

**ANPASSUNGEN BAUREGLEMENT
BMBV UND INHALTLICHE ÄNDERUNGEN
ERLÄUTERUNGSBERICHT**

Einwohnergemeinde Erlenbach | Kanton Bern
Mitwirkungsexemplar, Stand 22. Juni 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage und Zielsetzung	5
1.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	5
1.2 Wasserbaugesetz (WBG) und Gewässerschutzgesetz (GSchG)	5
1.3 Zielsetzung / Zweck	6
2. Anpassung Baureglement	7
2.1 Umsetzung BMBV	7
2.2 Umsetzung WBG/GschG	12
3. Planerlassverfahren	14
3.1 Mitwirkung	14
3.2 Vorprüfung	14
3.3 Öffentliche Auflage	14
3.4 Genehmigung	14

1. AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

1.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) des Kantons Bern ist seit 2011 rechtskräftig. Die Einführung der BMBV wurde durch die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IHVB) von 2005 ausgelöst und hat zum Ziel, die schweizweit sehr unterschiedlich angewendeten Begriffe und Messweisen - beispielsweise die Messweise der Gebäudehöhe - zu vereinheitlichen und damit sowohl Planenden als auch Behörden und Grundeigentümern die Anwendung zu erleichtern. Der Kanton Bern hat die Frist für die Einführung der BMBV auf kommunaler Stufe auf den 31. Dezember 2023 gelegt.

Dies hat zur Folge, dass sämtliche Definitionen und Masse des bisherigen Baureglements auf ihre Vereinbarkeit mit der BMBV überprüft werden müssen. Dadurch ergeben sich formelle und inhaltliche Änderungen. Formelle Änderungen sind beispielsweise Änderungen von Namen (z.B. Kleinbaute statt Nebenbaute) oder die Aufhebung von Definitionen, welche neu übergeordnet in der BMBV bereits in gleicher Weise enthalten sind.

1.2 Inhaltliche Anpassungen

Die Gemeinde nahm die Überarbeitung des Baureglements zum Anlass, verschiedene Artikel inhaltlich anzupassen (ohne Zusammenhang zur BMBV). Für diese Artikel gilt nach der Genehmigung die Planbeständigkeit von 8 Jahren. Zur Unterscheidung der Anpassungen an die BMBV und der inhaltlichen Überarbeitung sind die Korrekturen im Baureglement in unterschiedlichen Farben gekennzeichnet.

Eine eigentliche Ortsplanungsrevision ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung stammt aus dem Jahr 2010.

2. ANPASSUNG BAUREGLEMENT

Artikel*	Erläuterungen
1	Ergänzung des Zonenplans Gewässerräume. Die Umsetzung der Vorgaben betreffend Gewässerschutz sind in einem separaten Bericht erläutert. Formelle Anpassung.
5	Der Ausgleich von Planungsvorteilen ist im kantonalen Baugesetz (Art. 142 ff) geregelt. Erlenbach hat kein eigenes Reglement über die Mehrwertabschöpfung / den Ausgleich von Planungsvorteilen. Formelle Anpassung.
6	"aktuell gültig" statt Datum des Baubewilligungsdekrets. Verhindert ein "veraltetes" Datum. Formelle Anpassung.
8	Der bestehende Artikel ist aus Sicht Gemeinde zu streng formuliert. Eine Bauvoranmeldung ist nicht üblich, die Kontaktaufnahme mit der Bauverwaltung wird empfohlen. Inhaltliche Anpassung.
12, Abs. 4	Für vorspringende Gebäudeteile, die den Vorgaben von Artikel 17 GBR entsprechen, gilt ein Strassenabstand von 2.00 m. Die Verkehrssicherheit muss gewährleistet sein und es darf dem verkleinerten Strassenabstand kein Planungsvorhaben entgegenstehen. Inhaltliche Anpassung.
12, Abs. 5 (alte Nummerierung)	Kann gestrichen werden, da er lediglich einen Hinweis auf die übergeordnete Gesetzgebung macht. Der Hinweis auf weitere Gesetzgebungen wird im Artikel 2 GBR bereits gemacht. Formelle Anpassung.
13	Anpassung an die Gewässerschutzgesetzgebung. Erläuterungen siehe separater Erläuterungsbericht. Formelle Anpassung.
15	In Erlenbach fallen an verschiedenen Orten die Zonengrenzen nicht auf Parzellengrenzen (z.B. Wohnzone - Landwirtschaftszone: Gebiet Grabenweidli (Parz. Nr. 1661, 1679), Gebiet Bachmatte (1477, 1745, 1846) etc. Auch die Grenze zwischen der Kernzone und der Wohnzone (z.B. im Dorf Erlenbach) ist oftmals nicht parzellenscharft gezogen. Die bestehende Regelung, dass von der Zonengrenze die gleichen Abstände wie von Nachbarparzellen gelten, ist daher für die Gemeinde Erlenbach nicht zielführend. Wird das Bauen auf die Zonengrenze zugelassen, können Parzellen sinnvoller und dichter ausgenutzt werden. Da keine Ausnahmen zur Unterschreitung des Zonenabstandes bewilligt werden können (auch nicht durch ein Näherbaurecht), erachtet die Gemeinde die Regelung als zu starr und realitätsfremd. Inhaltliche Anpassung.
16, Abs. 1	Anpassung der Begriffe aufgrund der BMBV (alt: gewachsener Boden, neu: massgebendes Terrain). Die Feststellung des massgebenden Terrains kann gelegentlich schwierig sein. In unklaren Situationen braucht es unter Umständen einen Feststellungsentscheid; die zuständige Behörde wird in der Regel einen auf das umgebende natürliche Terrain abgestimmten Geländeverlauf ermitteln und festlegen. Eine vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains kann insbesondere wegen der Hochwassergefahr oder einer Gefährdung des Grundwassers zweckmässig sein. Häufig wird ein Terrain im Hinblick auf (oder während der) Bauarbeiten abgegraben, so dass das Terrain tiefer liegt als das Terrain vor Beginn der Bauarbeiten. Wie unter bisherigem Recht soll in diesem Fall das tiefer liegende (fertige) Terrain als "massgebendes Terrain" gelten. Formelle Anpassung.

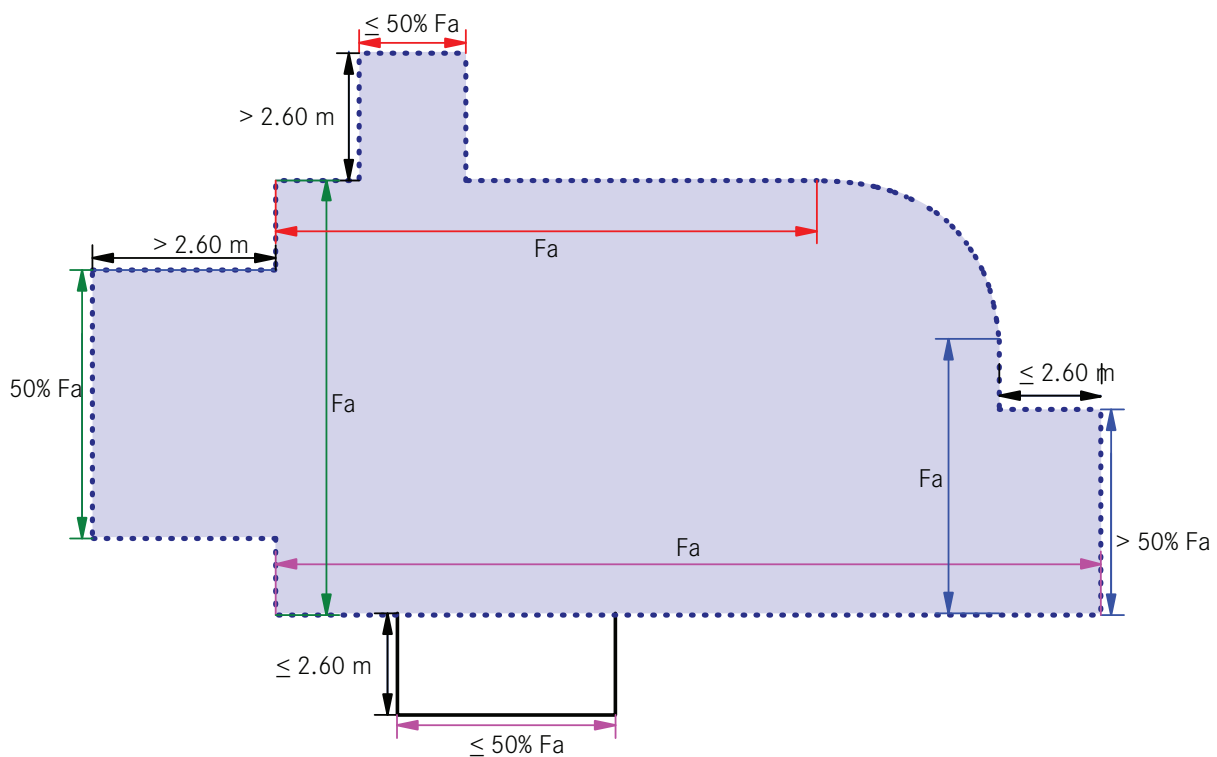
16, Abs. 2	<p>Grenzabstand / Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund, Definition gemäss BMBV</p> <p>Der kleine Grenzabstand wird neu als die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze definiert. Der grosse Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Gegenüber Gebäudeecken gilt der kleine Grenzabstand (siehe auch Skizzen im Anhang zum Baureglement).</p> <p>Formelle Anpassung.</p> <p>Absatz 3 und 4 (alte Nummerierung) werden aufgrund der Anpassung an die BMBV gelöscht resp. für neue Inhalte formuliert. Diese neuen Inhalte sind inhaltliche Anpassungen.</p>
16, Abs. 3	Einführung eines Artikels zum Näherbaurecht (bisher nicht vorhanden). Inhaltliche Anpassung.
17, Abs. 1, Buchstaben a bis d	<p>Anpassung der Begriffe (alt: An- und Nebenbauten, neu: An- und Kleinbauten).</p> <p>Anbauten und Kleinbauten dürfen per Definition (BMBV) nur Nebennutzflächen enthalten, ansonsten gelten sie als Teil des Gebäudes. Es gibt somit keine bewohnten An- und Nebenbauten gemäss alter Definition mehr. Um diese dennoch zu ermöglichen, werden die neuen Bezeichnungen "eingeschossige Gebäudeteile" (entspricht dem früheren Begriff "bewohnte Anbauten") und "kleinere Gebäude" (entspricht dem früheren Begriff "bewohnte Nebenbauten") eingeführt.</p> <p>Formelle Anpassung.</p> <p>Die zugelassene Fläche für bewohnte An- und Nebenbauten wird von 15 auf 60m² erhöht.</p> <p>Inhaltliche Anpassung.</p>
17, Abs. 1, Buchstaben e bis g	<p>Anpassung der Begriffe. Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen. Die Regelungen in Buchstabe f sind bereits heute rechtsgültig und sollen weiterbestehen (vorher Art. 19 GBR).</p> <p>Formelle Anpassung.</p>
17, Abs. 1, Buchstabe h	<p>Gemäss BMBV müssen für die vorspringenden Gebäudeteile die maximal zulässigen Masse (Vorsprung und Fassadenanteil) definiert werden. Werden diese überschritten, gelten sie als Teil des Hauptgebäudes (siehe auch nachfolgende Erläuterungen).</p> <p>"Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile" gemäss BMBV werden nicht neu eingeführt, da das GBR Erlenbach diese bisher nicht kannte.</p> <p>Formelle Anpassung.</p>

Erläuterung zu den vorspringenden Gebäudeteilen:

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen oder Balkone. Ragen sie über das von der Gemeinde bestimmte Mass (2.60 m) hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass (50%), dann gelten sie als Teil des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf). Wenn diese Gebäudeteile als Teil des Gebäudes gelten, läuft die Fassadenlinie um diese Gebäudeteile herum.

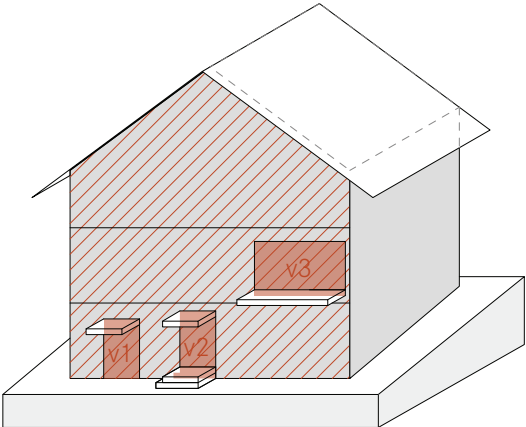
Das von Erlenbach gewählte Mass (2.60 m) ist begründet durch die traditionell grossen Vordächer (ca. 2.50 m). Das gewählte Mass entspricht auch dem bestehenden Art. 20 GBR: "Hauptdächer dürfen max. 2.60 m in den Grenzabstand hineinragen".

Dachvorsprünge sind von dieser Regelung der vorspringenden Gebäudeteile ausgenommen und dürfen über die gesamte Fassade vorspringen.



- projizierte Fassadenlinie
- Fa zugehöriger Fassadenabschnitt
- anrechenbare Gebäudefläche

Mehrere vorspringende Gebäudeteile im gleichen Fassadenabschnitt dürfen gesamthaft das zulässige Mass für die maximale Breite solcher Bauteile nicht überschreiten.

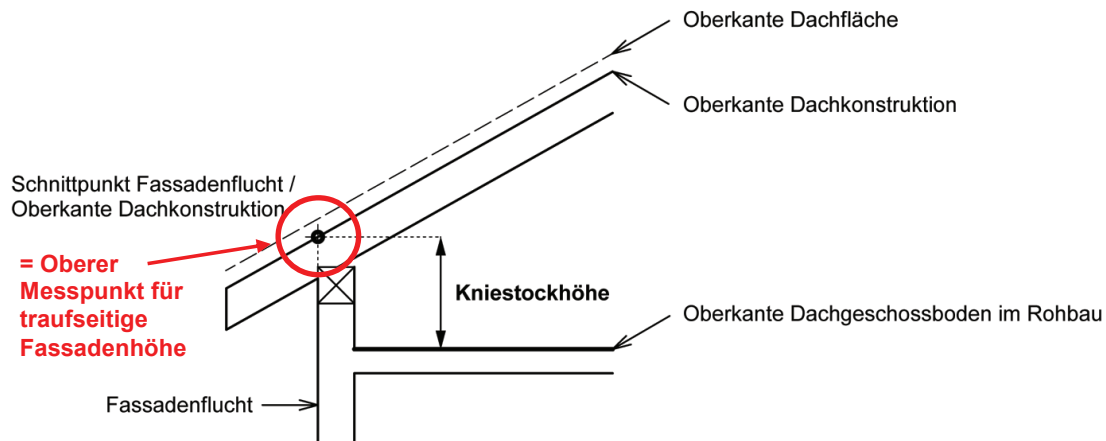


Vorspringende Gebäudeteile

$$v1+v2+v3 \leq 50\% \text{ des Fassadenabschnittes}$$

- /// Fassadenabschnitt
- vorspringende Gebäudeteile

Artikel*	Erläuterungen
18	<p>Wird aufgehoben, da dessen Inhalte in Artikel 17 Platz gefunden haben.</p> <p>Formelle Anpassung</p>
19	<p>Wird aufgehoben, da dessen Inhalte in Artikel 17 Platz gefunden haben.</p> <p>Formelle Anpassung</p>
20	<p>Wird aufgehoben, da dessen Inhalte in Artikel 17 Platz gefunden haben oder aber im übergeordneten Gesetz geregelt sind.</p> <p>Formelle Anpassung</p>
21, Abs. 1	<p>Anpassung an die Formulierung gemäss BMBV</p> <p>Formelle Anpassung</p>
22, Abs. 2, 3 und 4	<p>Vereinfachung der Formulierungen und Vermeidung von Wiederholungen. Welche Baugesuche der kantonalen Denkmalpflege vorgelegt werden müssen, ist ausreichend geregelt.</p> <p>Inhaltliche Anpassung</p>
23	<p>Wird aufgehoben. Die Aussenraumgestaltung ist bereits in Artikel 22 geregelt, die geschützten Bäume gemäss baurechtlicher Grundordnung sind in Artikel 66 GBR erwähnt.</p> <p>Inhaltliche Anpassung</p>
24	<p>Wird aufgehoben, da die Regelungen gemäss Baubewilligungsdekret und EGzZGB ausreichend sind. Eine Staffelung der Stützmauern macht Sinn und wird oft realisiert, der zwingende Abstand von 1.50m ist jedoch realitätsfern.</p> <p>Inhaltliche Anpassung</p>
25	<p>Anpassung an die Formulierung gemäss BMBV</p> <p>Formelle Anpassung</p>
26	<p>Anpassung an die Formulierung gemäss BMBV. Die Regelung betreffend der Abgrabungen befindet sich neu in Artikel 46 GBR (bei den Massen), da gewisse Abgrabungen nur bei der Höhenmessung, nicht aber bei der Bestimmung der Geschosshöhe angewendet werden kann.</p> <p>Für das Dachgeschoss ist neu anstelle der Kniewandhöhe die Kniestockhöhe (ebenfalls Anpassung des Begriffs) massgebend. Die bisherige Kniewandhöhe wurde oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, die neue Kniestockhöhe wird hingegen vom Boden im Rohbau bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Der neuen Messweise entsprechend wird das Mass des Kniestocks von 1.50m auf 1.70m erhöht.</p> <p>Formelle Anpassung</p>



Artikel*	Erläuterungen
27	Anpassung an die Formulierung gemäss BMBV Formelle Anpassung
28	Enthält keine Aussage und kann daher aufgehoben werden. Inhaltliche Anpassung
29, Abs. 2-7	Der Artikel wird neu formuliert und damit klarer und verständlicher gemacht. Gleichzeitig werden gewisse inhaltliche Anpassungen vorgenommen: Abs. 1: Wird vereinfacht, da die Regelung nicht mehr zeitgemäss ist. Abs. 2: Bei der Dachneigung wird die prozentuale Festlegung gestrichen, da die Grad-Schreibweise üblicher und vertrauter ist. Die obere Grenze wird von 27° auf 30° erhöht (üblich). Die Formulierung betreffend Dachvorsprung führt in der Anwendung zu Verwirrung (Berechnung des Mittels). Die neue Formulierung ist klarer und trägt den Hanglagen Rechnung. Formulierung in Anlehnung an das GBR Diemtigen. Zudem wird einheitlich der Begriff "Dachvorsprung" anstelle von "Vordach" benutzt (entsprechend der BMBV). Abs. 3: Ergänzung der Begriffe "kleinere Gebäude" und "eingeschossige Gebäudeteile", womit die ehem. bewohnten An- und Nebenbauten gemeint sind. Abs. 5: Die Dachform für Ökonomiegebäude wird neu geregelt. Die alte Regelung, Flachdächer zu begrünen oder als Terrasse auszubilden, wird als zu starke Einschränkung für die Bauwilligen beurteilt und daher gestrichen. Abs. 6: Vereinfachung der Formulierung und Erhöhung des Anteils am obersten Geschoss Abs. 7: Auf eine Beschränkung der Dachflächenfenster-Grösse wird verzichtet. Hingegen wird ein neuer Absatz 5 eingefügt. Dieser präzisiert, dass technisch bedingte Dachaufbauten nicht an die traufseitige Fassadenhöhe angerechnet werden müssen. Hingegen sind diese Dachaufbauten mit Ausnahme der Kamine auf 1.50 m beschränken.

30	Anpassung an die Begrifflichkeiten der BMBV Formelle Anpassung
31	Wird übergeordnet geregelt und daher im GBR gestrichen. Inhaltliche Anpassung
32	Gehören nicht in ein Baureglement und werden daher gestrichen. Inhaltliche Anpassung
33	Vereinheitlichung der Formulierung. Der Hinweis auf die Lärm-Empfindlichkeitsstufen und die baupolizeilichen Masse erfolgt im Art. 33 für alle Zonen und kann in den nachfolgenden Artikeln gelöscht werden. Inhaltliche Anpassung
34	Absatz 2 wiederholt eine übergeordnete Bestimmung und kann gelöscht werden. Absatz 3 wird gelöscht, da dieser in Artikel 33 eingefügt wurde. Inhaltliche Anpassung
35, Abs. 2 und 3	Absatz 2 wiederholt eine übergeordnete Bestimmung und kann gelöscht werden. Absatz 3 wird gelöscht, da dieser in Artikel 33 eingefügt wurde. Inhaltliche Anpassung
35, Abs. 4	Die Vorschrift, dass bei Bauten, die ausschliesslich zu Wohnzwecken in der Zone WG2 realisiert werden, die baupolizeilichen Masse der W2-Zone gelten, wurde aus "Schutz-Überlegungen" der Wohnqualität formuliert. Aus heutiger Sicht überwiegen aber die Überlegungen aus ortsbaulicher Sicht: Ein Nebeneinander von verschiedenen Volumen entspricht nicht dem angestrebten Ortsbild von Erlenbach. Inhaltliche Anpassung
36, Abs. 2 und 3	Die Vorgabe von publikumsattraktiven Nutzungen im Erdgeschoss macht in einem städtischen Umfeld sicherlich Sinn. In Erlenbach ist eine solche Vorschrift realitätsfremd und soll gestrichen werden. Absatz 3 wird gelöscht, da dieser in Artikel 33 eingefügt wurde. Inhaltliche Anpassung
37, Abs. 3	Absatz 3 wird gelöscht, da dieser in Artikel 33 eingefügt wurde. Inhaltliche Anpassung
38, Abs. 2	Die Überprüfung der Zonengrenzen zwischen Gewerbezone und Bauzonen mit Wohnanteilen hat gezeigt, dass diese Bereiche bebaut sind und keine Probleme bestehen. Auf die Formulierung soll verzichtet werden. Inhaltliche Anpassung

38, Abs. 4	<p>Die Vorgabe von begrünter Flächen macht in einem städtischen Umfeld sicherlich Sinn. In Erlenbach ist eine solche Vorschrift realitätsfremd und soll gestrichen werden. Die gute Ausnützung von bestehendem Gewerbeland wird höher gewichtet.</p> <p>Inhaltliche Anpassung</p>
39	<p>Anpassung an die BMBV. Aufgrund der neuen Messweise der Firsthöhe wird diese um einen halben Meter erhöht.</p> <p>Formelle Anpassung</p>
46	<p>Verschiedene Bereinigungen:</p> <p>Fussnote 1 war fälschlicherweise bei der Zone "W2", gehört aber zu "EZ"</p> <p>Fussnote 3 wird gelöscht, siehe auch Art. 35 Abs. 4.</p> <p>Regelung der Mehrhöhe am Hang wird von Artikel 26 hierher verschoben, da Abgrabungen nur bei der Höhenmessung, nicht aber bei der Bestimmung der Geschoszahl angewendet werden kann. Siehe auch Artikel 26. Zudem wird die Formulierung an die kantonale Praxis angepasst, wonach Abgrabungen nur auf einer Fassadenseite zugelassen sind.</p> <p>Die Fassadenhöhe für die Gewerbezone wird um 2m erhöht.</p> <p>Die Überbauungsziffer und die Grünflächenziffer sollen im Hinblick auf eine Vereinfachung und Flexibilisierung gestrichen werden.</p> <p>Die Vorgaben für die Landwirtschaftszone werden verzichtet, es wird der Verweis auf das übergeordnete Recht eingeführt. Zudem werden die Silohöhen geregelt.</p> <p>Inhaltliche Anpassungen.</p> <p>Anpassungen an die BMBV:</p> <p>Gebäudehöhe wird zu Fassadenhöhe traufseitig. Aufgrund der neuen Messweise wird diese um einen halben Meter erhöht.</p> <p>Auf die Einführung einer neuen Dichteziffer anstelle der AZ wird verzichtet.</p> <p>Formelle Anpassungen.</p>
47	<p>Der Hinweis auf Artikel 6 Baugesetz wird aufgeführt.</p> <p>Inhaltliche Anpassung.</p>
54	<p>Wird aufgehoben, wird nicht umgesetzt.</p> <p>Inhaltliche Anpassung</p>
64, Abs. 2	<p>Aufgrund der Festlegung der Gewässerräume kann auf die Festlegung der Bauabstände zu Ufergehölz verzichtet werden.</p> <p>Formelle Anpassung</p>
66	<p>Bereinigung der geschützten Bäume (abgestorbene Exemplare werden gestrichen).</p> <p>Inhaltliche Anpassung</p>
69 / 70	<p>Formelle Anpassung an die neuesten Reglemente und Verordnungen der Gemeinde</p>
71	<p>Formelle Anpassung an die Vorgaben des AGR</p>

3. PLANERLASSVERFAHREN

3.1 Mitwirkung

...

3.2 Vorprüfung

...

3.3 Öffentliche Auflage

...

3.4 Genehmigung

...

