

Mitwirkungs exemplar
18.12.2018

Gemeinde Arch

Technische Änderung BZO

Erläuterungsbericht Art. 47 RPV

Kunde

Einwohnergemeinde Arch
Unterdorfstrasse 12
3296 Arch

—

Datum

18. Dezember 2018



Impressum

Datum

18. Dezember 2018

Bericht-Nr.

RU.20592

Verfasst von

Anne-Lene Mage

Rahel Muff

Basler & Hofmann West AG

Ingenieure, Planer und Berater

Industriestrasse 1

CH-3052 Zollikofen

T +41 31 544 24 24

Avenue de Tivoli 3

CH-1700 Fribourg

T +41 26 672 99 77

Verteiler

Einwohnergemeinde Arch

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	1
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziel	2
1.2 Aufgabe und anzupassende Planungsinstrumente	2
1.3 Anlass	2
1.4 Vorgehen und Organisation	2
2. Grundlagen	3
2.1 Gemeindeportrait Arch	3
2.2 Relevante Planungsgrundlagen	3
2.2.1 Kantonebene	3
2.2.2 Kommunale Ebene	4
3. Revision der Nutzungsplanung	4
3.1 Anpassung Baureglement	4
3.2 Anpassung Bauzonenplan	8
4. Verfahren	8
4.1 Öffentliche Mitwirkung	8
4.2 Vorprüfung	8
4.3 Öffentliche Auflage	8

Abkürzungsverzeichnis

AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Kantonales Baugesetz
GBR	Baureglement der Gemeinde Arch
BauV	Kantonale Bauverordnung
BMBV	Verordnung über Begriffe und Messweisen im Bauwesen
MusterBauR	Musterbaureglement des Kantons Bern
UeO	Überbauungsordnung
ZPP	Zone mit Planungspflicht

1. Einleitung

1.1 Planungsziel

Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:

- _ Umsetzung der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)
- _ Kleinere materielle Änderungen aufgrund moderner Baustandards sowie für die bessere Umsetzung des Baureglements.

1.2 Aufgabe und anzupassende Planungsinstrumente

Die formelle Änderung der Bau- und Zonenordnung von der Gemeinde Arch umfasst Anpassungen der folgenden kommunalen Planungsinstrumente der Gemeinde:

- _ Baureglement beschlossen am 26. Mai 2004
- _ Bauzonenplan beschlossen am 26. Mai 2004

1.3 Anlass

Seit der letzten Ortsplanungsrevision der Gemeinde Arch von 2004 sind durch den Kanton gesetzliche Änderungen vollzogen worden. Diese, vorwiegend technischen Anpassungen, gilt es nun auf der kommunalen Ebene umzusetzen.

Der Regierungsrat des Kantons Bern hat im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen.

Seit dem 1. August 2011 ist die am 25. Mai 2011 durch den Regierungsrat beschlossene Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) in Kraft getreten. Bis zum 31. Dezember 2020 müssen die Gemeinden ihre Bestimmungen überprüfen und gegebenenfalls anpassen.

1.4 Vorgehen und Organisation

Zusammen mit der Gemeinde wurden die aktuellen Bedürfnisse bezüglich Anpassung Baureglement und Zonenplan festgestellt. Anschliessend wurden Vorschläge zur Anpassung des Baureglements nach BMBV erarbeitet. Diese wurden am 07.05.2018 mit der Planungsgruppe und 15.08.2018 mit der Baukommission besprochen.

Planungsbehörde ist der Gemeinderat. Für die Begleitung der technischen Änderung setzt er folgende Personen ein:

- _ Marina Gafner, Leiterin Bau
- _ Daniel Kurt, Gemeinderat, Ressort Bau
- _ Stefan Mägli, Präsident Baukommission
- _ Basler & Hofmann West AG, beauftragtes Planungsbüro

Revision auf Kantonebene

Organisation

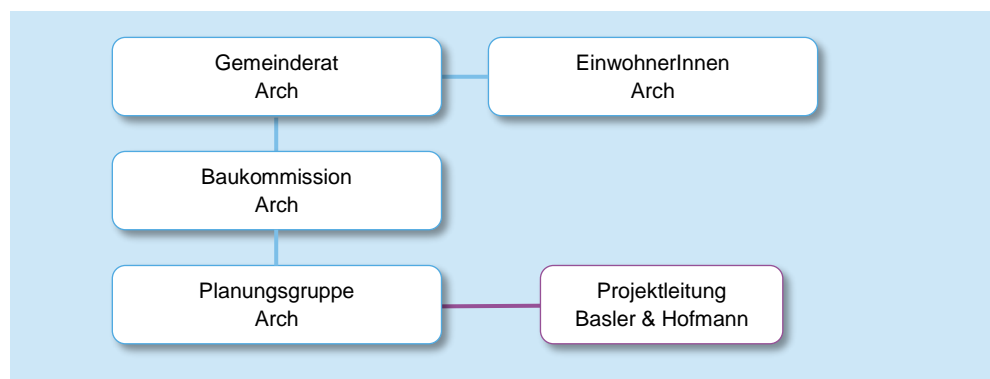


Abb. 1 Organigramm zur Durchführung der technischen Anpassungen

Jahr	2018												2019												2020
	Monat	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan		
Umsetzung BMBV																									
Verfahren																									
Baukommission u. Basler&Hofmann																									
Sitzung mit Kanton																									
Verabschiedung Baukommission																									
Gemeinderat																									
Gemeindeversammlung																									
Ferien Arch																									

Abb. 2 Terminprogramm

2. Grundlagen

2.1 Gemeindeportrait Arch

Die Gemeinde Arch liegt im Berner Seeland auf der Achse zwischen Biel und Solothurn. Das Gemeindegebiet grenzt im Norden wie auch im Süden an den Kanton Solothurn. Wobei die Grenze im Norden durch den Aareverlauf definiert wird. 15.9% des 6.4 km² grossen Gemeindegebiets wird als Siedlungsfläche ausgeschieden.¹ Geprägt wird das Siedlungsgebiet mehrheitlich durch Einfamilienhäuser, welche entlang der Oberdorfstrasse und der Grenchenstrasse von zahlreichen im Bauinventar eingetragenen Bauten ergänzt werden. Seit 2010 ist die Bevölkerungszahl von Arch stabil bis leicht zunehmend. Im Jahr 2017 zählte die Gemeinde 1568 Einwohner und Einwohnerinnen.²

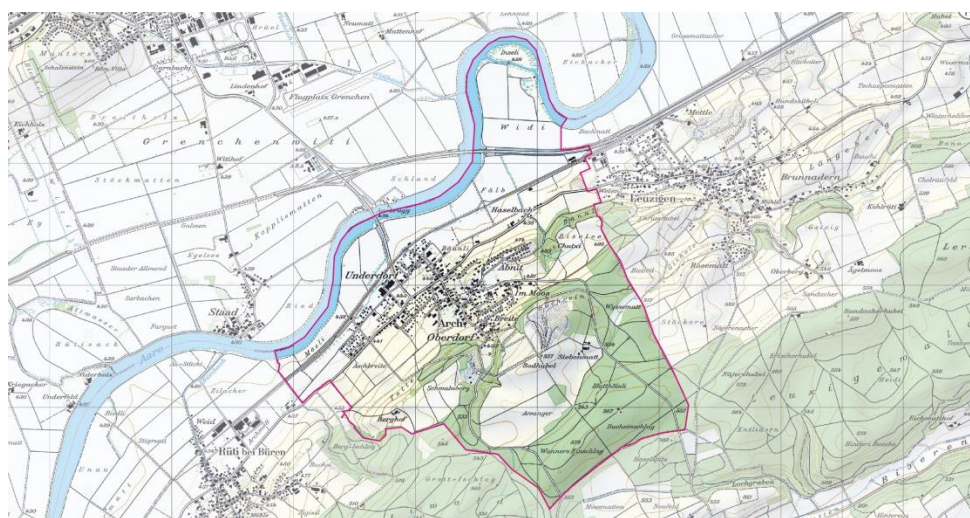


Abb. 3 Übersicht Gemeindegebiet, (Quelle: map.geo.admin.ch LK25)

2.2 Relevante Planungsgrundlagen

2.2.1 Kantonebene

- _ Bauinventar des Kantons Bern
- _ Baugesetz (BauG) vom 09.06.1985 (Stand 01.04.2017)
- _ Bauverordnung (BauV) vom 06.03.1985 (Stand 01.04.2017)
- _ Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25.05.2011 (Stand: 01.04.2017)
- _ Geoportale des Kantons Bern

¹ Kennzahlen Regionalporträts 2018: Gemeinden, Bundesamt für Statistik BFS, Gemeinde Arch

² Zahlen und Fakten Bevölkerungsstatistik, Website der Gemeinde Arch (Stand: 16.05.2018)

2.2.2 Kommunale Ebene

_ Baureglement, Bauzonenplan und Zonenplan Teil Landschaft vom 26.05.2004

3. Revision der Nutzungsplanung

3.1 Anpassung Baureglement

Die Änderung im Baureglement umfasst formelle Anpassungen an den Begriffen und Messweisen aufgrund der BMBV.

Ebenso werden vereinzelt materielle Anpassungen aufgrund von moderner Baustandards sowie für die bessere Handhabung des Baureglements vorgenommen. Der Anhang wird analog der zugehörigen Artikeländerungen des Baureglements angepasst.

In den folgenden Artikeln des Baureglements wurden Änderungen bezüglich der Begriffsbezeichnungen und der Messweisen vorgenommen.

Thema	Betroffene Artikel im GBR	Änderung	Beschreibung/ Begründung
Schutzzonenplan/ Zonenplan	Art. 1 und 45 - 47	Bezeichnungs- anpassung	Anpassung des Baureglements auf die Planbezeichnungen der Pläne. (Zonenplan = Bauzonenplan) Es wird dadurch Klarheit geschaffen gegenüber dem Bauzonenplan, was auf welchem Plan festgelegt wird.
Grünflächenziffer	Art. 4 und 31	Definitionsänderung	Auf die Absätze 2 und 3 wird aufgrund der Definition durch Art. 31 BMBV verzichtet. Da die BMBV-Messweise der Grünflächenziffer keine über die Schulter entwässerten Wege und Plätze sowie Abstellflächen mehr anrechnet, wird die Grünflächenziffer in allen betroffenen Zonen von 30% auf 20% gesenkt.
Alt: Nebenbauten; Neu: Kleinbauten	Art. 8 und 11	Begriffsänderung	Der Begriff Nebenbaute implizierte immer einen Bezug zu einer Hauptbaute. Der Begriff Kleinbaute ist von diesem Bezug frei. Vgl. Art. 3 BMBV
Bewohnte Gebäude- erweiterungen und Zusatzbauten	Art. 8 und 11	Begriffsänderung	Gemäss Art. 3 und 4 BMBV sind nur unbewohnte Nebennutzflächen für Kleinbauten und Anbauten zulässig. Deshalb werden die beiden Begriffe Gebäudeerweiterung (ehemals bewohnte Anbaute) und Zusatzbauten (ehemals bewohnte Nebenbaute) neu im Baureglement eingeführt.

Thema	Betroffene Artikel im GBR	Änderung	Beschreibung/ Begründung
Unterirdische Bauten	Art. 9	Ergänzung Mass	Die unterirdische Baute wird gemäss BMBV definiert und durch einen Grenzabstand analog zu dem der Unterniveaubauten ergänzt. Vgl. Art. 5 und 6 BMBV
Alt: Unterirdische Bauten; Neu: Unterniveaubauten	Art. 9	Begriffsänderung	Die Definition der unterirdischen Bauten wurde geändert. Bauten, welche zu einem festgelegten Mass aus dem Terrain ragen, werden neu als Unterniveaubauten bezeichnet. Die Definition von unterirdischen Bauten gemäss Art. 5 BMBV wird im Baureglement ergänzt. Vgl. Art. 5 und 6 BMBV
Alt: gewachsenes / bestehendes Terrain Neu: massgebendes Terrain	Art. 9, 18 und 26	Begriffsänderung	Anpassung auf massgebendes Terrain, Gemäss Art. 1 BMBV Art. 26 GBR behandelt die Sandgrube. Standorte der Installationen, Gebäude etc. ändern mit Tiefe der Grube ihre Lage. Als Referenzpunkt wurde die Kote der Kantonsstrasse eingemessen und kann damit als "massgebendes Terrain" nach Art. 1/3 BMBV bezeichnet werden. Um Verwirrung und Komplikation zu vermeiden, wird in Art. 26 GBR auf den Begriff "massgebendes Terrain" oder "bestehendes Terrain" verzichtet.
Vorspringende offene Bauteile	Art. 10	Ergänzung Mass	Die vorspringenden offenen Bauteile gemäss Art. 10 BMBV werden durch die Gemeinde unterschieden in offene freitragende Bauteile (ohne Seitenwände) und in geschlossene Bauteile. Die bestehende Definition wird durch den max. zulässigen Anteil an der Fassadenlänge ergänzt. Der Anteil der Fassadenlänge wird für die beiden Arten unterschiedlich geregelt, für den Grenzabstand gelten jedoch die gleichen Regelungen. Somit werden u.a. Balkone und Vordächer, welche über die gesamte Fassadenbreite führen und im Baustil der Region starkverbreitet sind, in der Festsetzung berücksichtigt. Damit vorspringende Bauteile weiterhin ein nutzbares Längenmass besitzen, wird eine Mindestlänge vorgeschrieben.
Strassenabstand	Art. 12	Ergänzung Verweise	Zusätzlich zu den festgelegten Massen wird bezüglich einzuhaltender Sichtweiten an Kreuzungen auf die übergeordnete Gesetzgebung sowie auf die beizuziehenden Normen verwiesen.

Thema	Betroffene Artikel im GBR	Änderung	Beschreibung/ Begründung
Alt: Kellergeschoss; Neu: Untergeschoss	Art. 15	Definitionsänderung	Begriff Kellergeschoss wird durch Untergeschoss ersetzt. Die neue Messweise bezieht sich nur noch auf die sichtbare Fassade des Geschosses über dem fertigen Boden. Da eine Einschränkung der Nutzungen der Untergeschosse nicht mehr BMBV-konform ist und die bisherigen Regelungen mittels Vorgaben zur Wohnhygiene im kant. Recht Art. 63 - 67 BauV ausreichend gesichert werden, wird Punkt b) gestrichen.
Alt: Kniewandhöhe; Neu: Kniestockhöhe	Art. 16	Begriffsänderung	Kniewandhöhe wird durch Kniestockhöhe gemäss Art. 16 BMBV ersetzt. Die Messweise wird dabei nicht verändert.
Technische Dachaufbauten	Art. 16	Ergänzung Mass	Für die technischen Dachaufbauten wird neu ein Mass festgelegt. Dies dient der klaren Definition einer möglichen Höhe von Bauten. Dabei wird unterschieden zwischen Arbeitszone und den übrigen Bauzonen.
Attikageschoss Fläche	Art. 17 Abs. 2	Ergänzung Mass	Das Mindestmass des geforderten Rückversatzes wird beibehalten, jedoch auf die beiden Schmalseiten des Gebäudes beschränkt. Damit werden die Forderungen von Art. 21 BMBV eingehalten. Zusätzlich wird der Geschossflächenanteil festgelegt. Dieser entspricht dem bisherigen Mass (2/3 Rückversatz der Umfassungsmauer), ist jedoch leichter im Vollzug zu kontrollieren und umzusetzen.
Attikageschoss Höhe	Art. 17 Abs. 3	Änderung Mass	Die Höhe des zulässigen Attikageschosses wird von 3.0 m auf 3.2 m erhöht. Die zusätzlichen 20 cm beruhen auf einem modernen energieeffizienten Baustandard, welcher stärkere Dämmungen verlangt. Die Messweise der Höhe wird auf die Änderung in Art. 31 angepasst.
Alt: Dorfkernzone; Neu: Kernzone	Art. 20	Begriffsänderung	Dorfkernzone wird durch Kernzone ersetzt gemäss DM16NlpBE
Alt: Zone gemischte Nutzungen WA/ Wohn- und Arbeitszone WA; Neu: Mischzone M	Art. 21, 24 und 30	Begriffsänderung	Zone gemischter Nutzung (WA) wird durch Mischzone (M) ersetzt gemäss DM16NlpBE

Thema	Betroffene Artikel im GBR	Änderung	Beschreibung/ Begründung
Alt: Gewerbezone Neu: Arbeitszone	Art. 24 und 28	Begriffsänderung	Gewerbezone wird durch Arbeitszone (A) ersetzt
Alt: Ausnützungsziffer	Art. 23 und 24	- Definitionsänderung - Verzicht	Bisher wird für keine Grundzone eine Ausnützungsziffer festgelegt. Es wird darauf verzichtet im Rahmen dieser Überarbeitung eine Nutzungsziffer für die Grundzonen einzuführen. In der ZPP 1 (AZ 0.3) und in der ZPP 2 (AZ 0.4) werden die bestehenden Ausnützungsziffern aufgehoben, resp. sie werden nicht durch eine neue Nutzungsziffer ersetzt. Auf Basis der ZPP's wurden bereits UeO's erstellt, welche realisiert wurden.
Alt: Überbauungsziffer	Art. 31	Verzicht	Die Überbauungsziffer in der Arbeitszone wird aufgehoben. Mittels der bestehenden Nutzungsmasse sowie der Grünflächenziffer wird kein Bedarf an einer Überbauungsziffer erkannt.
Alt: - Gebäudehöhe - Firsthöhe Neu: Fassadenhöhe traufseitig	Art. 31	- Begriffsänderung - Ergänzung Mass	Die bestehende Gebäudehöhe (GH) wird in Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) umbenannt gemäss Art. 15 BMBV. Die neuen BMBV-konformen Messweise für Fassadenhöhe traufseitig weicht nicht wesentlich von der bisherigen Messweise ab. Der Hangzuschlag gemäss Art. 18 GBR bleibt bestehen, wodurch Bauten an Hanglage keinen Nachteil durch die neue Messweise erfahren. Die bestehende Firsthöhe (FH) wird gestrichen. Zur Messung des höchsten Punktes einer Baute gilt: - für Bauten mit Giebeldach die Fh tr zuzüglich 4.5 m. Die dadurch entstehende maximale Höhe der Baute entspricht dem Mass der bislang bestehenden Firsthöhe. - für Bauten mit Attika (Flachdachbauten) die Fh tr zuzüglich 3.2 m gemessen ab OK Dachterrasse (ohne Brüstung). Die Messweise entspricht der Messweise des Attikageschosses, welches in Art. 17 Abs. 3 GBR definiert wird.

3.2 Anpassung Bauzonenplan

Im Bauzonenplan werden die Bezeichnungen der Bauzonen zur Schaffung von Klarheit und zur einheitlichen Verwendung von Begriffen in Baureglement und Bauzonenplan ebenfalls gemäss Datenmodell DM16NlpBE angepasst. (siehe auch Art. 20 & 21 GBR)

Es wurden folgende Anpassungen in der Legende vorgenommen:

- _ Bisherige Wohn- und Arbeitszone wird umbenannt in Mischzone
- _ Bisherige Dorfkernzone wird umbenannt in Kernzone

Es wurden keine inhaltlichen Änderungen im Bauzonenplan vorgenommen.

4. Verfahren

4.1 Öffentliche Mitwirkung

Kapitel wird nach der öffentlichen Mitwirkung ergänzt

4.2 Vorprüfung

Kapitel wird nach der Vorprüfung ergänzt

4.3 Öffentliche Auflage

Kapitel wird nach der öffentlichen Auflage ergänzt

