



Einwohnergemeinde Kirchlindach
Lindachstrasse 17
3038 Kirchlindach

Änderung Baureglement

Anpassung an BMBV

Erläuterungsbericht

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**

Datum:	13. April 2023	Öffentliche Auflage
--------	----------------	---------------------

Verfasser:

IC Infraconsult AG, Kasernenstrasse 27, 3014 Bern

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	3
2. Anpassung Baureglement an BMBV	4
2.1 Ausgangslage	4
2.2 Übersicht formelle Änderungen nach BMBV	4
2.3 Materielle Änderungen	6
2.4 Planerische Beurteilung der technischen Umsetzung	8
3. Verfahren	8

1. Planungsgegenstand

Ausgangslage und Anlass	Beim vorliegenden Planungsgeschäft geht es um die Umsetzung der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) in das Baureglement.
Umsetzung BMBV	<p>Im Jahr 2008 hat der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Zur Einführung dieser harmonisierten Baubegriffe und Messweisen hat der Regierungsrat am 25. Mai 2011 die BMBV beschlossen und auf den 1. August 2011 in Kraft gesetzt.</p> <p>Die BMBV beinhaltet die notwendigen Begriffsbestimmungen sowie die Regelungen zur Messweise von Gebäudedimensionen und Abständen. Im Übrigen können die Gemeinden die baupolizeilichen Masse in ihren Baureglementen weiterhin selbstständig festlegen.</p> <p>Gemäss Art. 34 Abs. 1 der BMBV haben die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung bis zum 31. Dezember 2023 an die neue Messweise (BMBV) anzupassen. Dabei handelt es sich um eine gesetzliche Frist, welche nicht erstreckt werden kann.</p>
Planungsorganisation	Die vorliegenden Änderungen wurden vom Gemeinderat, der Gemeindeverwaltung und dem Planungsbüro IC Infraconsult AG, Bern (vormals Bönzli, Kilchhofer & Partner in Bern) bearbeitet.

2. Anpassung Baureglement an BMBV

2.1 Ausgangslage

Mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) werden neue Begriffe, Definitionen und Messweisen eingeführt. Die wesentlichen mit der BMBV eingeführten Änderungen betreffen das massgebende Terrain, die Gebäude und Gebäudeteile, die Höhen, Abstände und Abstandsbe-
reiche.

Die bisher angewandten Begriffe und Messweisen (z.B. Gebäudehöhen sowie die Bruttogeschossflächen) werden durch neue Bestimmungen der BMBV ersetzt und umgerechnet.

Grundsätzlich stellen die grosse Mehrheit der vorgenommenen Änderungen nur formellen Anpassungen dar (Kap. 2.2). Wenige Ausnahme stellen materielle Mängel und Änderungen dar, die aufgrund der gewonnenen Erfahrungen in der Praxis korrigierte oder unter den wichtigen Gesichtspunkten der Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen und der haushälterischen Bodennutzung angepasst werden (Kap. 2.3).

2.2 Übersicht formelle Änderungen nach BMBV

Folgende zentrale neue Begriffe werden aufgrund der BMBV im Baureglement angepasst:

- Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (Art. 1 BMBV). Der neue ersetzt den bisherigen Begriff gewachsener Boden.
- Die Gebäudearten werden in Gebäude, Anbauten und Kleinbauten (ehemals Nebenbauten) sowie in unterirdische Bauten (altrechtlich: Bauten und Bauteile unter dem gewachsenen Boden) und Unterniveaubauten (altrechtlich: unterirdische Bauten) unterteilt (vgl. Art. 2 bis 6 BMBV). Die altrechtliche Unterscheidung zwischen bewohnten und unbewohnten An- und Nebenbauten ist nicht mehr möglich. Neu sind An- und Kleinbauten per Definition immer unbewohnt. Für die Regelung der altrechtlichen bewohnten An- und Kleinbauten werden gemäss BMBV die Begriffe Gebäudeteile bzw. kleinere Gebäude eingesetzt.
- Die wesentlichen Gebäudeteile wie Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie sowie die offenen vorspringenden Gebäudeteile werden definiert.
- Der altrechtliche Begriff Ausnützungsziffer (AZ) wird durch Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ersetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Messweise werden die im Baureglement festgelegten Nutzungsziffern mit dem Faktor von 1.1 verrechnet (ZPP Bestimmungen).
- Bei den festgelegten maximalen Nutzungsmasse bei der Anwendung von der Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG wird der altrechtliche Begriff Ausnützungsziffer (AZ) ebenfalls durch die maximale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ersetzt und ebenfalls wie oben beschrieben mit dem Faktor von 1.1 nach oben korrigiert.

- Der altrechtliche Begriff anrechenbare Landfläche (aLF) wird durch den Begriff anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) ersetzt.
- Die bisher bekannte Gebäudehöhe wird durch die traufseitige Fassadenhöhe $F_{h\ tr}$ ersetzt. Die zulässige Gebäudehöhe wurde bisher jeweils in der Mitte auf den jeweiligen Fassadenseiten gemessen.

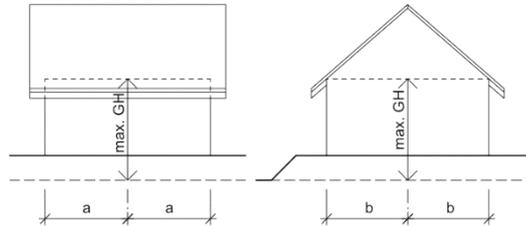


Abbildung: Bisherige Messweise der zulässigen Gebäudehöhe

- Die Messung der traufseitigen Fassadenhöhe erfolgt neu immer an der Stelle mit dem grössten Höhenunterschied zwischen der Fassadenlinie und der Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante der Dachkonstruktion. Die im Baureglement neu festgelegten Fassadenhöhen traufseitig (Art. 215 Abs. 1 Mass der Nutzung und Art. 22 ZöN B) werden um jeweils 0.5 m erhöht. Dies entspricht einem Kompensationszuschlag, weil die neue Messweise einen Verlust der Fassadenhöhe zur Folge hat: Statt wie bisher wird nicht mehr in der Fassade Mitte sondern an der Stelle mit dem grössten Höhenunterschied gemessen. Unebenheiten des Geländes waren bei der bisherigen Messweise nicht relevant. Diese Unebenheiten wirken sich durch die neue Messweise unmittelbar auf die Fassadenhöhe aus.

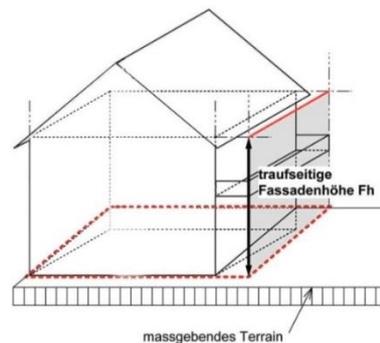


Abbildung: Neue Messweise der zulässigen Fassadenhöhe traufseitig $F_{h\ tr}$

- Neu werden Abgrabungen nur noch auf einer Fassadenseite nicht an die traufseitige Fassadenhöhe angerechnet.
- Die Begriffe Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinie und Baubereich werden neu abschliessend durch die BMBV definiert (Art. 22 bis 25 BMBV).
- Die vorspringenden offenen Gebäudeteile, die gemäss BMBV über die Fassadenflucht hinausragen, müssen in der Breite und in der Tiefe begrenzt werden. Eine Begrenzung in die Tiefe gab es bereits im bisherigen Baureglement. Dabei wurde jedoch geregelt, wie weit ein vorspringender Gebäudeteil in den Grenzabstand ragen kann. Diese Masse werden unverändert übernommen. Gemäss BMBV muss jedoch zwingend geregelt werden, wie weit ein vorspringender Gebäudeteil über die Fassadenflucht hinausragen kann. Dazu wird ein Mass von 3.0 m neu aufgenommen. Dieses Mass stellt dabei eine materielle Änderung dar (vgl. Kap. 3.2.).

Ebenfalls neu muss eine Begrenzung in der Breite ergänzt werden. Neu dürfen vorspringende offene Gebäudeteile in der Breite maximal 50 % des zugehörigen Fassadenabschnittes entsprechen, um nicht für die Bestimmung der projizierten Fassadenlinie herangezogen zu werden.

- Es werden neu konsequent die BMBV Begriffe Vollgeschoss, Untergeschoss, Dach- oder Attikageschoss und Kniestockhöhe verwendet.
- Neu wird ausdrücklich festgehalten, dass Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten sowie vorspringende offene Gebäudeteile nicht an die Gebäudelänge angerechnet werden.

2.3 Materielle Änderungen

Es werden folgende materielle Änderungen vorgenommen, welche nicht mit der BMBV im Zusammenhang stehen:

- Art. 211 Abs. 2 wird gestrichen. In der Wohnzone W2a sind neu auch Mehrfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser zugelassen. Die Einschränkung, dass pro Gebäude max. 2 Familienwohnungen und eine kleine Einliegerwohnung mit max. 60 m² BGF erstellt werden dürfen, wird aufgehoben. Ziel der Massnahme ist die Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen und die haushälterische Bodennutzung. Die Bestimmungen bezüglich den zulässigen Gebäudevolumen werden aber nicht angepasst. Die Auswirkungen auf die Baustrukturen der betroffenen Quartiere bleiben dadurch unverändert.
- Bezüglich den Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten (Art. 215 Abs. 2 lit. e) wird folgende Bestimmung ersatzlos gestrichen: «weder freigelegte Fassade noch Zugang und Zufahrt dürfen einen Grenzabstand von 2.0 m unterschreiten»
- Die Messweise bei Unterniveaubauten wird dahingehend angepasst, dass sie *im Mittel* max. 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen. Bisher durfte eine Unterniveaubaute das maximale Mass von 1.20 m auf keiner Fassade überschreiten.
- In Art. 215 Abs. 2 lit. g wird festgelegt, dass vorspringende Gebäudeteile max. 3.00 m über die Fassadenflucht hinausragen dürfen. Dieses neue Mass ist zwingend, damit die Bestimmungen mit der BMBV konform sind.
- In Art. 215 Abs. 2 lit. g wird ergänzt, dass bei Sitzplatzüberdachung ein Grenzabstand von mind. 3.0 m gilt.
- In Art. 215 Abs. 2 lit j werden neu die technisch bedingten Aufbauten: Kamine sowie Oberlichter für Attikas, Flachdächer und geneigte Dächer geregelt. Auf den Attikageschossen und Flachdächern sind neu als technische Aufbauten nur noch Kamine mit einer maximalen Höhe von 2.0 m zugelassen. Auf die Festlegung einer maximalen Höhe für Kamine bei geneigten Dächern wird verzichtet. In der Hinweisspalte wird dafür neu bezüglich der Mindesthöhe von Kaminen der Hinweis auf die Kamin-Empfehlung des Bundesamtes für Umwelt BAFU vom Dezember 2018 aufgeführt.
Für Oberlichter gilt neu über Attikas, Flachdächern und geneigten Dächern max. 0.50 m.

- In Art. 215 Abs. 2 lit. o wird die neue Formulierung gemäss Strassengesetzgebung übernommen: Der Bauabstand von öffentlichen Strassen wird neu ab dem Fahrbahnrand gemässen (nicht mehr ab dem äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes).
- Beim Abschnitt 22 «Zonen für öffentliche Nutzungen» bei der ZöN E werden die Zweckbestimmungen «Parkplatz» ergänzt. Bei den Grundzügen wird statt «bestehend» neu «zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung» festgelegt.
- Der Artikel zum Planungsmehrwert (Art. 611) wird gemäss der Formulierung im Musterbaureglement an das neue kommunale Reglement über die Mehrwertabgabe angepasst.
- Anhang I, ZPP 1 Aarematte: Gegenwärtig wird ein Richtprojekt Wohnen für den noch unüberbauten Zwischenbereich des Neubausektors A als Ersatz zum vorgeschriebenen Gewerbeanteils erarbeitet. Für die erforderliche Anpassung der ZPP Bestimmungen und der rechtsgültigen Überbauungsordnung wird ein zweistufiges qualitätssicherndes Verfahren mit Präqualifikation und Workshopverfahren durchgeführt. Die materielle Änderung der ZPP Bestimmungen wird in einem separaten ordentlichen Planerlassverfahren vorgenommen.
- Anhang IV, A146 Abs. 2: Der Absatz mit der Festlegung der Bauabstände gegenüber der Landwirtschaftszone von mindestens 5 m wird gestrichen. Neu gilt nur Abs. 1 wonach gegenüber Zonengrenzen der Landwirtschaftszone die Abstände der jeweiligen Bauzonen gelten, die gegenüber nachbarlichem Grund angrenzen.
- Anhang IV, A147 Abs. 1: Die Messweise des Bauabstands vom öffentlichen Verkehrsraum wird gemäss dem Strassengesetz Art. 80 des Kantons Bern geändert. Die Bauabstände werden neu ab Fahrbahnrand gemessen. Zusätzlich werden neu Privatstrassen im Gemeindegebrauch bezüglich Strassenabstand wie die anderen öffentliche Strassen behandelt.

2.4 Planerische Beurteilung der technischen Umsetzung

BMBV	<p>Durch die Umsetzung der BMBV im Baureglement der Gemeinde Kirchlindach wird das Reglement bezüglich den Messweisen und Baubegriffen angepasst und die gewünschte Harmonisierung realisiert.</p> <p>Die vorgeschriebene Frist (1. Januar 2024) zur Anpassung der baurechtlichen Grundordnung kann eingehalten werden.</p>
Planbeständigkeit	<p>Die bestehende baurechtliche Grundordnung wurde am 12. Juni 2012 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Bei der Umsetzung der BMBV handelt es sich mit wenigen Ausnahmen (siehe Kapitel 2.3) um eine technische und nicht inhaltliche Massnahme, welche die bestehende Grundordnung inhaltlich nicht verändert und daher die Planbeständigkeit nicht tangiert. Auch für spätere Revisionen bleibt der nötige Spielraum erhalten.</p> <p>Die Planbeständigkeit ist dabei einzig bei den materiellen Änderungen gemäss Kapitel 2.3 zu berücksichtigen.</p>
Planungsmehrwerte	<p>Bei der Streichung von Art. 211 Abs. 2 resultiert kein Planungsmehrwert gemäss dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten (Beschluss Gemeindeversammlung vom 11.06.2018). Die Änderung hat keinen Einfluss auf der Mass der Nutzung der jeweiligen Bauparzellen.</p> <p>Die Änderung von Anhang I, ZPP 1 Aarematte mit der Aufhebung des vorgeschriebenen Gewerbeanteils und der entsprechenden Erhöhung des Wohnnutzungsanteil stellt eine abschöpfungspflichtige Umzonung dar, sofern die Freigrenze von Fr. 100'00.—überschritten wird. Die Aufhebung der AZ im Sektor B stellt eine Aufzonung dar und ist gemäss dem Reglement nicht abschöpfungspflichtig.</p>

3. Verfahren

Planerlassverfahren	Die Änderungen des Baureglements erfolgen nach den Bestimmungen von Art. 58 ff. BauG (Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss GR und Gemeindeversammlung, Genehmigung AGR).
Mitwirkung	<p>Die Unterlagen lagen vom 16. Februar 2022 bis 18. März 2022 bei der Gemeindeverwaltung öffentlich zur Einsichtnahme auf.</p> <p>Es gingen <u>keine</u> Eingaben oder Anregungen ein.</p>
Vorprüfung	Der Vorprüfungsbericht ist auf den 30. November 2022 datiert. Das Baureglement wurde aufgrund der Genehmigungsvorbehalte bereinigt.
Öffentliche Auflage	folgt
Beschluss Gemeinde	folgt
Genehmigung AGR	folgt