Aktennotiz

Basler & Hofmann

Datum	8. November 2019
Dokument Nr.	AN1_20723
Erstellt von	Silvio Zala, Basler & Hofmann West AG
Verteiler	Arbeitsgruppe OPR Gemeinde Siselen Begleitgruppe OPR Gemeinde Siselen

Basler & Hofmann West AG
Ingenieure, Planer und Berater

Industriestrasse 1
CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24

www.baslerhofmann.ch

OPR Siselen: Gegenüberstellung Entwurf Baureglement 2019 vs. Baureglement 2012

1. Musterbaureglement

Für die Erarbeitung des Baureglemententwurfs 2019 im Rahmen der Ortsplanungsrevision in Siselen wurde das Musterbaureglement vom Kanton Bern verwendet. Das Musterbaureglement ist auf die Verhältnisse mittlerer, eher ländlich geprägter Gemeinden ausgerichtet. Kleinere, ländliche Gemeinden finden darin Anregungen und Formulierung für eine einfachere baurechtliche Grundordnung.
Folgende Leitgedanken bestimmten den Inhalt:

- Vorschriften des übergeordneten Rechts werden grundsätzlich nicht wiederholt (z.B. Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren).
- Regelungen im übergeordneten Recht, wie z.B. die Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung sowie Strassen- und Waldabstandsvorschriften, gelten als den Verhältnissen angemessen. Eine eigenständige Regelung erübrigt sich deshalb. An geeigneter Stelle wird in der Kommentarspalte auf die einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.
- Zuständigkeitsvorschriften werden in das Organisationsreglement der Gemeinde verwiesen.
- Aufnahme in das Musterbaureglement haben folglich nur Inhalte gefunden,
  - deren Regelung vom übergeordneten Recht vorgeschrieben ist,
  - die von einem hinreichenden öffentlichen Interessen gedeckt sind,
  - die nicht zweckmässigerweise in einem anderen Erlass geregelt sind.
- Spielraum für Baubewilligungsbehörden und Bauende wird eröffnet durch
  - die Beschränkung auf das Wesentliche,
  - die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe,
  - die Ermächtigung zur Ermessensbetätigung,
  - Auftragsnormen.

Der Aufbau des Musterbaureglements folgt der Reihenfolge der raumplanerischen Grundfragen: **Wo darf was (Nutzung), in welchem Mass und wie (Baupolizeivorschriften), unter welchen Bedingungen (Gestaltungsvorschriften und Baubeschränkungen) gebaut werden.**

Das Musterbaureglement ist dreispaltig gegliedert:
_ Marginalie
_ Artikel (normativer Inhalt, durch das für den Erlass der baurechtlichen Grundordnung zuständige Organ zu beschliessen)
_ Hinweis und Kommentarspalte (erklärender Inhalt des Gemeinderats).

Für die Nummerierung der Artikel ist ein Dezimalsystem gewählt worden. Gegenüber der herkömmlichen, durchgehenden Nummerierung bietet dieses System Vorteile (z.B. einfachere Strukturierung, einfacheres Einfügen neuer Vorschriften).

Mit Hinweisen wird auf Verknüpfungen mit anderen Vorschriften, auf weitere Vorschriften mit ähnlichem Inhalt sowie auf Weisungen, Merkblätter oder Fachinstanzen aufmerksam gemacht.

Kommentare tragen zum Verständnis einzelner Begriffe oder Vorschriften bei und liefern unvollständige Aufzählungen von Kriterien und Beispielen.

Aufbau und Inhalte Entwurf Baureglement 2019 und Verweis auf das aktuell gültige Baureglement

Artikel Entwurf Baureglement OPR 2019	Artikel im aktuell gültigen Baureglement	Bemerkungen
1 Geltungsbereich		
Art. 101 Geltungsbereich sachlich	Artikel 1, Absatz 1 Geltungsbereich	
Art. 102 Geltungsbereich räumlich	Artikel 1, Absatz 1 Geltungsbereich	
Art. 103 Ausgleich von Planungsvorteilen	--	Neuer Artikel gemäss Art. 142 ff BauG (Ausgleich von Planungsvorteile)
2 Nutzungszonen		
21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen		
Art. 211 Art der Nutzung	Artikel 11 Art der Nutzung	Neu wird eine klare Trennung zw. Art und Mass der Nutzung geregelt. Im Art. 211 wird nur die Art der Nutzung geregelt. Die Mass der Nutzung ist im Art. 212 geregelt. Neu heisst die «Wohngewerbezone» → Mischzone und die «Gewerbezone» → Arbeitszone

		Im Art. 211 wird präzisiert, dass Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Basisstufen und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen dem Wohnen gleichgestellt sind.
Art. 212 Mass der Nutzung Abs. 1	Artikel 11 Art der Nutzung	In diesem Artikel werden die baupolizeilichen Masse geregelt. Neu wird gemäss der Umsetzung BMBV eine Gesamthöhe und eine Gesamthöhe für Flach- und Pultdächer definiert. Es wird auf die Vorgabe der Anzahl Geschosse verzichtet. Damit wird ein Dachausbau und somit eine innere Verdichtung ermöglicht.
Art. 212 Mass der Nutzung Abs. 2, Bst. a unbewohnte Kleinbauten	Artikel 6 An- und Nebenbauten	Nebenbauten heissen neu Kleinbauten und sind gemäss BMBV unbewohnt. In diesem Artikel werden die baupolizeilichen Masse von Kleinbauten geregelt.
Art. 212 Mass der Nutzung Abs. 2, Bst. b unbewohnte Anbauten	Artikel 6 An- und Nebenbauten	In diesem Artikel werden die baupolizeilichen Masse von Anbauten geregelt. Anbauten sind gemäss BMBV unbewohnt.
Art. 212 Mass der Nutzung Abs. 2, Bst. c Unterniveaubauten	Artikel 7 Unterirdische Bauten	Die neue Definition von Unterniveaubauten entspricht derjenigen für «unterirdische Bauten» im aktuell gültigen Baureglement. Die unterschiedlichen Definitionen für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ermöglichen es, unterschiedliche Grenzabstandsvorschriften zu erlassen.
Art. 212 Mass der Nutzung Abs. 2, Bst. d Unterirdische Bauten	--	Neue Definition gemäss BMBV: «Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen». Die unterschiedlichen Definitionen für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ermöglichen es, unterschiedliche Grenzabstandsvorschriften zu erlassen.
Art. 212 Mass der Nutzung Abs. 2, Bst. e vorspringende Gebäudeteile	Artikel 9 Vorspringende Bauteile	Neu wird eine zulässige max. Tiefe der vorspringenden Gebäudeteile definiert. Somit wird angestrebt, ein einheitliches Ortsbild zu erhalten.
Art. 212 Mass der Nutzung Abs. 3, Bst. a Umnutzung bestehender Sekundärbauten in der Kernzone	--	Mit dieser Regelung wird neu die Umnutzung von Sekundärbauten ermöglicht und gefördert. Bestehende Sekundärbauten in der Kernzone sind zum Beispiel Remisen, Schöpfe, Stöckli, Spycher.

Art. 212 Mass der Nutzung Abs. 3, Bst. b Neubau von Sekundärbauten in der Kernzone	--	Mit dieser Regelung wird neu der Neubau von Sekundärbauten ermöglicht und gefördert.
Art. 212 Mass der Nutzung Abs. 4	Artikel 6, Abs. 4	Die Regelung für den Grenzanbau für An- und Kleinbauten (alt: Nebenbauten) ist gleichgeblieben. Die gleiche Regelung gilt neu auch für Sekundärbauten.
Art. 212 Mass der Nutzung Abs. 5 Gestaltungsfreiheit	--	Die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG ist mit dieser Regelung gewährleistet.
Art. 212 Mass der Nutzung Abs. 6 Grenzabstand gegenüber Zonengrenzen	Artikel 5, Abs. 3	Mit dieser Regelung wird es präzisiert, welche Abstände gegenüber Zonengrenzen und gegenüber der Landwirtschaftszone LWZ einzuhalten sind. Zudem wird die Unzulässigkeit einer Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ geregelt.
Art. 213, Näherbau	Artikel 8 Näherbau	Diese Regelung wurde vom aktuell gültigen Baureglement übernommen.
22 Zonen für öffentlichen Nutzung		
Art. 221, Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)	Artikel 13 Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN	Die Zonen für öffentliche Nutzungen wurden vom aktuell gültigen Baureglement übernommen. Diese wurden mit wenigen Präzisierungen ergänzt (vgl. unten).
Art. 221, ZOEN A «Schulanlage»	Artikel 13, Abs. 2, Bst. a	Die Zweckbestimmung wurde mit dem Verwendungszweck «Gemeindeverwaltung» ergänzt, um in der Zukunft eine allfällige Nutzung der Räumlichkeiten der Schulanlage durch die Gemeindeverwaltung zu ermöglichen.
Art. 221, ZOEN B «Gemeindeverwaltung»	Artikel 13, Abs. 2, Bst. b	Die Zweckbestimmung wurde mit dem Verwendungszweck «Zivilschutz» ergänzt.
Art. 221, ZOEN C «Kirche»	Artikel 13, Abs. 2, Bst. c	Die Zweckbestimmung wurde mit dem Verwendungszweck «Aufbahrungshalle» ergänzt. Die Verwendungszwecke «Pfrundscheune» und «Pfarrhaus» wurden entfernt.
23 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet		
Art. 231 Landwirtschaftszone (LWZ)	Artikel 12	Die Regelung wurde vom aktuell gültigen Baureglement mit formellen Anpassungen übernommen.

Art. 232 Grünzone (GZ)	--	Neu wurde im Zonenplan für die Parzelle 528 eine Grünzone ausgeschieden. Die Grünzonen sind Freihaltezonen. Die Parzelle 528 befindet sich aktuell in der LWZ, wird aber nicht bewirtschaftet und ist gar nicht erschlossen.
3 Besondere baurechtliche Ordnungen		
31 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen		
Art. 311 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	--	Das Baureglement wird mit der rechtskräftigen UeO Nr. 2 «Moos II» ergänzt.
4 Qualität des Bauens und Nutzes		
41 Bau- und Aussenraumgestaltung		
Art. 411 Gestaltungsgrundsatz und Beurteilungskriterien	Artikel 2 Baugestaltung	Die Regelung wurde vom aktuell gültigen Baureglement mit kleinen formellen Anpassungen übernommen.
Art. 412 Qualifiziertes Verfahren	--	Mit dieser Regelung wir die Qualitätssicherung innerhalb des ISOS-Perimeters gefördert.
Art. 413 Begleitgruppe / Fachberatung	Artikel 3 Fachstelle Baugestaltung	Diese grundsätzlich neue Regelung regelt und sichert eine Begleitung und Fachberatung in allen Fällen, welche für das Ort- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen. Ziel ist, eine fachgerechte Umnutzung von Leerständen sowie den Neubau zu ermöglichen und das dazugehörige Verfahren zu koordinieren und somit zu optimieren.
Art. 414 Bauweise, Stellung der Bauten	Artikel 11 Art der Nutzung (Bauweise)	Mit dieser Regelung wird die Stellung der Bauten und ihre Einfügung ins Ortsbild präzisiert.
Art. 415 Fassadengestaltung	--	Mit diesem Artikel wird die Fassadengestaltung im Zusammenhang mit den Merkmalen des Ortsbilds geregelt.
Art. 416 Dachgestaltung	Art. 10 Dachgestaltung Dachausbau	Die Dachform in der Kernzone und den übrigen Zonen wird in diesem Artikel geregelt. Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 4 (Art. 10) vom aktuellen Baureglement werden nicht übernommen: Das Vorgehen bei Fragen zum Ortsbild, Themen zur Dachgestaltung und Nutzung von Dachräumen wird neu im Art. 413

		(Begleitgruppe / Fachberatung) behandelt.
Art. 417 Aussenraumgestaltung	--	Dieser neue Artikel regelt die Aussenraumgestaltung von privaten Aussenräumen im Zusammenhang mit ortsbildlichen Fragen und Merkmalen. Ebenfalls wird geregelt, dass der Gemeinderat für die Strassenraumgestaltung im Bereich der Hauptstrasse Gestaltungsrichtlinien erlässt.
Art. 418 Gestaltungsspielraum	--	Dieser Artikel regelt den Gestaltungsspielraum und Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung.
42 Energie und Ökologie		
Art. 421 Erneuerbare Energieträger	--	Dieser neue Artikel regelt den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern bei Neubauten, sowie bei Umbauten und Erneuerungen. (Ziel U.3 des Gemeindeleitbildes: *Der Wärme- und Strombedarf in privaten und öffentlichen Hochbauten wird über erneuerbare Energiequellen abgedeckt*).
Art. 422 Energiebedarf von Gebäuden	--	Dieser neue Artikel begrenzt den Energiebedarf gegenüber den kantonalen Minimalanforderungen bei Neubauten (prozentuale Verbesserung) und unterstützt somit die Ziele der CO2-Reduktion auf nationaler Ebene.
5 Bau- und Nutzungseinschränkungen		
51 Ortsbildpflege		
Art. 511 Ortsbildschutzgebiete	Artikel 25 Ortsbildschutzgebiet / Einzelobjekte	Der Artikel regelt der Umgang mit Ortsbildschutzgebieten. Für die Strassenraumgestaltung im Bereich der Hauptstrasse erlässt der Gemeinderat Gestaltungsrichtlinien (vgl. Art. 417).
52 Pflege der Kulturlandschaft		
Art. 521 Baudenkmäler	--	Dieser Artikel dient der Festlegung des Bauinventars im Baureglement.
Art. 522 Historische Verkehrswege	--	Mit diesem Artikel wird der Schutz von historischen Verkehrswegen (IVS) im Baureglement und im Zonenplan festgelegt.

Art. 523 Sandsteinmauern	Artikel 24 Sandsteinmauern	Die Regelung wurde vom aktuell gültigen Baureglement mit kleinen formellen Anpassungen übernommen.
Art. 524 Einzelbäume	--	Dieser Artikel sichert den Schutz von Einzelbäumen.
Art. 525 Fliessgewässer / Gewässerraum	Artikel 21 Gewässer und Ufervegetation	Dieser Artikel ersetzt Art. 21 und legt den Raum für die Gewässer fest.
Art. 526 Landschaftsschongebiet A	Artikel 18 Landschaftsschutzgebiet A Artikel 17 Allgemeiner Schutzzweck	Die Regelung wurde vom aktuell gültigen Baureglement übernommen. Das Landschafts**schutz**gebiet heisst neu Landschafts**schon**gebiet
Art. 527 Landschaftsschongebiet B	Artikel 19 Landschaftsschutzgebiet B Artikel 17 Allgemeiner Schutzzweck	Die Regelung wurde vom aktuell gültigen Baureglement übernommen. Das Landschafts**schutz**gebiet heisst neu Landschafts**schon**gebiet
53 Schutz der naturnahen Landschaft		
Art. 531 Lebensräume L1 Magerwiesen und Böschungen	Artikel 22	Die Regelung wurde vom aktuell gültigen Baureglement übernommen.
Art. 531 Lebensräume L2 Grube und spezielle Trockenstandorte	Artikel 23	Die Regelung wurde vom aktuell gültigen Baureglement übernommen.
Art. 531 Lebensräume L3 Gräben mit Ufervegetation	--	Mit diesem Artikel wird den Schutz von Gräben mit Ufervegetation gesichert.
Art. 534 Naturschutzgebiete	--	Festlegung des Naturschutzgebiets im Baureglement und als Hinweis im Zonenplan.
54 Ersatzmassnahmen		
541 Ersatzmassnahmen	--	Der Artikel regelt die Ersatzmassnahmen und die Zuständigkeiten bei Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten
55 Gefahrengebiete		
Art. 551 Bauen in Gefahrengebieten	Artikel 25 bis	Die Regelung wurde vom aktuell gültigen Baureglement übernommen.
6 Straf- und Schlussbestimmungen		
Art. 601 Widerhandlungen	Artikel 27, Abs. 2	Die Regelung wurde vom aktuell gültigen Baureglement mit kleinen formellen Anpassungen übernommen.
Art. 602 Inkrafttreten	Artikel 28, Abs. 1	Neu tritt das Baureglement am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 603 Aufhebung von Vorschriften	Artikel 28, Abs. 2	--

Einige Artikel wurden aus dem aktuell gültigen Baureglement nicht ins neue Baureglement übernommen. Dies aus folgenden Gründen:

- Vorschrift im übergeordneten Recht geregelt
- Vorschrift nicht mehr aktuell
- Vorschrift neu als Hinweis in der Hinweis- und Kommentarspalte

Artikel Baureglement 2012	**Begründung Aufhebung**
Artikel 4 Gebäudeabmessungen	Neu werden die Messweisen durch das BMBV definiert.
Artikel 14 Materialabbauzone	Die Materialabbauzone wurde wieder aufgefüllt, rekultiviert und der Landwirtschaftszone zugewiesen.
Artikel 15 Treibhäuser	Die Vorschrift wird im übergeordneten Recht (RPG) geregelt. Für eine Intensive LWZ wurde ein behördenverbindliches «Themenblatt» erstellt.
Artikel 16 Autoabstellplatz	Die Vorschrift wird im übergeordneten Recht geregelt.
Artikel 20 Hecken, Feld- und Ufergehölze	Die Vorschrift wird im übergeordneten Recht geregelt.
Artikel 26 Zuständigkeiten GR	Zuständigkeitsvorschriften werden im Organisationsreglement der Gemeinde geregelt.