Einwohnergemeinde Rohrbach

Harmonisierung der Masse und Messweisen / Neue Festlegung des Gewässerraums

Erläuterungsbericht

Exemplar für die öffentliche Auflage, Stand 26. Februar 2014

Panorama
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Münzrain 10, 3005 Bern
www.panorama-ag.ch

Inhaltsverzeichnis

A) Harmonisierung der Masse und Messweisen

1. Vorgeschichte 3

2. Beitritt des Kantons Bern zur IVHB 3

3. Umsetzung im Kanton Bern 4

4. Umsetzung in der Gemeinde Rohrbach 5

B) Neue Festlegung des Gewässerraums

5. Berechnungsmethode 12

6. Unbebautes Bauland im Dorf 15

7. Verfahren 18

A) Harmonisierung der Masse und Messweisen

1. Vorgeschichte

Die Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen entspricht einem breiten Bedürfnis und ist von hohem volkswirtschaftlichem Interesse. Verschiedene Vorstösse auf Bundesebene verlangen eine Bundesrahmengesetzgebung. Die Schweizerische Bau-, Planungs- und umweltdirektorenkonferenz (BPUK) hat deshalb die Arbeiten zu einer interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vorangetrieben.

Die Regelung des Baupolizeirechts ist Sache der Kantone. Es drängte sich daher auf, die angestrebte Vereinheitlichung der Baubegriffe in den Kantonen über ein Konkordat zu erreichen. Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde am 25. September 2005 in Kraft gesetzt.

Die Konkordatskantone und ihre Gemeinden sind nicht verpflichtet, sämtliche Begriffe der IVHB in ihre Rechtserlasse zu übernehmen. So steht es ihnen beispielsweise frei, eine Nutzungsziffer festzulegen oder nicht. Es ist den Gemeinden aber verwehrt, Begriffe zu verwenden, welche den vereinheitlichen Regelungsgegenständen und damit der Zielsetzung der IVHB, einer umfassenden Harmonisierung, widersprechen.

2. Beitritt des Kantons Bern zur IVHB

Der Regierungsrat hat am 12. März 2008 den Beitritt zur IVHB beschlossen. Das Konkordat konnte erst mit dem Beitritt von sechs Kantonen in Kraft treten, was im November 2010 mit dem Beitritt des Kantons Thurgau der Fall war. .

3. Umsetzung im Kanton Bern

Die IVHB gibt den beigetretenen Kantonen bis Ende 2020 Zeit, die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Recht überzuführen.

Mit der auf den auf den 1. August 2011 in Kraft getretenen kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) kommt der Kanton dieser Verpflichtung nach.

Den Gemeinden wird für die Anpassung ihrer baurechtlichen Grundordnung an die BMBV eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2020 eingeräumt.

Diese Vorschrift verfolgt den Zweck, dass die Gemeinden anlässlich einer Überarbeitung ihrer baurechtlichen Grundordnung ihre Vorschriften gleichzeitig den Bestimmungen der BMBV anpassen. Dabei ist davon auszugehen, dass die neue Definition und Messweisen in den meisten Fällen zu einer Überprüfung und Anpassung der einzelnen Nutzungsziffern sowie (Neu-)Festsetzung von Mindest- bzw. Höchstmassen (Gebäudelänge, Höhenmasse, Mindestabstände) führen werden.

Spätestens ab dem 1. Januar 2021 gelten die Bestimmungen in allen Gemeinden, d.h. auf allen Baugesuchen, welche ab diesem Zeitpunkt eingereicht werden. Die Bestimmungen der BMBV sind auch dann uneingeschränkt anwendbar, wenn die Gemeinden ihre Vorschriften nicht angepasst haben.

Bei bestehenden Überbauungsordnungen in der Kompetenz der Stimmbürgerschaft (nach Art. 88 BauG) gilt eine grosszügige Regelung: für UeOs die vor Inkrafttreten der BMBV durch die Gemeinden beschlossen worden sind, besteht die Anpassungspflicht grundsätzlich nicht.Auch die Möglichkeit, dass eine solche UeO später einmal abgeändert wird, soll diese Pflicht nicht gesondert auslösen.

Bei einer Überbauungsordnung mit einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) ist die Regelung der ZPP im Baureglement massgeblich. Solange die ZPP im Baureglement noch nicht den Vorschriften der BMBV angeglichen worden ist, muss auch die UeO nicht den BMBV-Begriffen und -Messweisen entsprechen. Wurde hingegen die BMBV in der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde schon umgesetzt und damit auch in der ZPP, muss die dazugehörige UeO auch gemäss der MBMV geändert werden.

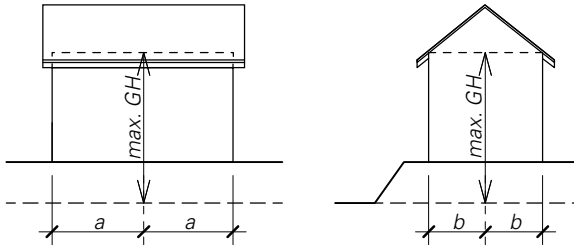
4. Umsetzung in der Gemeinde Rohrbach

4.1 Neues System der Höhenmessung

Die bisher im Baureglement Rohrbach definierte Gebäudehöhe ist in der BMBV nicht mehr vorgesehen. Die Vorgaben zur Höhe von Gebäuden müssen neu gestützt auf die Gesamthöhe oder die Fassadenhöhe geregelt werden.

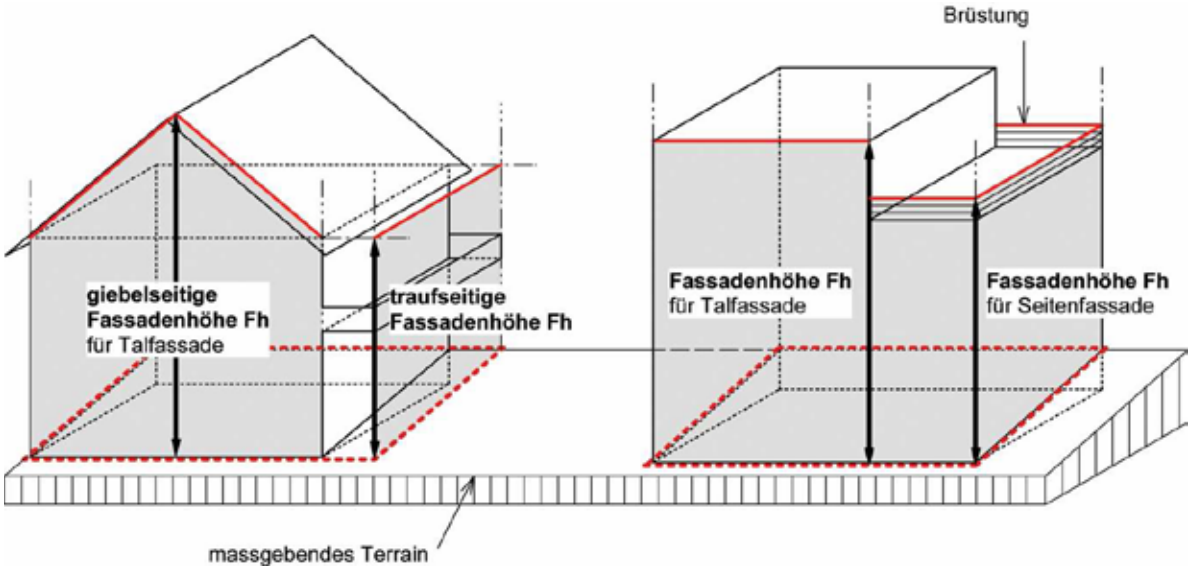
Messweise „alte“ Gebäudehöhe: Wird in der Fassadenmitte gemessen und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.

Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen



Messweise „alte“ Gebäudehöhe

Messweise „neue“ Fassadenhöhe: Höhe der Fassade des Hauptvolumens



Die „alte“ Gebäudehöhe entspricht wesensmässig am ehesten der „neuen“ Fassadenhöhe. Ihre Messweise ist allerdings verschieden, die Gebäudehöhe mass einen mittleren Höhenunterschied, während die Fassadenhöhe den grössten Höhenunterschied misst. Während die alte Gebäudehöhe damit einigermassen unabhängig vom Terrain war (gemittelt), beeinflusst das Terrain die Fassadenhöhe sehr direkt - ein steiles Terrain führt schnell zu grossen Fassadenhöhen.

Die Gemeinde Rohrbach hat sich entschieden, die traufseitige und die giebelseitige Fassadenhöhe und gleichzeitig die Vorgabe betreffend minimaler Dachneigung vorzugeben. Die maximale Dachneigung wird durch die giebelseitige Fassadenhöhe limitiert und braucht daher keine zusätzliche Beschränkung.

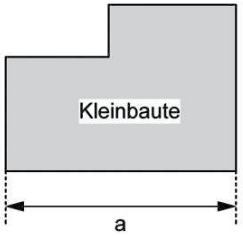
Neue Vorgaben für die die traufseitige und die giebelseitige Fassadenhöhe:

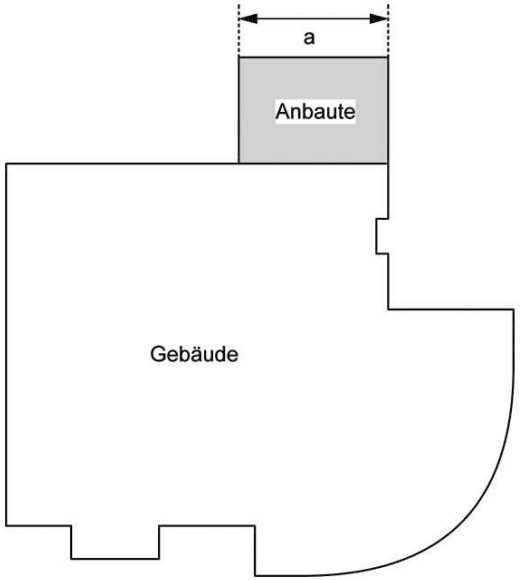
Zone	alte Gebäudehöhe in m	neue traufseitige Fassadenhöhe in m	neue giebelseitige Fassadenhöhe (für Talfassade) in m
W1	5.00	5.00	13.00
W1 Toggiburg	5.50	5.50	13.50
W2	7.00	7.00	14.00
WG2	7.00	7.50	14.50
WG3	11.00	11.00	16.00
D	7.00	7.00	14.00
G	14.00	16.00	16.00
I	16.00	18.00	22.00
ZPP Sagiareal	14.00	14.00	-
Zone Sagiareal	14.00	14.00	-

4.2 Weitere Masse

nur Nebennutzflächen und
in den Dimensionen beschränkt

a Gebäudelänge der Anbaute bzw. Kleinbaute





A) Kleinbauten (ersetzt „Nebenbauten“)

Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.

	bestehend	Vorschlag neu
Grenzabstand GA min. in m	3.0 (bewohnt) 2.0 (unbewohnt)	2.0
Gebäudehöhe GH in m	4.0 (alte Messweise)	Fassadenhöhe max.4.0 m
Gebäudefläche GF max. in m^2	40.0 (bewohnt) 60.0 (unbewohnt)	60.0

B) Anbauten

	bestehend	Vorschlag neu
Grenzabstand GA min. in m	3.0 (bewohnt) 2.0 (unbewohnt)	2.0
Gebäudehöhe GH in m	4.0 (alte Messweise)	Fassadenhöhe max.4.0 m
Gebäudefläche GF max. in m^2	40.0 (bewohnt) 60.0 (unbewohnt)	60.0

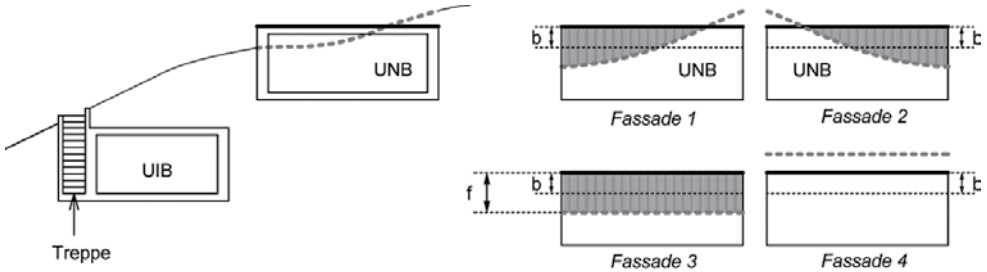
C) Unterirdische Bauten

	bestehend	Vorschlag neu
Grenzabstand GA min. in m	1.0	1.0

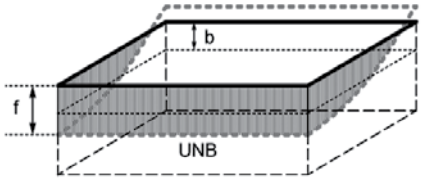
Mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze

D) Unterniveaubauten

	bestehend	Vorschlag neu
Grenzabstand GA min. in m	1.0	1.0
über massgebendem Terrain zulässig max. in m	1.20	1.20



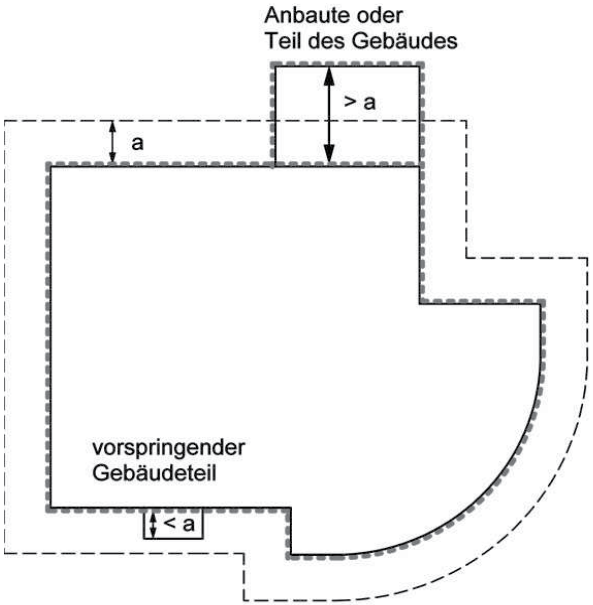
Fassadenlinie
Oberkante fertig Boden
UIB Unterirdische Bauten
UNB Unterniveaubauten
f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.
b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen der UNB
Anteil über der Fassadenlinie

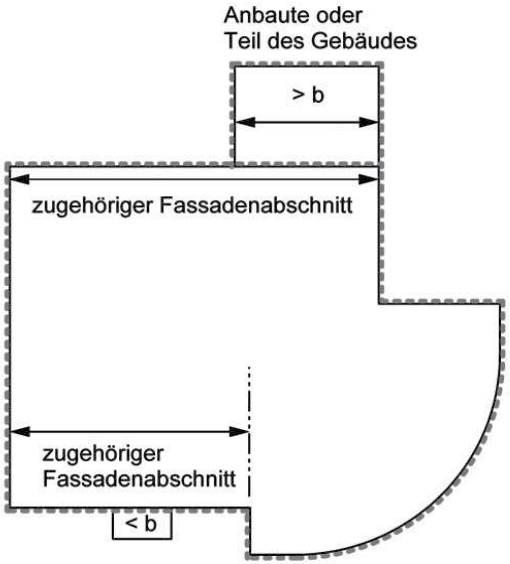


E) Vorspringende Gebäudeteile

	bestehend	Vorschlag neu
zulässige Tiefe	1.50	1.50
Grenzabstand GA min. in m	3.00	3.00
zulässiger Anteil Fassadenlänge max. in %		40

Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten:
„Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen."



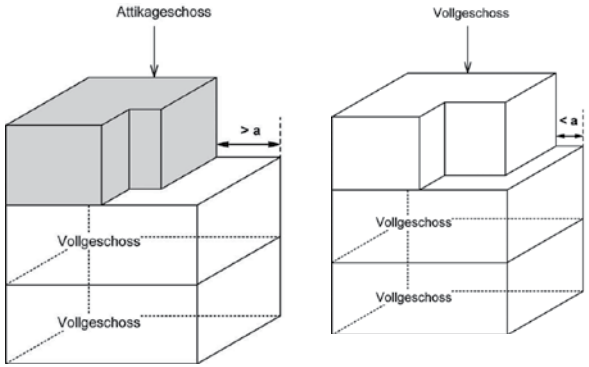


F) Rückspringende Gebäudeteile

	bestehend	Vorschlag neu
zulässige Tiefe		1.50
Grenzabstand GA min. in m		3.00
zulässiger Anteil Fassadenlänge max. in %		40

G) Gestaffelte Gebäude

	bestehend	Vorschlag neu
Staffelung in der Höhe min. in m	1.50	1.50
Staffelung in der Situation min. in m	1.50	1.50



H) Geschosse

	bestehend	Vorschlag neu
Untergeschoss	OK EG Boden im Mittel max. 1,20 m über fertigem Terrain	unverändert
Dachgeschoss	zulässige Kniestockhöhe max. 1,5 m	unverändert
Attikageschoss	Das Attikageschoss ist - das Treppenhaus ausgenommen - allseitig um min. 1.50m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzunehmen.	muss bei mindestens einer Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 1.50m zurückversetzt sein

B) Neue Festlegung des Gewässerraums

5. Berechnungsmethode

Die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes verlangt neu, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum nach bundesrechtlichen Vorgaben ausgeschieden wird. Die neuen Vorschriften sind direkt anwendbar und seit dem 1. Januar 2011 (Gewässerschutzgesetz) bzw. seit dem 1. Juni 2011 (Gewässerschutzverordnung) in Kraft.

Da der Kanton Bern mit dem geschützten Uferbereich bei Fliessgewässern seit dem 1. September 2009 über ein vergleichbares, aber nicht identisches Instrument verfügt, stellen sich beim Übergang zur neuen bundesrechtlichen Ordnung besondere Probleme. Auch setzt die Anwendung des neuen Bundesrechts zum Gewässerraum voraus, dass die kantonale Revitalisierungsplanung vorliegt. Aus diesen Gründen trifft der Kanton Bern zur Einführung des Gewässerraums nach Artikel 36a Gewässerschutzgesetz eine Übergangsregelung, die bis zum Vorliegen der kantonalen Revitalisierungsplanung bzw. dem Inkrafttreten des revidierten Wasserbaugesetzes gilt. Im Wesentlichen wird damit die Praxis festgeschrieben, die seit dem Inkrafttreten des neuen Bundesrechts schon angewendet worden ist.

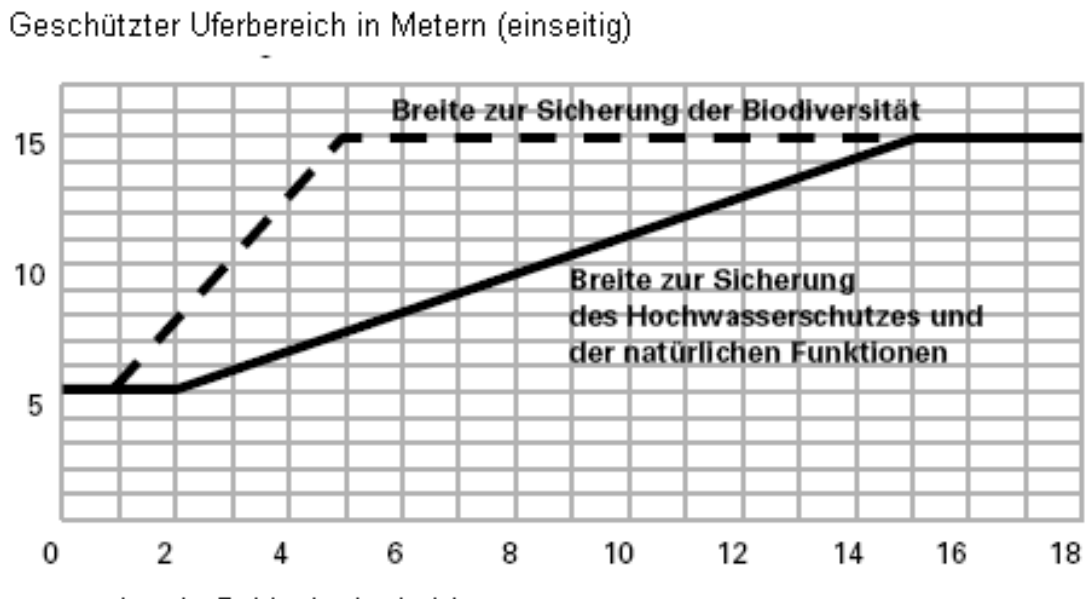
In Absprache mit Christoph Matti, Tiefbauamt OIK IV Burgdorf, wurden die Gewässerabstände wie folgt berechnet[1]:

	Langete	Bodenbächli, Kanäli und übrige
mittlere gemessene Sohlenbreite bzw. mittlere Sohlenbreite aus Ökomorphologiekarte*	7m	1m
Zustand des Fliessgewässers (natürlich = Faktor 1/ wenig beeinträchtigt = Faktor 1.5) / stark beeinträchtigt = Faktor 2)	stark beeinträchtigt (d.h. Faktor 2)	stark beeinträchtigt (d.h. Faktor 2)
Massgebende Sohlenbreite	14m	2m
Uferbereichsbreite gemäss Schlüsselkurve (siehe nächste Seite)	14m / 15m	5.50m / 8m
Zuschlag gemäss Bundesgesetz**	1/4 der gemessenen Sohlenbreite = 3.50m	kein Zuschlag
Neuer Gewässerraum (einseitig)	17.50 m / 18.50 m => vereinfacht: 18 m	5.50m / 8m

* Die mittlere Sohlenbreite kann aus der Ökomorphologiekarte unter www.be.ch/geoportal -> „Ökomorphologie der Fliessgewässer“ herausgelesen werden (unter „Auswahl / Abfrage“ das „i“ für Information anklicken).

** Gewässer der Klasse 1: kein Zuschlag; Gewässer der Klasse 2: ¼ Sohlenbreite; Gewässer der Klasse 3, ½ Sohlenbreite

1 Besprechung vom 10. April 2013 in Rohrbach

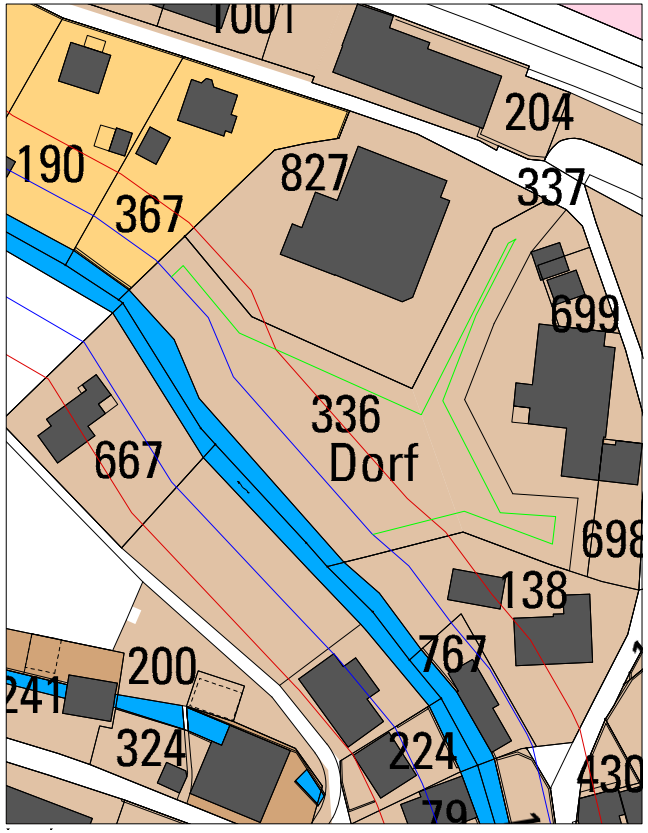


Die Schlüsselkurve wird wie folgt angewendet:

- Die Kurve «Breite zur Sicherung des Hochwasserschutzes und der natürlichen Funktionen» wird in der Bauzone angewendet.
- Die Kurve «Biodiversität» gilt als notwendiger Raumbedarf in der Landwirtschaftszone sowie in Schutzgebieten und Inventaren, in denen eine ökologische Zielsetzung Vorrang hat, z.B. in nationalen, kantonalen oder kommunalen Biotopen, Natur- und Landschaftsschutzgebieten, in nationalen, kantonalen und regionalen Vorranggebieten oder in Räumen, in denen die ökologische Vernetzung besonders bedeutsam ist.

6. Unbebautes Bauland im Dorf

Die Festlegung der neuen Gewässerräume stellt im Bereich des Dorfes - namentlich für die unbebauten Baulandparzellen Nrn. 336 und 293 - ein Problem dar. Müssen die 18m Gewässerabstand (bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen) eingehalten werden, wird eine sinnvolle Bebauung verunmöglicht. Innerhalb des Gewässerraums sind nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen zugelassen. Bestehende Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestand geschützt. Die Gemeinde möchte daher für die beiden unbebauten Baulandparzellen Nrn. 336 und 293 bereits im Baureglement den Gewässerabstand auf 8m beschränken.



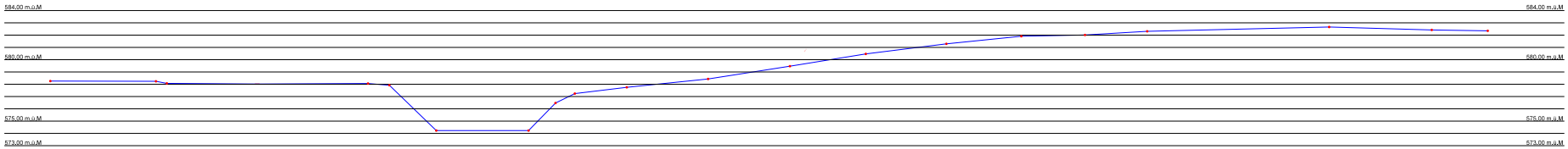
Legende

- W2 Wohnzone, 2 Geschosse
- MA2 Mischzoen A, 2 Geschosse
- KL Kernzone ländlich

- Gewässerabstand bisher (8m)
- Gewässerabstand neu (18m)
- Grenzabstand Parzellen (4m)

Die beiden Parzellen liegen mitten im Siedlungsgebiet. Im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens dürfen diese nicht unüberbaubar werden. Eine zweckmässige bauliche Nutzung der noch unüberbauten Parzellen in einer dicht bebauten Umgebung darf nicht verhindert werden. Für die Parzelle Nr. 336 besteht ein Erschliessungsvertrag, der selbstverständlich die Bebaubarkeit der Parzelle voraussetzt.

Topografie: Das Querprofil zeigt, dass die beiden Parzellen deutlich erhöht sind gegenüber der Wasserlienie auf 574.23 m.ü.M.



Situationsplan siehe nächste Seite

Die Gemeinde beantragt daher, den Gewässerraum auf den Parzellen Nrn. 336 und 293 auf 8m zu verringern. Gemäss Aussagen von Christoph Matti, Tiefbauamt OIK IV, beeinträchtigt die Verringerung des Abstandes den Hochwasserschutz in keiner Weise. Die Gemeinde möchte die Abstände bereits im Baureglement verbindlich festlegen, und nicht auf die Erteilung einer Ausnahme im Baubewilligungsverfahren hoffen.

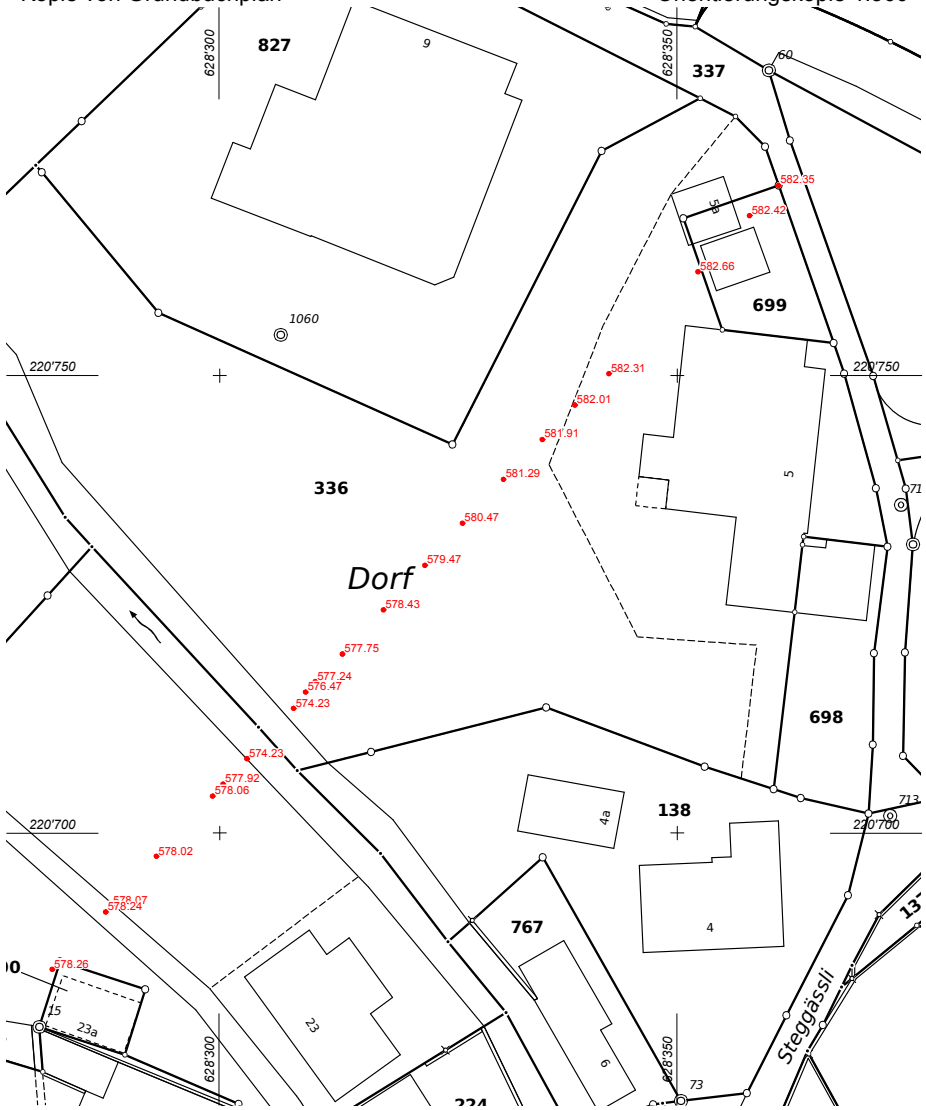
Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (resp. die zuständigen Fachstellen) hat das Anliegen im Rahmen der kantonalen Vorprüfung überprüft und sein Einverständnis gegeben.

Situation Parzelle Nr. 336

GEMEINDE ROHRBACH

Kopie von Grundbuchplan

Orientierungskopie 1:500



Grunder Ingenieure AG
Haldenstrasse 66
4900 Langenthal
062 916 10 20
Datum 26.04.2013

7. Verfahren

7.1 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 27. Juni bis zum 26. Juli 2013 statt. Zu den Gewässerabständen ging eine Mitwirkungseingabe ein (Wolfgang Padrock, IC Infraconsult). Folgende Punkte werden darin erwähnt:

1) Gewässerabstand, Art. 23 Abs. 1

Der Gewässerabstand wird mit Rücksicht auf den Raumbedarf der Fliessgewässer erhöht. Der Hinweis „abgeleitet aus dem geschützten Uferbereich, wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen“ scheint wenig genau. Besser und praktikabler wäre die Messung ab der grundeigentümerverbindlichen Gewässerparzelle.

2) Abstand von der Ufervegetation, Art. 23 Abs. 2

Die neue Abstandsregelung ist nicht konsistent mit dem bisherigen Zonenplan. Im rechtskräftigen Zonenplan ist die Ufervegetation nur ein Hinweis und keine grundeigentümerverbindliche Festlegung und nicht vermessen. Es empfiehlt sich eine klare, grundeigentümerverbindliche Messbasis, denn die Ufervegetation ist nicht statisch.

Antwort Gemeinde:

Die Gemeinde dankt für die Eingabe, beide Einwände sind gerechtfertigt. Nichtsdestotrotz wird die Planung nicht abgeändert. Dies auf folgenden Gründen:

Zu Punkt 1: Die Messung des Gewässerabstandes bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung entspricht der Vorgabe des Tiefbauamtes resp. der Wasserbauverordnung WBV sowie dem Musterbaureglement des Kantons.

Zu Punkt 2: Die Ufervegetation wird üblicherweise nur als Hinweis im Zonenplan festgehalten. Für Bauten an Gewässern gilt Art. 4a und 48 des Gesetztes über Gewässerunterhalt und Wasserbau WBG, Art. 2b der Wasserbauverordnung WBV sowie Art. 38 des Gewässerschutzgesetzes GSchG.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht des AGR vom 1. November 2013 bestätigt, dass sich die Gemeinde sorgfältig und umfassend mit den verschiedenen gesetzlichen Aufträgen des Kantons Bern befasst hat. Die Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messeweisen im Bauwesen (BMBV) in die baurechtliche Grundordnung ist vorbildlich. Unter Berücksichtigung von einigen wenigen Vorbehalten kann der Integration der Naturgefahren in die baurechtliche Grundordnung und den Anapssungen des Baureglementes in Bezug auf die BMBV und den Gewässerabstand die Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Das aufgrund des Vorprüfungsberichts vom 1. November 2013 überarbeitete Baureglement wurde für einen Schluss-Check dem Amt für Gemeinden und Raumordnung unterbreitet. Mit Mail vom 25. Februar 2014 korrigiert das AGR einige kleine Fehler und bestätigt die Genehmigungsfähigkeit des Baureglements.

a) Neues System der Höhenmessung

Die Gesamthöhe wird durch die giebelseitige Fassadenhöhe ersetzt. Diese wird auf der Talseite des Gebäudes gemessen. Die beiden Fassadenhöhen beschränken den maximalen Winkel (an der Traufe) von Schrägdächern, die Vorgaben können daher auf den minimalen Winkel eines Schrägdachs beschränkt werden (siehe S. 6/7 des vorliegenden Erläuterungsberichts).

b) Ergänztes Baureglement

Begründung Zurückstufung Basiserschliessungsstrassen: Vor vielen Jahren wurde eine neue Umfahrungsstrasse (Kantonsstrasse) nach Auswil erstellt. Deshalb haben einige Strassen nicht mehr die gleiche Bedeutung wie früher (Allmendstrasse, Toggiburgstrasse, Schulhausstrasse, Lengacker, Mösli). Zudem erfolgte in Rohrbach vor 2 Jahren eine neue Strassen- und Hausnummerierung (Schulhausstrasse ist neu beim Schulhaus und die ehe-

malige Schulhausstrasse gehört nun zur Bahnhofstrasse, Lengacker und Mösli gehören nun zur Toggiburgstrasse, für die ein Verbot für Motorwagen, Motorräder und Motorfahrräder erlassen wurde (nur noch Zubringer).

Im GBR werden nur Änderungen im Zusammenhang mit der BMBV und der Gewässerabstand vorgenommen. Nur diese stehen zur Disposition. Die Änderungen sind im Baureglement farbig dargestellt. Namentlich bei den vorschriften zur Gestaltungsfreiheit (Art. 12) und zum Attikageschoss (Art. 15 GBR) werden die heute rechtsgültigen Vorschriften beibehalten (und nicht wie ursprünglich vorgesehen abgeändert).

7.3 Öffentliche Auflage

7.4 Verabschiedung Gemeindeversammlung