



Gemeinde Brüttelen

Gemeinde Brüttelen
Gemeindeverwaltung
Lindengasse 7
3237 Brüttelen

Revision der Ortsplanung

Baureglement

Die Revision beinhaltet:

- Zonenplan Baugebiet
- Schutzzonenplan
- Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren
- **Baureglement**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Raumentwicklungskonzept (REK)
- Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz

Datum:	1. März 2023	Genehmigung
--------	--------------	-------------

Verfasser:

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	3
A Einleitung	4
B Geltungsbereich	6
C Nutzungszonen	6
C1 Wohn-, Wohn-/Gewerbe-, Dorfkern- und Gewerbebezonen	6
C2 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	9
C3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	11
C4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	12
D Besondere baurechtliche Ordnungen	13
D1 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	13
E Qualität des Bauens und Nutzens	14
E1 Bau- und Aussenraumgestaltung	14
E2 Qualitätssicherung	16
F Bau- und Nutzungsbeschränkungen	17
F1 Pflege des Ortsbildes	17
F2 Pflege der Kulturlandschaft	17
F3 Schutz der naturnahen Landschaft	20
F4 Gefahrenggebiete	22
G Zuständigkeiten	23
H Straf- und Schlussbestimmungen	24
I Genehmigungsvermerke	25
A1 Anhang: Definitionen und Messweisen	26
A11 Terrain	26
A12 Gebäude und Gebäudeteile	26
A13 Gebäudemasse	28
A14 Bauabstände	31
A15 Nutzungsziffern	35
A16 Fliessgewässer	36

Abkürzungsverzeichnis

AGR	Kantonales Amt für Gemeinden und Raumordnung	
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche	
AHOP	Arbeitshilfen für die Ortsplanung	
BauG	Kantonales Baugesetz	BSG 721.0
BauV	Kantonale Bauverordnung	BSG 721.1
BewD	Kantonales Baubewilligungsdekret	BSG 725.1
BMBV	Kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweise im Bauwesen	BSG 721.3
EG ZGB	Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches	BSG 211.1
EnG	Eidgenössisches Energiegesetz	SR 730.0
ES	Lärmempfindlichkeitsstufen (nach Art. 43 LSV)	
FiG	Kantonales Fischereigesetz	BSG 923.11
FrSV	Freisetzungsverordnung des Bundes	SR 814.911
GA	Grenzabstand	
GBR	Gemeindebaureglement	
GFo	Geschossfläche oberirdisch	
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch	
GG	Kantonales Gemeindegesetz	BSG 170.11
gA	Grosser Grenzabstand	
GBF	Gebäudefläche	
GL	Gebäudelänge	
GSchG	Eidgenössisches Gewässerschutzgesetz	SR 814.20
GschV	Eidgenössische Gewässerschutzverordnung	SR 814.201
h	Gesamthöhe	
KEnG	Kantonales Energiegesetz	BSG 741.1
KEnV	Kantonale Energieverordnung	BSG 741.111
kA	Kleiner Grenzabstand	
KWaG	Kantonales Waldgesetz	BSG 921.11
KWaV	Kantonale Waldverordnung	BSG 921.111
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung	SR 814.41
LWZ	Landwirtschaftszone	
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz	SR 451
NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz	BSG 426.11
OK	Oberkant	
GO	Gemeindeordnung	
ÖQV	Öko-Qualitätsverordnung	SR 910.14
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	SR 700
RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung	SR 700.1
SG	Kantonales Strassengesetz	BSG 732.11
SV	Kantonale Strassenverordnung	BSG 732.111.1
UeO	Überbauungsordnung	
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz)	SR 814.01
VIVS	Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz	SR 451.13
VG	Vollgeschoss	
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz	BSG 751.11
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung	BSG 751.111.1
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch	SR 210

Baurechtliche Grundordnung	A Einleitung Das Baureglement der Gemeinde Brüttelen bildet zusammen mit dem Zonenplan Baugebiet, Schutzzonenplan und Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Inventarplan	Im Inventarplan werden alle Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen unmittelbar geschützt, bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen.	vgl. Arbeitshilfe «Landschaftsplanung» Art. 1 – 3 und Art. 17 RPG; Art. 86 BauG; Art. 19 und 41 NSchG. Der Inventarplan dient als Grundlage für die grundeigentümergebundene Umsetzung der schutzwürdigen Gebiete und Objekte im Schutzzonenplan und – je nach Ausgestaltung – zusätzlich als Grundlage für die Baubewilligungsbehörde.
Kommentar / Hinweise	Die Hinweise in der rechten Spalte des GBR dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Hinweise sind weder vollständig noch verbindlich. Sie haben hinweisenden Charakter und werden periodisch überprüft und von der zuständigen Kommission angepasst.	
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen. Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden. Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.	Vgl. Art. 80 SG Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 ff. EGZGB.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im GBR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7725.1/1.1).

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Besitzstandsgarantie

Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.

Vgl. Art. 3 und 11 BauG.

Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

vgl. die erweiterte Besitzstandsgarantie in Art. 5 Abs. 3

B Geltungsbereich		
	Normativer Inhalt	Hinweise
Geltungsbereich	Art. 1 Das GBR umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.	Umweltrecht umfasst Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.
Ausgleich von Planungsvorteilen	Art. 2 Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 04.12.2017.	
C Nutzungszonen		
	C1 Wohn-, Wohn-/Gewerbe-, Dorfkern- und Gewerbebezonen	
Wohnzonen	Art. 3 W1 ES II ¹ Die Wohnzone W1 ist der Wohnnutzung vorbehalten. Stilles Gewerbe ist zugelassen. Störende Nutzungen, wie Sexgewerbe, sind nicht zugelassen. ² In Wohnzonen mit der zusätzlichen Bezeichnung „besonders hohe Nutzungsdichte“ gemäss dem Zonenplan Baugebiet ist eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.35 einzuhalten.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV). Stilles Gewerbe wie Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend Vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV. Vgl. baupolizeiliche Masse gemäss Art. 7 GBR.
Wohn- und Gewerbezone	Art. 4 WG2 ES III ¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist der Wohnnutzung sowie mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten. Störende Nutzungen, wie Sexgewerbe, sind nicht zugelassen. ² In den Wohn- und Gewerbebezonen mit der zusätzlichen Bezeichnung „besonders hohe Nutzungsdichte“ gemäss dem Zonenplan Baugebiet ist eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45 einzuhalten. ³ Für alle vom Koordinationsbereich (KoBe) tangierten Parzellen müssen im Falle von empfindlichen Einrichtungen im Baubewilligungsverfahren Abklärungen bezüglich Störfallvorsorge getätigt werden. Allenfalls sind Massnahmen vorzusehen.	Mässig störende Gewerbe wie emissionsarme Werkstätten, Gastgewerbe und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen. Vgl. baupolizeiliche Masse gemäss Art. 7 GBR.

	Art. 5	
Dorfkernzone	DK	ES III
Nutzung	¹ Die Dorfkernezone umfasst das Gebiet des alten traditionellen Dorfkerns. Die Zone ist der Wohnnutzung und mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie der Landwirtschaft vorbehalten. Störende Nutzungen, wie Sexgewerbe, sind nicht zugelassen. ² Zur Vereinfachung des Verfahrens wird dem Gesuchsteller die Einreichung einer Voranfrage empfohlen. Diese soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten der Baupolizeibehörde eingereicht werden und die Art des Gebäudes, seine Nutzung und die Gestaltungsidee umschreiben. ³ Wird ein bestehendes Gebäude innerhalb der Dorfkernezone DK durch ein Elementarereignis ganz oder teilweise zerstört, so darf es im Sinne der erweiterten Besitzstandsgarantie innert fünf Jahren in seinem früheren Ausmass wiederaufgebaut werden. Davon ausgenommen ist die Einhaltung der vorgeschriebenen öffentlichen Strassenabstände. ⁴ In der Dorfkernezone mit der zusätzlichen Bezeichnung „besonders hohe Nutzungsdichte“ gemäss dem Zonenplan Baugebiet ist eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.4 einzuhalten. ⁵ Für alle vom Koordinationsbereich (KoBe) tangierten Parzellen müssen im Falle von empfindlichen Einrichtungen im Baubewilligungsverfahren Abklärungen bezüglich Störfallvorsorge getätigt werden. Allenfalls sind Massnahmen vorzusehen.	Vgl. baupolizeiliche Masse gemäss Art. 7 GBR.
	Art. 6	
Gewerbezone	G	ES IV
	¹ Die Gewerbezone G ist Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten. Wohnungen sind nicht zugelassen. ² Betriebe, die durch besonders nachteilige Emissionen ihre Umgebung stören, sind nicht zugelassen.	Vgl. baupolizeiliche Masse gemäss Art. 7 GBR.

Art. 7**Masse der Nutzung** ¹ Baupolizeiliche Masse für die einzelnen Zonen

	Abk.	kA (m)	gA (m)	Fh tr (m)	Fh gi (m)	GL (m)	kA kleiner Grenzabstand, vgl. Anhang 1 A14.4, gA grosser Grenzabstand, vgl. Anhang 1 A14.5, Fh tr / Fh gi Fassadenhöhen Fh tr und Fh gi, vgl. Anhang 1 A13.2, GL Gebäudelänge, vgl. Anhang 1 A13.1
Wohnzone	W1	4.00	7.00	5.50	10.00	25.00	
Wohn- und Gewerbe- zone	WG2	5.00	9.00	7.50	12.00	30.00	
Dorfkernzone	DK	3.00	6.00	7.50	12.00	25.00	
Gewerbezone	G	3.00	3.00	7.50	12.00	-	
Landwirtschaftszone	LWZ	3.00 6.00*				-	
Intensivlandwirtschafts- zone	ILWZ	3.00		10.00	14.50		

* für landwirtschaftliche Bauten gegenüber der Bauzone

² Im Baugebiet gilt die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes. Vgl. Art. 75 BauG.³ Zudem gelten die folgenden Masse für:

		Mass (m/m ²)	A Grenzabstand
An- und Kleinbauten	Grenzabstand A	2.00	Vgl. Anhang 1 A12.1
	Fh tr	4.00	Vgl. Anhang 1 A13.2
	aGbF max.	60 m ²	aGbF anrechenbare Gebäudefläche
Fassadenhöhe	Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten auf einer Fassadeenseite max.	6.00	Vgl. Anhang 1 A13.2
	Staffelung Vor- und Rücksprung in der Situation mind.	1.00	
Unterniveaubauten	Durchschnittsmass über massgebendem Terrain	1.20	Vgl. Anhang 1 A11.1 und A12.2
	Grenzabstand A	1.00	
Unterirdische Bauten/Tiefbauten	Grenzabstand A Zufahrtswege, Strassen, Parkplätze, Schwimmbecken und dgl.	1.00	Vgl. Anhang 1 A12.2. und A14.11
Vorspringende offene Gebäudeteile	- max. über die Fassadenflucht hinausragend:	1.50	Vgl. Anhang 1 A14.6
	- max. Breite des zugehörigen Fassadenabschnitts:	50 %	
	- Dachvorsprünge über die Fassadenflucht hinausragend:	1.50	
Strassenabstände	- dürfen nicht in den Strassenabstand der Kantonsstrasse ragen		
	- Kantonsstrasse	5.00	Vgl. Anhang 1 A14.11
	- übrige öffentliche Strassen	3.60	Vgl. Anhang 1 A14.11
Vollgeschosse / Dachgeschoss	- Fuss- und selbstständige Radwege	2.00	Vgl. Anhang 1 A14.12
	1. Vollgeschoss: OK fertiger Boden im Mittel max. über die Fassadenlinie	1.20	Vgl. Anhang 1 A13.3
	Dachgeschoss: Kniestockhöhe	1.50	Vgl. Anhang 1 A13.4
Untergeschosse	Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu folgendem Mass über die Fassadenlinie hinausragend:	1.20	Vgl. Anhang 1 A13.3

⁴ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

C2 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Art. 8

Zonen für öffentliche Nutzungen

Vgl. Art. 77 BauG

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

² In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

A Friedhof

bestehende Anlage

B Schulanlage

ES III ES = Lärmempfindlichkeitsstufe
(Art. 43 LSV)

bestehende Anlage

für Neubauten gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Fh tr: 10.00 m

Grenzabstand: 4.00 m

C Sportanlagen

ES III

bestehende Anlage

für Neubauten gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Fh tr: 10.00 m

Grenzabstand: 4.00 m

Gestaltung: Bauten sind ins Ortsbild einzugliedern

D Schützenhaus

ES IV

bestehende Anlage und andere öffentliche Nutzungen

E Brüttelenbad

ES II

Die Zone für öffentliche Nutzung "Brüttelenbad" dient der Verfolgung der Stiftungsziele (Wohn- und Betriebsstätte für gemeinnützige Stiftung):

- Bestehende Bauten können im Rahmen der bestehenden Volumen ausgebaut werden.
Erweiterungsbauten an bestehende Bauten dürfen jeweils zusätzlich max. 20 % der bestehenden überbauten Fläche betragen.
Was über dieser Fläche liegt gilt als Neubau.
Bestehende traufseitige Fassadenhöhe Fh tr und Geschosszahl dürfen weitergeführt werden.
Erweiterungsbauten an bestehenden Bauten sind sorgfältig zu gestalten. Eine gute Gesamtgestaltung neu / alt ist zu erreichen.
- Für Neubauten gelten folgende baupolizeilichen Masse und Empfindlichkeitsstufe:
Kleiner Grenzabstand 3.00 m

Grosser Grenzabstand	6.00 m
Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr	7.00 m
Gebäudelänge (ohne Anbauten)	30.00 m
Neu anrechenbare Gebäudefläche (ohne Erweiterungsbauten) max. total	600 m ²

Sofern im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) der Nachweis einer guten Integration in die bestehende Anlage und der Erhalt des Charakters der Gesamtanlage erbracht wird, kann für Neubauten von den baupolizeilichen Massen maximal wie folgt abgewichen werden:

Traufseitige Fassadenhöhe tr	10.50 m
Gebäudelänge (ohne Anbauten wie Verbindungs- gänge, Verbindungsbrücke udgl.)	37.00 m
Neu anrechenbare Gebäudefläche (ohne Erweiterungsbauten) max. total	800 m ²

- Empfindlichkeitsstufe: II (Art. 43 LSV)
- Erweiterungsbauten und Neubauten sind in die bestehende Anlage zu integrieren. Der Charakter der Gesamtanlage ist zu erhalten.
- Die Fachberatung ist gemäss Art. 22 GBR beizuziehen.

C3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art. 9

Zone Bahnareal

ZB

Die Zone Bahnareal umfasst die Bahnhofsfäche der Bahnunternehmung. Sie ist für betriebsnotwendige Bauten und Anlagen wie Bahnhof mit Publikumsanlage, Bahninfrastruktur, Umschlagsflächen, Abstellplätze für Velos, Parkplätze, Bahnzugang udgl. vorgesehen.

Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Bahn dienen (Art. 18 ff. EBG).

Art. 10

Grünzonen

GrZ

Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnem Grünräume frei, dienen dem Umgebungs-schutz von Baudenkmälern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichts-lagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

Art. 11

Bauernhofzone

BH

ES III

¹ In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

² Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Dorf-kernzone DK.

Die BH dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbe-trieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirt-schaftszone unterstellt. Die Zu-lässigkeit zonenkonformer Bau-ten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34ff. RPV, wobei aber Bauten und An-lagen von Zucht- und Mastbetrie-ben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vor-schriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entspre-chen.

C4 Nutzungen im Nichtbaugebiet

Art. 12

Landwirtschaftszone LWZ

ES III

In der Landwirtschaftszone richten sich Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten mit Ausnahme der Silobauten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tânikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Vgl. baupolizeiliche Masse gemäss Art. 7 GBR.

Art. 13

Intensivlandwirtschaftszone

ILWZ

ES III

¹ Die Intensivlandwirtschaftszone ist eine ausserhalb der Bauzone gelegene besondere Landwirtschaftszone, in welcher Bauten und Anlagen nach Art. 16a Abs. 3 RPG zugelassen sind.

Sie dient der überwiegenden oder ausschliesslich bodenunabhängigen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung im Bereich der pflanzenbaulichen Produktion.

² Die Bauten und Anlagen sind möglichst optimal ins Orts- und Landschaftsbild sowie ins Terrain einzupassen und an bestehende Bauten anzugliedern.

Vgl. baupolizeiliche Masse gemäss Art. 7 GBR.

Die Bauten und Anlagen sind unter Beachtung der ortsüblichen Gegebenheiten bezüglich Grösse, Höhe, Anordnung, Material, Farbe usw. möglichst optimal in die Landschaft zu integrieren.

Die Bauten und Anlagen sind so anzuordnen, dass

- Boden- und Terrainveränderungen minimiert werden
- die unüberbauten Teile der Intensivlandwirtschaftszone als zusammenhängend bewirtschaftbares Kulturland erhalten bleiben.

Die Orientierung und Gestaltung der neuen Dächer richtet sich nach der in der bestehenden Gebäudegruppe vorherrschenden Art und Weise.

³ Baubewilligungen für Bauten und Anlagen in der Intensivlandwirtschaftszone sind mit der Auflage zu erteilen, dass diese nach Wegfall der ursprünglichen Zweckbestimmung zu entfernen und das natürliche Terrain wiederherzustellen sind.

Vgl. Art. 84a BauG

⁴ Terrainanpassungen auf bis max. 440 m.ü.M. und eine entsprechende Anpassung der Gefahrenkarte (geringe Gefährdung) sind zugelassen.

Terrainschüttungen auf 439.55 m.ü.M. können zur Anpassung der Gefahrenkarte von mittlerer auf geringer Gefährdung führen.

Sofern keine entsprechenden vorgängigen Terrainanpassungen und Aktualisierung der Gefahrenkarte erfolgt sind, gilt im Rahmen der Baubewilligung die übliche Schutzkote HQ300.

D Besondere baurechtliche Ordnungen

D1 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 14

Best. Überbauungs- ordnungen / Bauli- nien

UeO

¹ Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

- a UeO „Hinterer Einschlag“ vom 25.04.1990
- b UeO „Fürsimatte“ vom 11.06.1992 (inkl. Änderung)
- c Überbauungsplan Dorfzentrum (Trottoir und Gestaltungsbaulinie entlang Staatsstrasse) vom 14.05.1987
- d Detailerschliessungsplan Bielstrasse vom 02.09.1982

E Qualität des Bauens und Nutzens

E1 Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 15

Offene Bauweise

¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Art. 16

Gestaltungsgrundsätze

Alle Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszuherrschenden Bauten eine gute einheitliche Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes gewahrt bleiben.

Auf die Schutzwürdigkeit benachbarter Bauten ist angemessen Rücksicht zu nehmen. Geschichtlich und künstlerisch wertvolle Bauwerke, Baugruppen, historische Stätten und Brunnen sind besonders zu beachten.

Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

Art. 17

Stellung der Bauten

¹ Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

² Wo es architektonisch oder planerisch begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten.

Art. 18

Dachgestaltung

¹ Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

² Bei Gebäuden in der Dorfkernzone, den Wohn- und Gewerbebezonen und im Ortsbildschutzgebiet müssen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdachformen angewendet werden.

Definition Gebäude gemäss Art. 2 BMBV

³ Die Neigung der Dachflächen von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern darf nicht weniger als 25° bzw. 18° in der Gewerbezone und nicht mehr als 45° betragen.

⁴ Andere Dachformen sind in den Wohnzonen, den Zonen für öffentliche Nutzungen, der Landwirtschaftszone, der Intensivlandwirtschaftszone und bei An- und Kleinbauten zugelassen.

Art. 19

Dachaufbauten

¹ Es sind gestattet:

- a) Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und dergleichen sind erlaubt, bedürfen jedoch einer guten architektonischen Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 60 cm an die First-, Trauf-, Ort- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude zu liegen kommen;
- b) Lukarnen und Dacheinschnitte etc. dürfen zusammen nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen;
- c) Innerhalb des Ortsbildschutzgebietes sind Dacheinschnitte nicht zugelassen. Die übrigen Dachaufbauten sind in diesem Schutzgebiet in Einzellukarnen aufzuteilen.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen innerhalb des Ortsbildschutzperimeters sowie Regelungen durch Überbauungsordnungen.

Art. 20

Aussenraumgestaltung

¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.
Dazu gehören u.a. (Beispiele):
– der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,
– die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,

² Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen.

³ Die Umgebungsarbeiten sind innert 18 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

⁴ Pflanzen, die krankheitsübertragend und gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. müssen entfernt werden. Die Bauherrschaft hat zudem das Aufkommen von invasiven Pflanzen zu verhindern.

Vgl. Art. 29 a USG, Art. 1 FrSV
Vgl. invasive Pflanzen:
http://www.cps-skew.ch/deutsch/infoblaetter_invasive.htm.

Art. 21

Terrainveränderungen und Stützmauern

Terrainveränderungen und Stützmauern sind so anzulegen, dass sie sich gut in das Gelände einfügen und ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

E2 Qualitätssicherung

Art. 22

Fachberatung

¹ Der Gemeinderat bezeichnet eine neutrale Fachstelle (kant. Denkmalpflege, Berner Heimatschutz, Ortsplaner etc.) die dem Gesuchsteller für Voranfragen, Vorbereitungen der Baugesuche, Beratung während des Baues zur Verfügung steht.

Die Kostentragung richtet sich nach Art. 51 BewD.

² Über den Beizug der Fachberatung entscheidet der Gemeinderat.

³ Bei "K" Objekten ist die kant. Denkmalpflege beizuziehen.

F Bau- und Nutzungsbeschränkungen

F1 Pflege des Ortsbildes

Art. 23

Ortsbildschutzgebiete

¹ Die Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG und bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

Vgl. kantonales Bauinventar der Gemeinde Brüttelen und Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS.

² Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

³ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Art. 10c BauG

Art. 24

Baudenkmäler

Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Vgl. kantonales Bauinventar der Gemeinde Brüttelen. Das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Zonenplan Baugebiet und Schutzzonenplan unter den Hinweisen dargestellt.

F2 Pflege der Kulturlandschaft

Art. 25

Landschaftsschongebiete

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

Vgl. Art. 9, 9a, und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume (Art. 33).

² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Baumschulen.

Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen. Art. 34a BauV bleibt vorbehalten.

³ Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

Vgl. Art. 21.

Art. 26

Landschaftsschutzgebiete

¹ Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für

Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 9

einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.

und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie. Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).

² Bauten und Anlagen sind nicht zugelassen. Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Baumschulen.

³ Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Art. 27

Historische Verkehrswege

¹ Die im Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern. Für weitergehende Informationen vgl. auch Via Storia, Kapellenstrasse 5, 3011 Bern

Art. 28

Archäologische Schutzgebiete

¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

Art. 29

Fliessgewässer

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- a) die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- b) Schutz vor Hochwasser;
- c) Gewässernutzung.

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie AHOP Raumbedarf Fliessgewässer 2015.

² Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

³ Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

⁴ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob ein Gebiet dicht überbaut ist:

- im Planerlassverfahren das AGR
- im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

⁵ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Vgl. Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

Fuss- und Wanderwege

Art. 30

Die im Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz bezeichneten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz im Sinne des Bundesrechts bedürfen einer Baubewilligung.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern. Vgl. Art. 44 Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)

F3 Schutz der naturnahen Landschaft

Allgemeine Bestimmungen

Art. 31

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne von Art. 86 BauG bezwecken die Schonung von Gewässern und örtlich von Böden, einen Ausgleich zu den baulichen und landwirtschaftlichen Intensivnutzflächen, das Erhalten bedeutender Lebensräume für bedrohte und seltene Wildtiere und -pflanzen sowie das Wahren des Landschafts- und Ortsbildes.

² In allen bezeichneten Schutzgebieten und -objekten sind untersagt:

- das Erstellen von Bauten und Anlagen jeglicher Art, ausgenommen sind Bauten und Anlagen, die einen Standort innerhalb der Schutzzone erfordern, das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen und im öffentlichen Interesse stehen.
- das Verändern der Geländeoberfläche durch Abgrabungen, Auffüllungen oder Humusierung;
- die Beeinflussung des Wasserhaushalts durch Drainagen, Bewässerung etc.;
- das Ab- und Zwischenlagern von Abfällen jeglicher Art wie Gartenabfälle, Feldrückstände, Altgras, Schnittgut, Astwerk, oder von Humus und Mist.

³ In allen bezeichneten Schutzgebieten und -objekten sind untersagt:

- der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden;
- das Beschädigen, Abbrennen und Ausreuten der Vegetationsdecke;
- das Einpflanzen standortfremder und exotischer Gehölze und Stauden;
- die Anlage von Baumschul- und Pflanzflächen;
Vorbehalten bleiben die zielgerichtete Nutzung und Pflege sowie zusätzliche Gestaltungen zur Verbesserung der landschaftlichen und ökologischen Qualität der Gebiete.

Art. 32

Hecken und Feldgehölz

¹ Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922) und Art. 27 NSchG.

Ufergehölz

Ufergehölze (inkl. Auenvegetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).

Art. 33

Einzelbäume

¹ Die bezeichneten prägenden Einzelbäume bezwecken lokal das Sichern von Böschungen, das Gliedern der Landschaft, eine Bereicherung des Orts- und Strassenbildes. In der Siedlung besitzen sie ferner mit der übrigen Bestockung zusammen eine wichtige lufthygienische Aufgabe.

² Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

³ Geschützte Einzelbäume sind bei Abgang durch geeignete Neupflanzungen standortgemässer und ortstypischer Laubbäume zu ersetzen

Art. 34

Artenreiche Naturwiesen und Börden

Die bezeichneten Schutzgebiete umfassen selten gewordene, artenreiche Naturgrünlandereien auf trockenen bis nassen, meist magere Standorte.

Sie bezwecken über die allgemeinen Schutzziele hinaus das Erhalten überlieferter, standortgerechter Bewirtschaftungsformen (Kulturgut) sowie seltene Kleinlebensräume (z.B. Reptilien, viele Insekten).

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 NSchG; Art. 44 und 45 DZV.

Weitere Benutzungsbeschränkungen ergeben sich u.U. aus den Bewirtschaftungsverträgen gemäss DZV.

Art. 35

Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere

Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV

F4 Gefahrengebiete

Art. 36

Bauen in Gefahren- gebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

Vgl. Art. 6 BauG.
Die bekannten Gefahrengebiete sind im Schutzzonenplan eingetragen.

² Es wird empfohlen, frühzeitig bei der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde eine Voranfrage einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen.).

F5 Spezialanlagen

Art. 37

Antennenstandorte

¹ Als Antennen gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der drahtlosen Übermittlung von Signalen für Radio, Television, Amateurfunk, Mobilfunk o.a. dienen und die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

² Antennen sind in erster Linie in der ZöN D sowie in der Gewerbezone zu erstellen.

³ Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Zone gemäss Abs. 2 möglich

ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

G Zuständigkeiten

Art. 38

Bau- und Ausnahmebewilligungsverfahren

¹ Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht einem anderen Organ zustehen.

Er beschliesst insbesondere:

- a Über die Erteilung von Ausnahmen im kleinen Baubewilligungsverfahren. Vgl. Art. 27 BauG.
- b Über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren.

Der Gemeinderat führt, zusammen mit einem Vertreter der Bau-, Forst- und Wegkommission, die Einspracheverhandlungen durch.

² Die Bau-, Forst- und Wegkommission nimmt die Aufgaben gemäss Organisationsreglement (OgR) der Gemeinde wahr.

Art. 39

Baupolizei

¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, ist der Gemeinderat für die Baupolizei zuständig.

² Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

³ Dem Gemeinderat obliegt insbesondere:

- a die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften oder von Bedingungen und Auflagen;
- b die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft

unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

⁴ Der Bau-, Forst- und Wegkommission obliegen:

- a die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- b die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen; Vgl. Art. 47 BewD.
- c Antragstellung an den Gemeinderat für die Verfügung der Baueinstellung, der Betriebseinstellung oder des Benützungsverbotes;
- d die Überprüfung des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Ablagerungen und Bauten. Sie erstattet dem Gemeinderat darüber Bericht und beantragt die erforderlichen Massnahmen.
- e und Aufgaben gemäss OgR der Gemeinde.

H Straff- und Schlussbestimmungen

Art. 40

Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung. Vgl. Art. 50 BauG. und die übrigen Gemeindebauvorschriften werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet.

Art. 41

Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus den Zonenplan Baugebiet, dem Schutzzonenplan, dem Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren sowie dem Baureglement, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 42

Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Baureglement vom 09.04.2002 (inkl. Änderungen)
- Zonenplan vom 09.04.2002 (inkl. Änderungen)
- Richtplan Siedlung und Verkehr vom 09.04.2002
- Richtplan Landschaft vom 09.04.2002
- UeO „Bahnhofareal“ vom 20.10.1993

I Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	2. September bis 2. Oktober 2019
Kantonale Vorprüfung vom	15. Dezember 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	28. Januar 2022
Publikation im Amtsblatt vom	26. Januar 2022
Öffentliche Auflage	31. Januar bis 1. März 2022

Einspracheverhandlungen am	11. und 25. Mai 2022
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 24. Januar 2022 / 20. März 2023

Beschlossen an der Gemeindeversammlung am 9. Juni 2022

Namens der Gemeinde

Die Präsidentin

Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit der Angaben bestätigt

Brüttelen, 27. April 2023

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am

05. Sep. 2023



Beatrice Aebi



A1 Anhang: Definitionen und Messweisen

A11 Terrain

A11.1

Massgebendes Terrain

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Vgl. Art. 1 BMBV.

² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren von der zuständigen Behörde abweichend festgelegt werden.

³ Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

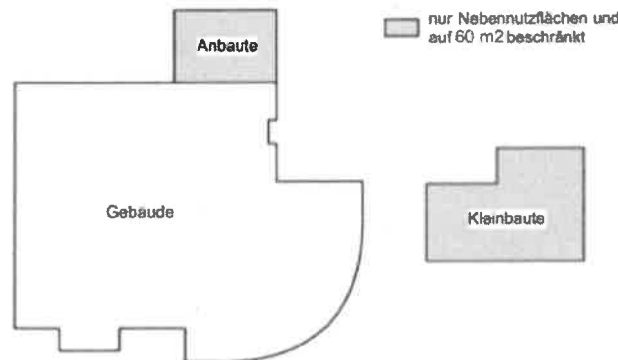
A12 Gebäude und Gebäudeteile

A12.1

An- und Kleinbauten

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nach Art. 7 Abs. 4 GBR nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser



² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nach Art. 7 Abs. 3 GBR nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

A12.2

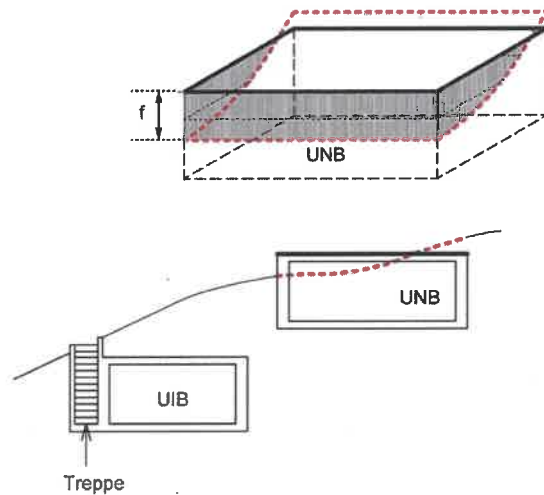
**Unterniveaubauten,
unterirdische Bauten**

¹ Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

Vgl. Art. 7 Abs. 3 GBR

² Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Vgl. Art. 5 und 6 BMB3



- Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.
- Anteil über der Fassadenlinie

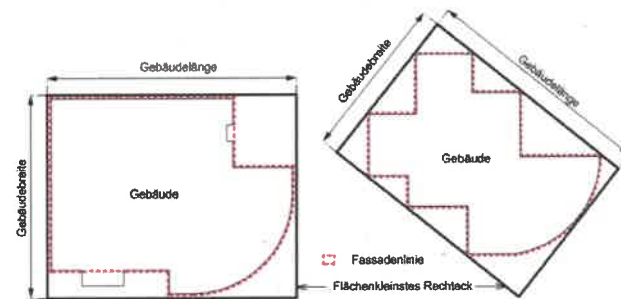
A13 Gebäudemasse

A13.1

Gebäudelänge GL

¹ Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welche die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Vgl. Art. 12 BMBV



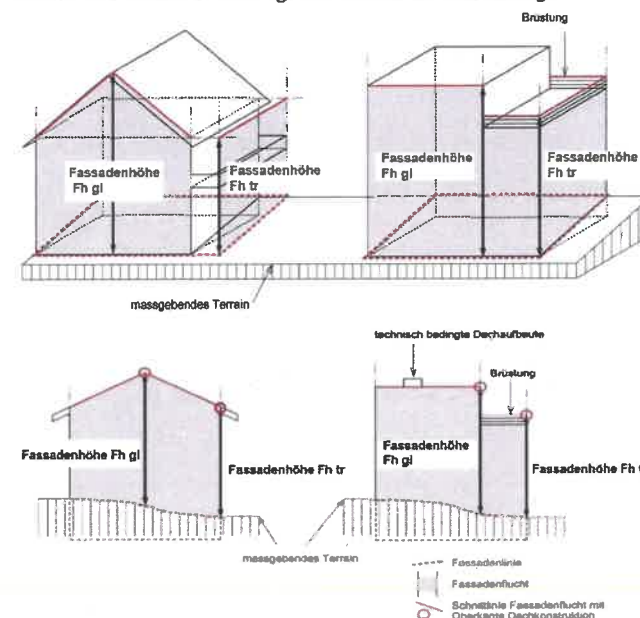
² Der Gebäudelänge nicht angerechnet werden die An- und Kleinbauten und die Unterniveaubauten.

A13.2

Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) und giebelseitig (Fh gi)

¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie, bei Flachdächern mit der dazugehörigen Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung.

Vgl. Art. 15 BMBV.



² Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garagezufahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite auf einer Fassadenseite werden nicht angerechnet.

³ Die zulässige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

A13.3

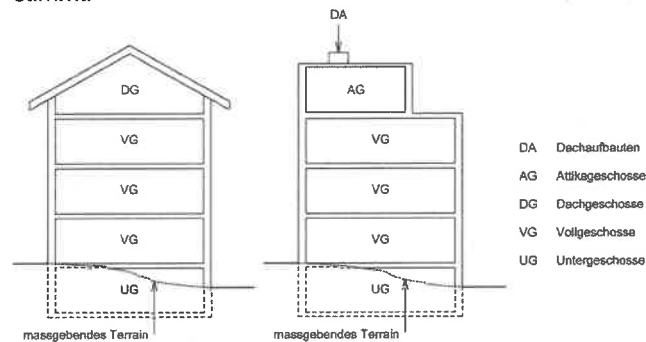
Geschosse

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

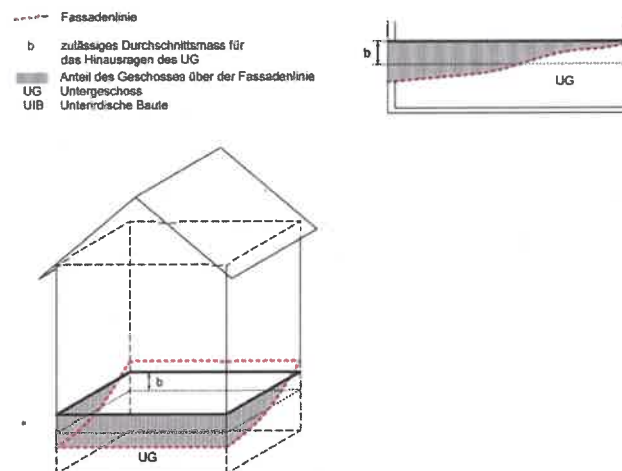
² Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Vgl. Art. 18 BMBV

Zulässige Masse gemäss Art. 7
Abs. 4 GBR; 2.0 m



³ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

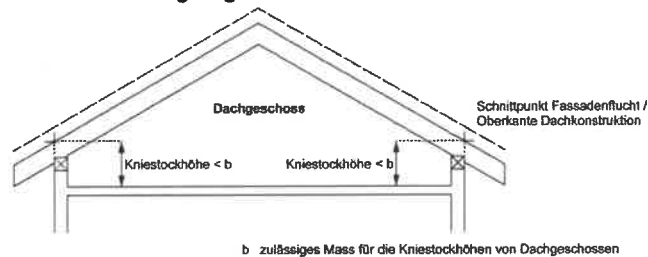


Figur Untergeschosse

A13.4**Dachgeschosse**

Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen das festgelegte Mass nicht überschreiten.

Anwendung wie A13.3
Vgl. Art. 20 BMBV
Zulässige Masse gemäss Art. 7
Abs. 4 GBR; 1.20 m

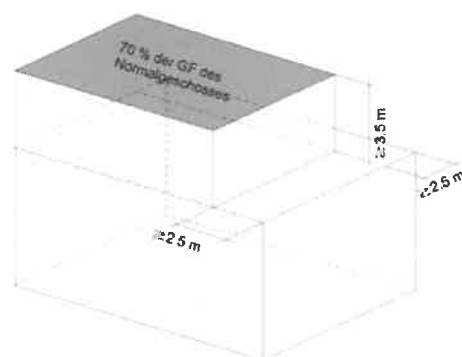
**A13.5****Attikageschosse**

¹ Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden sofern:

- a) es maximal 70 % der Geschossfläche oberirdisch GfO des darunter liegenden Vollgeschosses misst,
- b) die Höhe des Attikageschosses von oberkant Flachdach bis oberkant Attika nicht mehr als 3.50 m beträgt und
- c) der Dachvorsprung am Attikageschoss höchstens 0.50 m über die zulässige Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringt.

² Das Attikageschoss kann an einer Längs- und einer Breitseite fassadenbündig angeordnet werden.

³ An einer Längs- und einer Breitseite ist das Attikageschoss und unter Einhaltung der maximalen Geschossfläche GfO um mindestens 2.50 m von der Fassadenflucht des obersten Geschosses zurückzusetzen.



⁴ Technisch bedingte Aufbauten bis zum zulässigen Mass bleiben unberücksichtigt.

A14 Bauabstände**A14.1****Grenzabstand**

¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Vgl. Art. 22 BMBV

² Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

A14.2**Zusammenbau**

Benachbarte Grundeigentümer können den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

A14.3**Unterschreiten gegenüber nachbarlichem Grund**

¹ Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz. Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand in der Regel nicht unterschritten werden.

Vgl. Art. 26 BauG

Vgl. Art. 79 ff EGZGB

² Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaugewilligung).

³ Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 5 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6 m verkürzt werden. Die Bestimmungen über An- und Kleinbauten, unterirdische Bauten und Tiefbauten bleiben vorbehalten.

A14.4**Kleiner Grenzabstand kA**

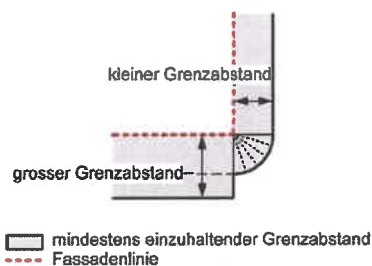
¹ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

² Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

A14.5**Grosser Grenzabstand gA**

¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.



² Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt Baupolizeibehörde auf Antrag des Baugesuchstellers auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

A14.6**Vorspringende offene Gebäudeteile**

Vorspringende offene Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite) nicht überschreiten.

Vgl. Art. 10 BMBV, Art. 79 und Art. 79b EG ZGB

Offene vorspringende Gebäudeteile sind: Vordächer, Aussentreppe, die nicht der Hauptschliessung des Gebäudes dienen, Laderampen, überdeckte mind. zweiseitig offene Sitzplätze, Balkone (auch mit Seitenwänden und Abstützungen), Lauben udgl. Vorbehalten bleibt auch Art. 79b EG ZGB.

A14.7**Gebäudeabstand**

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Vgl. Art. 23 BMBV

² Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

³ Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechtes darf der Gebäudeabstand nicht unter 5 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden, beträgt der Gebäudeabstand minimal 6 m.

⁴ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

⁵ Für An- und Kleinbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben

⁶ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

A14.8**Bauabstand gegenüber dem Wald**

Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz.

Vgl. Art. 25 und 26 KWaG

A14.9**Bauabstand von Zonengrenzen der LWZ**

Von Zonengrenzen der Landwirtschaftszone LWZ ist ein Bauabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten.

A14.10**Bauabstände für Tiefbauten**

¹ Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze und Einfahrten zu unterirdischen Einstellhallen haben einen Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

² Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen diese Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind nicht zu berücksichtigen.

A14.11

Bauabstand von öffentlichen Strassen

¹ Für Kantonsstrassen sowie für selbstständige Geh- und Radwege im Kantonsbesitz gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes und der Strassenverordnung. Vgl. Art. 80 SG

² Vorbehältlich Abs. 3 bis 5 ist gegenüber anderen öffentlichen Strassen ein Abstand von mind. 3.60 m einzuhalten. Der Abstand von öffentlichen Strassen wird von ihrem äussersten Fahrbahnrand gemessen.

³ Wo es die Rücksicht auf den Verkehr erfordert, kann für Gebäude deren Benützung einen Vorplatz bedingt (gewerbliche Bauten und Anlagen usw.), ein grösserer Abstand verlangt werden.

⁴ Der Vorplatz vor Einstellgaragen bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse - von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen - müssen Garagentiefe, jedoch mindestens 5 m ausweisen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine andere gleichwertige Lösung ermöglichen.

⁵ Der grosse Grenzabstand geht dem Strassen- und Bahnabstand vor.

A14.12

Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Velowegen

¹ Von Fuss- und Velowegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist bei Gemeinde- und Privatstrassen für alle Gebäude ein Abstand von 2.0 m einzuhalten.

² An unübersichtlichen Stellen kann ein grösserer Abstand verlangt werden.

A15 Nutzungsziffern**A15.1**

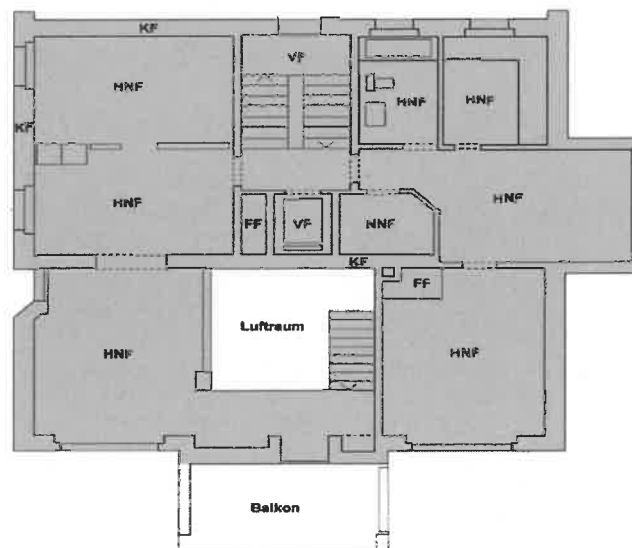
**Geschossfläche
oberirdisch (GFo)
Geschossflächenziffer
oberirdisch
(GFZo)**

¹ Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstückfläche.

² Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) oder Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) umfassen die Geschossfläche der Vollgeschosse und Dachgeschosse. Unterniveaubauten werden nicht der GFo angerechnet. Die Geschossfläche der Untergeschosse ist nicht begrenzt.

Vgl. Art. 28 BMBV.
Vgl. Anhang I A13.3

Grundriss 1. Obergeschoss:



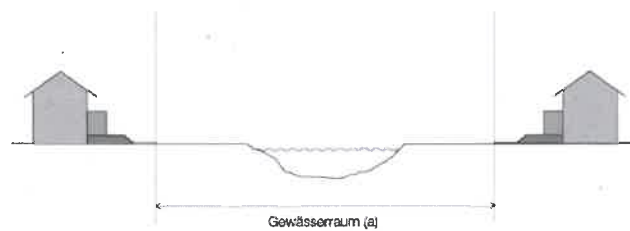
Legende:

FF: Funktionsfläche
HNF: Hauptnutzfläche
KF: Konstruktionsfläche
NNF: Nebennutzfläche
VF: Verkehrsfläche

A15.2

**Anrechenbare
Grundstückfläche
(aGSF)**

Die anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung. Vgl. Art. 27 BMBV

A16 Fliessgewässer**A16.1****Flächige Darstellung
des Gewässerraums**

Vgl. Art. 41a GSchV

**Messweise bei
eingedolten
Gewässern**