

Marginale Art. Normativer Inhalt Hinweis

ANHANG

Stand 28.06.2013

Inhaltlich entsprechen die Definitionen und Messweisen den im Kanton Bern verbreitet anzutreffenden.

	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN
	A11	Terrain
Massgebendes Terrain	A111	Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.
	A12	Gebäude und Gebäudeteile
Unbewohnte An- und Nebenbauten	A121	1 Unbewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die nur Nebenutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.
		2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.
Unterirdische Bauten	A122	Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen, mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

S. Art. 97 BauV

Unbewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. Garagen, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser oder unbeheizte Wintergärten.
Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang A123).

Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs. 2.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

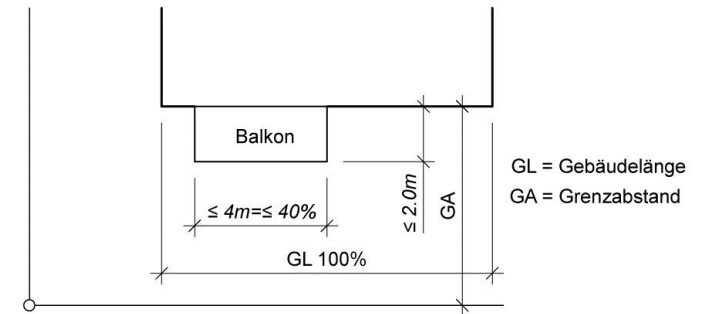
Hinweis

Vorspringende Gebäudeteile

A123

Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Gebäudelänge nicht.

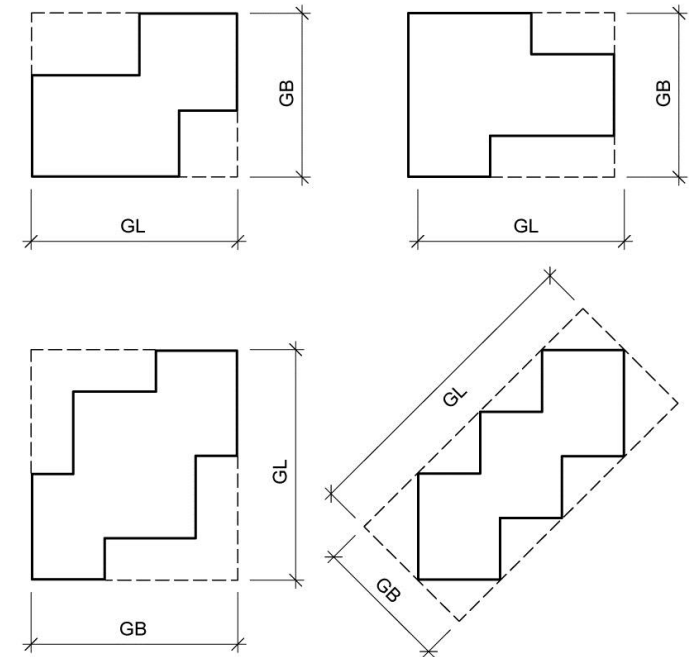
Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Ausstertreppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2.



Marginale Art. Normativer Inhalt

		A13	Gebäudemasse
Gebäuelänge GL	A131	1	Die Gebäuelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.
Gebäudebreite GB		2	Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

Hinweis



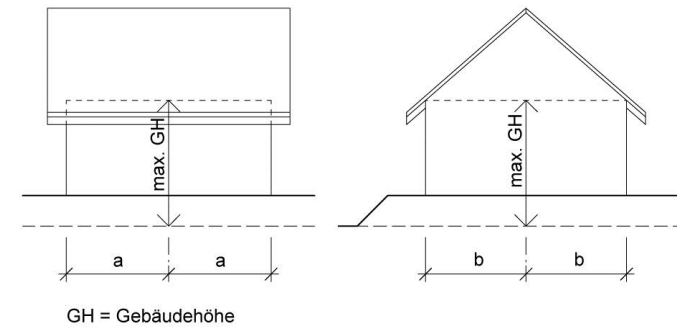
GL = Gebäuelänge
 GB = Gebäudebreite
 [] = flächenmassig kleinstes umschriebenes Rechteck

Marginale Art. Normativer Inhalt

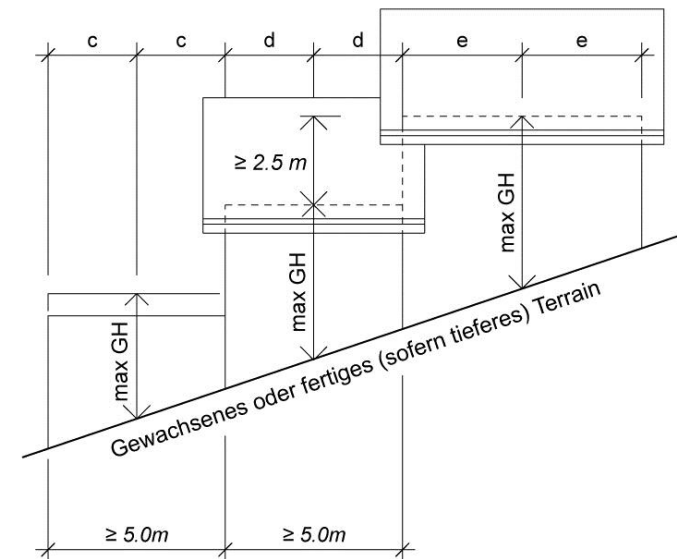
Gebäudehöhe GH	Art.	Normativer Inhalt
	A132 1	Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und <ul style="list-style-type: none"> – der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern, – der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.
	2	Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

Hinweis

Dachkonstruktion = ohne Dachhaut.



Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212 Abs. 2.



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

- 3 Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

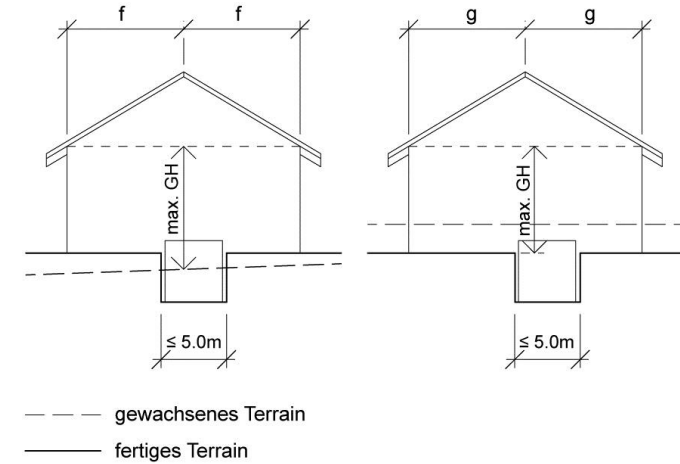
Kniewandhöhe

A133

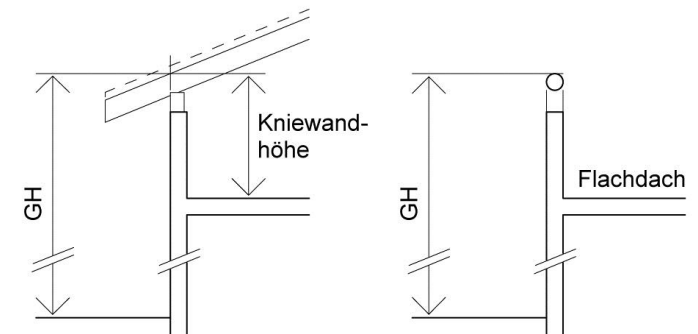
Die Kniewandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens.

Hinweis

Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 212 Abs. 2.



Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134 und A136.



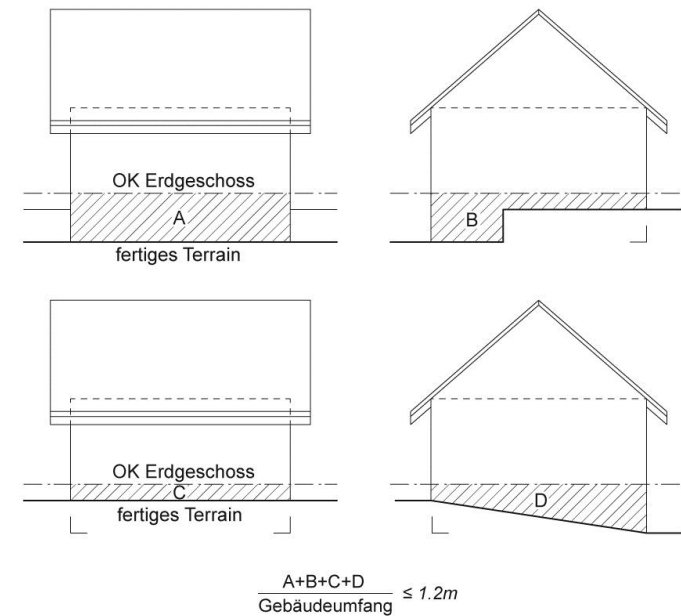
Marginale	Art.	Normativer Inhalt
Vollgeschosse VG	A134	1 Als Vollgeschosse VG zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter- und Dachgeschosse.
		2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.
Untergeschosse	A135	Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.

Hinweis

Vgl. Anhang A135 – A137.

Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212 Abs. 2.

Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. A122)
Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2.

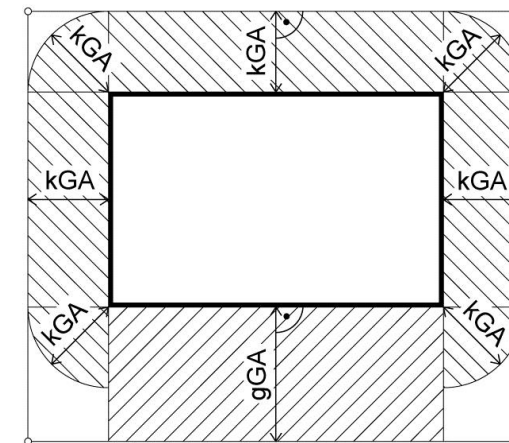


Marginale	Art.	Normativer Inhalt
Dachgeschosse	A136	Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.
	A14	Bauabstände
Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen	A141	<p>1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.</p> <p>2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.</p>
Kleiner Grenzabstand kGA	A142	<p>1 Der kleine Grenzabstand kGA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.</p> <p>2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.</p> <p>3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.</p>

Hinweis

Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der Gebäudeabstand (A144) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2).

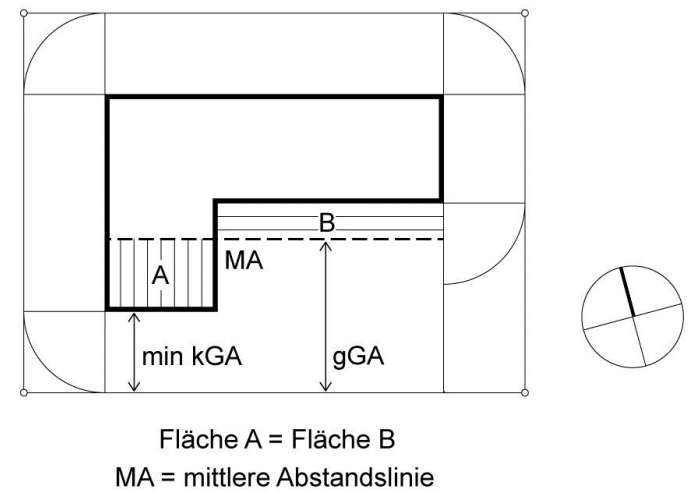


Vgl. Anhang A123.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Grosser Grenzabstand gGA	A143	1	Der grosse Grenzabstand gGA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. 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 der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.
		3	Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.
		4	Der Grenzabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite wird von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen.
		5	Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart,

Hinweis

Vgl. Anhang A123.



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

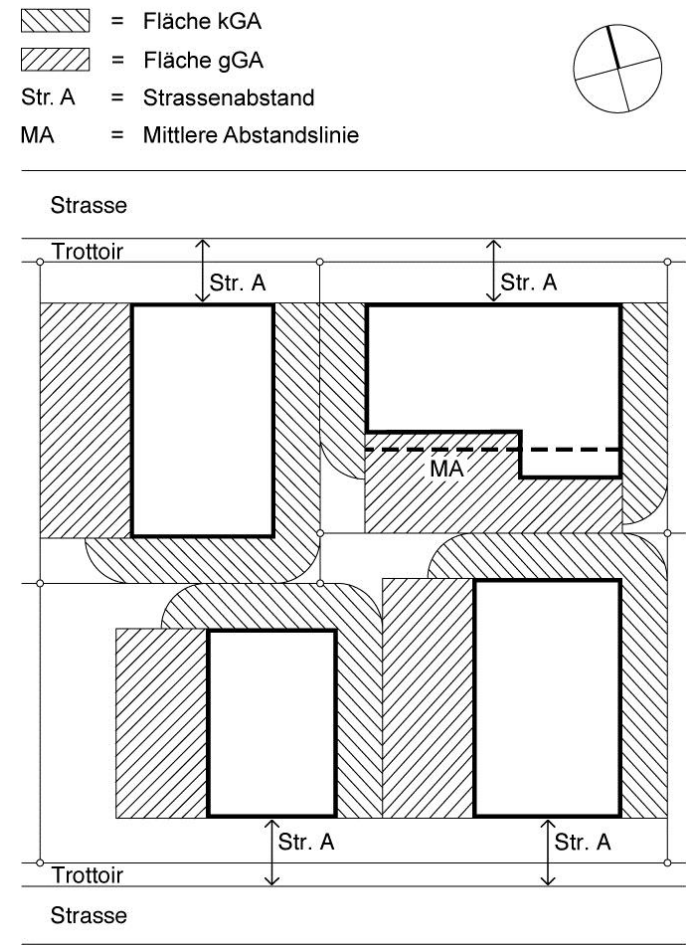
dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen).

Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten.

Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite – höchstens bis zum kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt
Gebäudeabstand	A144	1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.
		2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.
		3 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.
Gegenüber Zonen- grenzen	A145	Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

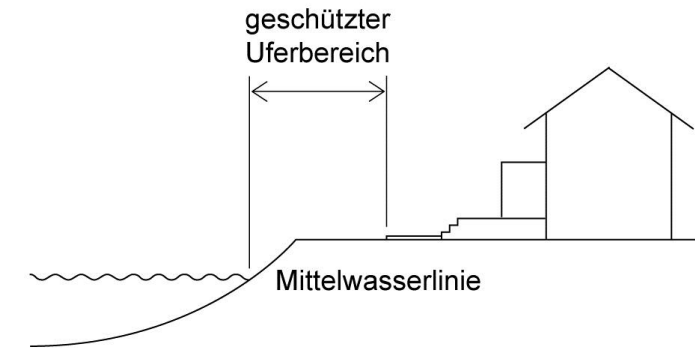
Hinweis



Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A142 und 143.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt
Gegenüber Fliessgewässern	A146	Der Bauabstand von Fliessgewässern, abgeleitet aus dem geschützten Uferbereich, wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.
Gegenüber Hecken und Feld- und Ufergehölzen	A147	Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.
	A15	Nutzungsziffern
Ausnutzungsziffer (AZ)	A151	Die Definition der Ausnutzungsziffer (AZ) richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.
Bruttogeschossfläche (BGF)	A152	Die Bruttogeschossfläche BGF bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.
Anrechenbare Landfläche (aLF)	A153 1	Die anrechenbare Landfläche (aLF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

Hinweis



Vgl. Art. 48 DVZ

Definition der Gehölgrenzen:

- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauV.

$$AZ = \frac{BGF}{aLF}$$

Vgl. Art. 93 Abs. 2 BauV.

Vgl. Art. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach Art. 96 Abs. 2 entspricht der anrechenbaren Landfläche aLF.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		2 Grünzonen, die der Freihaltung dienen sind anzurechnen.	Vgl. Art. 232.
Gebäudefläche (GBF)	A155	1 Die Gebäudefläche (GBF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	Vgl. Art. 96 Abs. 1 und 3 BauV.
		2 Vordächer bis zur zulässigen Ausladung werden nicht angerechnet.	Vgl. Art. 212 Abs. 2 lit. d.