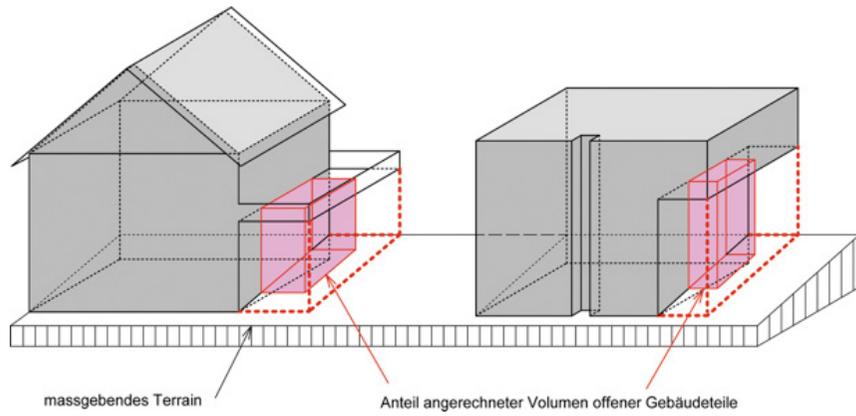
Grundriss 1. Obergeschoss:



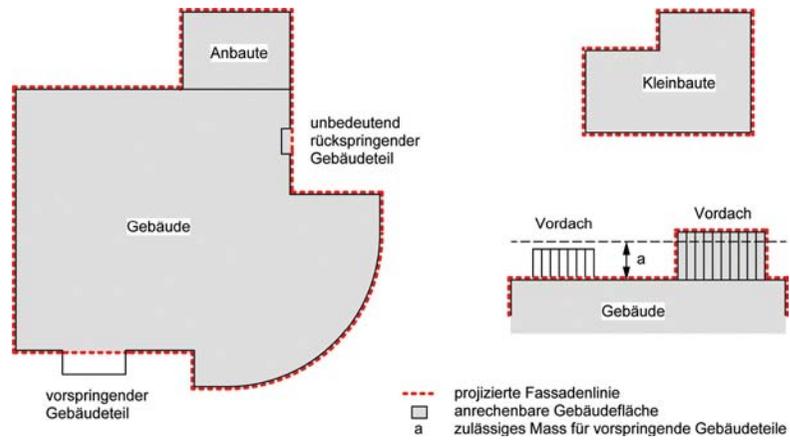
Schnitt:



Figur 7.2 Geschossflächenziffer



Figur 7.3 Baumassenziffer



Figur 7.4 Anrechenbare Gebäudefläche



Einwohnergemeinde Port

Änderung infolge Kulturlandschutz

im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV

Änderung Baureglement

Genehmigung

Die Änderung besteht aus:

- **Änderung Baureglement**
- Änderung Zonenplan Siedlung

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Bern, 17. September 2018

1410_39_Aenderung_BauR_180917_GENEHMIGUNG.docx

Art. 4 Mass der Nutzung

¹⁻⁴ (...)

- ⁵ Für die im Zonenplan Siedlung bezeichneten Parzellen muss eine besonders hohe Nutzungsdichte eingehalten werden. Eine besonders hohe Nutzungsdichte wird erreicht, wenn:
 - * eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch oder
 - * eine minimale Überbauungsziffer festgelegt wird.
- ⁶ Bauvorhaben haben im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen eine flächensparende und kompakte Anordnung der Gebäude und Erschliessungsanlagen einzuhalten.
- ⁷ Auf den Grundstück Nrn. 1240 und 1274 sind die Parkplätze gebäudeintegriert oder in einer Einstellhalle unterzubringen.

Genehmigungsvermerke

1. Auflage

Benachrichtigung der betroffenen Grundeigen-
tümerschaften unter Ansetzung einer Ein-
sprachefrist von min. 10 Tagen am

12. März 2018

Einspracheverhandlung am

9. Mai 2018

Erledigte Einsprachen

keine

Unerledigte Einsprachen

3

Rechtsverwahrungen

1

2. Auflage

Benachrichtigung der betroffenen Grundeigen-
tümerschaften unter Ansetzung einer Ein-
sprachefrist von min. 10 Tagen am

24. September 2018; 27. September 2018

Einspracheverhandlung am

keine

Erledigte Einsprachen

keine

Unerledigte Einsprachen

2

Rechtsverwahrungen

keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am

28. Mai 2018; 17. September 2018

Behauptmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 1. November 2018

Namens der Einwohnergemeinde Port:

siehe Genehmigung AGR

Der Präsident:

Z. F. F. F. F.

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Port, den **- 7. NOV. 2018**

Der Gemeindeschreiber

[Signature]

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung am

04. März 2019

[Signature]

