



Gemeindeverwaltung Vinelz
Dorfstrasse 42
3234 Vinelz

Änderung Bau- und Nutzungsreglement

Technische Anpassung an die BMBV

Erläuterungsbericht

Die technische Anpassung umfasst:

- Baureglement – Technische Anpassung an BMBV

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**

Datum:	9. März 2023	Öffentliche Auflage
--------	--------------	----------------------------

Verfasser:

infraconsult

Raum und Mobilität
Umwelt
Gesellschaft und Wirtschaft
Public Management
Kommunikation

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27, CH-3013 Bern
+41 31 359 24 24
icag@infraconsult.ch
infraconsult.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand.....	3
2. Anpassung Baureglement an BMBV	4
2.1 Ausgangslage.....	4
2.2 Übersicht Umsetzung der BMBV	4
2.3 Planerische Beurteilung der technischen Umsetzung.....	7
3. Verfahren	8

1. Planungsgegenstand

Ausgangslage und Anlass	Beim vorliegenden Planungsgeschäft geht es um eine technische Umsetzung der 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>
Planbeständigkeit	Die bestehende baurechtliche Grundordnung wurde im März 2008 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Bei der Umsetzung der BMBV handelt es sich 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.
Planungsorganisation	Die vorliegenden Änderungen wurden vom Gemeinderat, der Gemeindeverwaltung und dem Beratungsbüro IC Infraconsult in Bern bearbeitet.

2. Anpassung Baureglement an BMBV

2.1 Ausgangslage

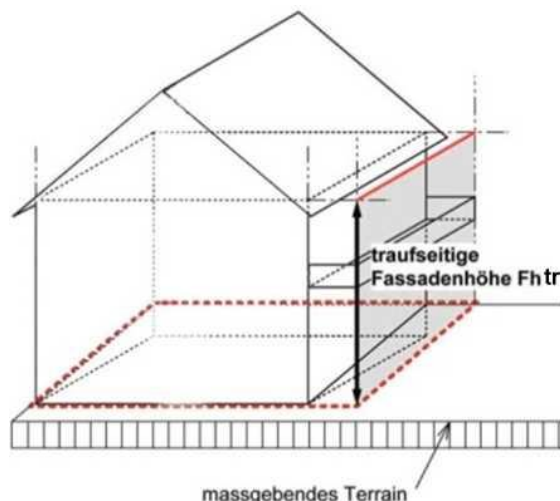
Mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) werden neue Begriffe, Definitionen und Messweisen eingeführt. Die wesentlichen mit der BMBV eingeführten Änderungen betreffen das massgebende Terrain, die Gebäude und Gebäudeteile, die Höhen, Abstände und Abstandsbe-
reiche.

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

2.2 Übersicht Umsetzung der BMBV

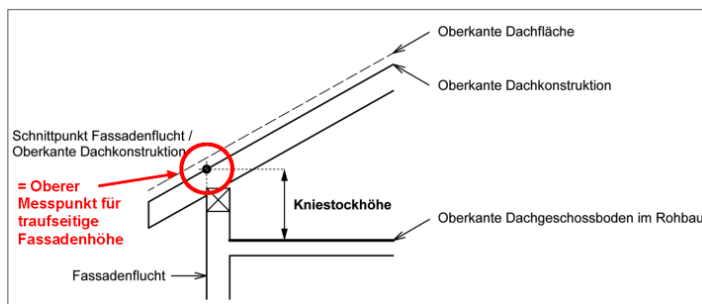
Folgende zentrale neue Begriffe werden aufgrund der BMBV im Baureglement angepasst:

- 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 zum Teil als Nebenbauten bezeichnet) 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 entfällt.
- Die wesentlichen Gebäudeteile wie Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie sowie die vor- und rückspringenden Gebäudeteile werden definiert.
- Die bisher bekannte Gebäudehöhe wird durch die traufseitige Fassadenhöhe F_{htr} ersetzt.

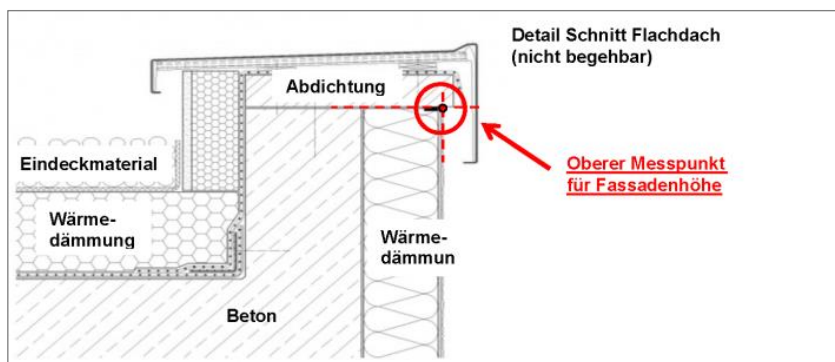


- Die Messung der Fassadenhöhe erfolgt neu immer an der Stelle mit dem grössten Höhenunterschied zwischen der Fassadenlinie und der Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante der Dachkonstruktion (und somit nicht immer an der Hausecke oder in der Fassadenmitte, wie unter bisherigem Recht).

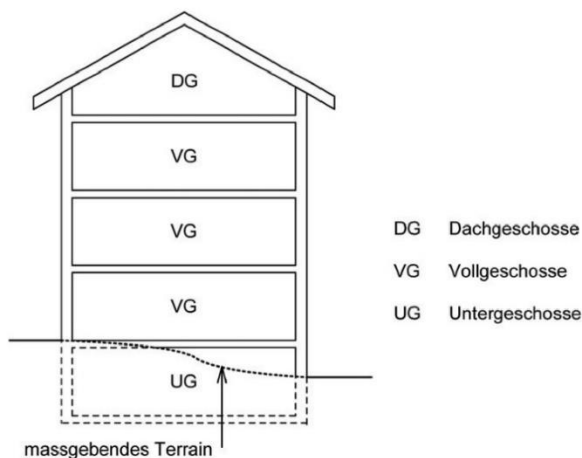
Messweise bei Schrägdächern:



Messweise bei Flachdächern:

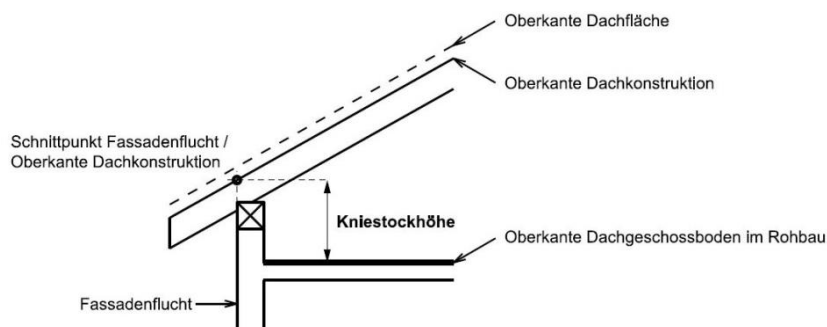


- Zusätzlich wird die giebelseitige Fassadenhöhe $F_{h\ gi}$ als neues Höhenmass (Art. 4) eingeführt, welche die bestehende traufseitige Fassadenhöhe $F_{h\ tr}$ (altrechtlich Gebäudehöhe) ergänzt. Die Festlegung der $F_{h\ gi}$ entspricht den orts- und zonenüblichen Firsthöhen.
- Der Begriff der Grundfläche wird mit jenem der anrechenbaren Gebäudefläche ersetzt.
- Grenz- und Gebäudeabstand werden neu abschliessend durch die BMBV definiert (Art. 22 bis 25 BMBV).
- Es werden neu konsequent die BMBV-Begriffe Vollgeschoss, Untergeschoss und Dachgeschoss verwendet. Die Begriffe Erdgeschoss und Obergeschoss werden beide durch Vollgeschoss ersetzt. In Fällen, in denen explizite Formulierungen oder abweichende Werte für das Erdgeschoss vorgesehen waren wird neu vom 1. Vollgeschoss gesprochen.



- Art. 38 BNR bestimmt für Hauptgebäude im Ortsbildschutzperimeter, dass sie zwei Vollgeschosse auszuweisen haben. Für eine eindeutige Unterscheidung zwischen Voll- und Dachgeschossen muss eine Kniestockhöhe

definiert werden, bis zu welcher von einem Dachgeschoss gesprochen werden kann. Da das BNR bisher kein solches Mass für die Kniestockhöhe kannte, wird eines neu im Art. 38 Abs. 2 BNR definiert.



- Neu wird ausdrücklich festgehalten, dass An- und Kleinbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten sowie vorspringende offene Gebäudeteile nicht an die Gebäudelänge angerechnet werden.
- Der Begriff Gebäudetiefe wird durch den BMBV konformen Begriff der Gebäudebreite ersetzt.
- Der Begriff Fassadenlänge wird durch den BMBV konformen Begriff Länge der Fassadenflucht ersetzt.

2.3 Materielle Änderungen

Folgende materiellen Änderungen werden im Baureglement angepasst:

- Der Art. 31 Abs. 1 BNR wird dahingehend angepasst, dass neu Stütz- und Futtermauern von mehr als 1.20 m Höhe bei Garageneinfahrten gestattet sind.
- Der Art. 31 Abs. 2 BNR wird dahingehend angepasst, dass die Staffelung nicht mehr mittels einer Neigungslinie gemessen wird. Neu wird ein Mindesttiefenmass von 1.50 m für die Staffelung festgelegt.
- Der Art. 21 BNR zu den Strassenabständen wurde um einen Abs. 3 ergänzt, der Abstellplätze und Containerstandorte entlang von Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch von Strassenabstandsvorschriften ausnimmt, sofern damit die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird. Bisher war die Unterschreitung der Strassenabstände nur mit Ausnahme möglich.
- Der allgemeinen Praxis im Kanton Bern folgend, wird der für vorspringende offene Gebäudeteile in der Breite maximal zulässige Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts von bisher 40% auf neu 50% erhöht (vgl. BNR Anhang I 1.6).
- In den Wohnzonen W I und W II bestehend keine Beschränkungen mehrbetreffend Dachneigung.

2.4 Planerische Beurteilung der technischen Umsetzung

BMBV	<p>Durch die Umsetzung der BMBV im Baureglement der Gemeinde Vinelz 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 Planbeständigkeit wird mit der technischen Umsetzung der BMBV nicht tangiert. Für später folgende Revisionen bleibt der nötige Spielraum erhalten.</p> <p>Für die materiellen Änderungen gemäss Kapitel 2.3 kommt hingegen die Planbeständigkeit zum Tragen.</p>
ISOS	<p>Die Gemeinde Vinelz ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf von nationaler Bedeutung bewertet. In der Nutzungsplanung von Vinelz ist das ISOS noch nicht berücksichtigt. Dies soll bei der nächsten ordentlichen Ortsplanungsrevision erfolgen.</p> <p>Das ISOS wird bereits heute im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt und die Denkmalpflege bei Vorhaben im ISOS-Perimeter beigezogen.</p>

3. Verfahren

Planerlassverfahren	Der Erlass des neuen Zonenplanes Gewässerraum und die Änderung des Baureglements erfolgen nach den Bestimmungen von Art. 58 ff BauG (Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss GR und GV, Genehmigung AGR).
Mitwirkung	<p>Das öffentliche Mitwirkungsverfahren erfolgt vom 11. Juni bis 12. Juli 2021. Die Unterlagen lagen in der Gemeindeverwaltung Vinelz oder auf der Webseite der Gemeinde www.vinelz.ch zur Einsichtnahme öffentlich auf.</p> <p>Es ist eine Eingabe per E-Mail eingegangen. Bericht Mitwirkung siehe Anhang.</p>
Vorprüfung	<p>Die Unterlagen wurden am 27. Januar 2022 dem AGR zur Vorprüfung eingereicht, welches mit Vorprüfungsbericht vom 15. Dezember 2022 die Planung beurteilt hat. Aufgrund der Vorprüfung wurde folgende wesentliche Anpassung vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Kompensationszuschlag von 0.5 m bei Fassadenhöhen trauf- und giebelseitig aufgrund der geänderte Messweise
Öffentliche Auflage	folgt
Beschluss Gemeinde	folgt
Genehmigung AGR	folgt

Bericht Mitwirkung

A MITWIRKUNGSUNTERLAGEN UND – FRIST

Folgende Unterlagen lagen vom 11. Juni bis 12. Juli 2021 in der Gemeindeverwaltung Vinelz oder auf der Webseite der Gemeinde öffentlich zur Einsichtnahme auf:

- Änderungen Bau- und Nutzungsreglement
- Erläuterungsbericht

Während der Auflagefrist kann jedermann schriftlich und begründet Einwendungen erheben und Anregungen unterbreiten. Die Eingaben konnten an die Gemeindeverwaltung Vinelz, Dorfstrasse 42, 3234 Vinelz, gerichtet werden.

Die einzelnen Unterlagen konnten auch auf der Homepage der Gemeinde unter www.vinelz.ch eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

B PUBLIKATION

Das Mitwirkungsverfahren war im Anzeiger Region Erlach ausgeschrieben und auch auf der Homepage der Gemeinde angekündigt.

C MITWIRKUNGSFRIST UND EINGABEFRIST DER STELLUNGNAHMEN

Stellungnahmen konnten bis am 12. Juli 2021 schriftlich an die Gemeindeverwaltung, Dorfstrasse 42, 3234 Vinelz, eingereicht werden.

D MITWIRKENDE

Es ging 1 Stellungnahme ein.

Mitwirkungseingabe	Stellungnahme Gemeinderat
1) Markus Jenni und Janine Rieder, Lüscherzstrasse 100, 3234 Vinelz	
<p>Wir möchten den Antrag stellen, dass beim Art. 39 Umgebungsschutzperimeter Budlei eine genauere Ortsbezeichnung aufgeführt wird. Umgebungsschutzperimeter obere Budlei. Der Umgebungsschutzperimeter bezweckt die Freihaltung der Umgebung der oberen Budlei.</p> <p>Im Weiteren finden wir, der Art 42 sollte den Gegebenheiten besser angepasst werden. Durch die bessere Wasserqualität, weniger Nährstoffe, verändert sich das Bild der Ufervegetation auf natürliche Weise. Als Beispiel, wenn auf unserer Seeparzelle der Schilfbestand jährlich abnimmt und in ein paar Jahren kein Seeschilf mehr vorhanden ist, könnte man davon ausgehen das das Schilf auf andere Weise zum Absterben gebracht wurde.</p> <p>Unser Vorschlag wäre, einen Zusatz im Text einzubringen: Die Ufervegetation darf im ganzen Gemeindegebiet nicht gerodet oder auf eine unnatürliche Weise zum Absterben gebracht werden. Wenn Schilfbestände geschützt werden müssen, trägt die Öffentlichkeit die Kosten. Nicht einheimische Ufergehölze dürfen jederzeit gerodet werden, einheimische Pflanzenbestände müssen unterhalten werden.</p>	<p>Beim Antrag, die Bezeichnung des Umgebungsschutzperimeter Budlei als genauere Ortsbezeichnung aufzuführen, handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Anpassung. Massgebend ist die Perimeterfestsetzung im Zonenplan und nicht Ortsbezeichnung im Baureglement. Eine Anpassung ist unter diesem Gesichtspunkt nicht erforderlich.</p> <p>Beim Antrag, Art 42 anzupassen handelt es sich um eine materielle Änderung der Bestimmungen. Bei den vorliegenden Änderungen handelt es sich lediglich um technische Anpassungen an die BMBV. Materielle Anpassungen werden nicht vorgenommen. Solche Änderungen werden bei der nächsten Revision der Ortsplanung geprüft. Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich des Schutzes der Ufervegetation Art. 21 NHG der übergeordneten Gesetzgebung massgebend ist.</p>