Einwohnergemeinde Sutz-Lattrigen

Änderung
BAUREGLEMENT (BR)

Technische Anpassung an BMBV

Mitwirkung

3. Juni 2022

Legende:
Ergänzung aufgrund BMBV
Materielle Änderung

INHALT

0 LESEHILFE 5

1 GELTUNGSBEREICH 9
101 Geltungsbereich sachlich 9
102 Geltungsbereich räumlich 9

2 NUTZUNGSZONEN 9
21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen 9
211 Art der Nutzung 9
212 Mass der Nutzung 12

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen 16
221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) 16

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet 17
231 Mischzone "Grube" 17
232 Zone ‚Kies- und Betonwerk' 18

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet 19
241 Landwirtschaftszone (LWZ) 19

3 BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN 20
31 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen 20
311 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen 20

4 QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS 22
41 Bau- und Aussenraumgestaltung 22
411 Gestaltungsgrundsatz 22
412 Bauweise, Stellung der Bauten 23
413 Fassadengestaltung 23
414 Dachgestaltung 24

415 Aussenraumgestaltung 25
416 Reklamen und Plakatierung 25
417 Gestaltungsspielraum 26

42 Qualitätssicherung 27
421 Fachberatung 27
422 Qualifizierte Verfahren 27

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen 28
431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet....28
432 Energie (Gemeinsames Heizwerk)....29

5 BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN 30
51 Ortsbildpflege 30
511 Ortsbilderhaltungsgebiete 30

52 Pflege der Kulturlandschaft 31
521 Baudenkmäler 31
522 Historische Verkehrswege 31
523 Archäologische Schutzgebiete....31
524 Fliessgewässer 32
525 Landschaftsschongebiete 34

53 Ersatz- und Förderungsmassnahmen 35
531 Ersatzmassnahmen 35
532 Förderungsmassnahmen 35

54 Gefahrengebiete 36
541 Bauen in Gefahrengebieten 36

55 Ausgleich von Planungsvorteilen....36
551 Grundsatz 36

6 STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN 37
601 Widerhandlungen 37
602 Inkrafttreten 37
603 Aufhebung von Vorschriften 37

GENEHMIGUNGSVERMERKE 38

ANHANG 39
A 1 DEFINITIONEN UND MESSWEISE

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	0	**LESEHILFE**	
Baurechtliche Grundordnung		Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Sutz-Lattrigen bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Zonenplan Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Zonenplan		Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet (Landwirtschaftszone, Wald- und Gewässerflächen) decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.	Vgl. Kapitel 5
Kommentar/Hinweise		Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
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 BR 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.	Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend 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 EGZGB.
Baubewilligung		Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.	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. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschongebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmebewilligung.	Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD. 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		Bestehende 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. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.	Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Qualitätssicherung		Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist. Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.	Vgl. Art. 417
Zuständigkeiten		Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Sutz-Lattrigen geregelt.	Vgl. Art. 66 BauG

Marginale	Art.		Normativer Inhalt		Hinweis
	1		**GELTUNGSBEREICH**		
Geltungsbereich sachlich	**101**		Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.		Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 311).
Geltungsbereich räumlich	**102**		Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.		
	2		**NUTZUNGSZONEN**		
	21		**Wohn-, Misch- und Arbeitszonen**		
Art der Nutzung	**211**	1	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:		
	Abk.		Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W		– Wohnen [1)] – stille Gewerbe	II [2)]	In den Wohnzonen sind Nutzungen im Sinne von Art. 90 BauV (stilles Gewerbe) zugelassen, wobei sie höchstens den Umfang eines Vollgeschosses beanspruchen dürfen. Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (s. Art. 90 Abs. 1 BauV). In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in einer Mischzone nicht zulässig wären, ebenfalls unzulässig.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
Mischzonen	M2a M2b	– Wohnen [1)] – stille bis mässig störende Gewerbe[3)] – Gastgewerbe – Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht und Mastbetriebe – Verkauf bis 500 m^2 Verkaufsfläche – Dienstleistungen – In der M2b haben sich die Neubauten an die charakteristischen Merkmale der prägenden best. Bauten zu orientieren.	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV. Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500m2 bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).
Arbeitszonen	A	– Arbeitsnutzungen; ausgenommen sind Verkaufsnutzungen [4)]	IV	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		[1] Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen	
		[2] Entlang der Hauptstrasse (Strasse mit erheblichem Durchgangsverkehr) gilt in einer ersten Bautiefe ES III.	
		[3] In allen Mischzonen sind Betriebe und Vorkehren, die dem Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und ähnliches) zuzurechnen sind, ausgeschlossen.	
		[4] Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.	Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Mass der Nutzung	**212** 1	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:	Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 417.

Zone	Abk.	kA in m	gA in m	GL in m	Fh tr in m	Fh gi	VG	max. GFZo
Wohnzone 2	W2 [1)]	4,0	11,0	25,0	7,50	12,00	2	0,55
Mischzone 2a	M2a	4,0	14,0	25,0	8,50	13,00	2	0,663)
Mischzone 2b	M2b [1)]	4,0	14,0	25,0	7.50	12.00	2	0,663)
Wohnzone 3	W3	5,0	14,0	35,0	10,50	15.00	3	0,77
Mischzone 3	M3	4,0	14,0	40,0	10,50	15.00	3	0,882)
Arbeitszone 2	A2	½ Fh tr ≥ 4,0	½ Fh tr ≥ 4,0	-	8,50	13.00	-	-
Arbeitszone 3	3	½ Fh tr ≥ 4,0	½ Fh tr ≥ 4,0	-	12,50	17.00	-	-

Die Messweise der Bauabstände und das Näherbaurecht sind im Anhang A festgelegt.

kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142)
gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143)
GL = Gebäudelänge (s. Anhang A 131)
Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig (s. Anhang A 132)
Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig (s. Anhang A 132)
VG = Vollgeschosse (s. Anhang A 134)
GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Anhang A 151)

[1)] In dieser Zone ist die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ausgeschlossen. Art. 75 BauG

[2)] davon Wohnnutzung max. 0.55 in der Mischzone "Grube"

[3)] Der Ausbau von bestehenden Gebäuden innerhalb der Volumen ist ohne Anwendung der GFZo zugelassen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Zudem gelten die folgenden Masse für	
		a. An- und Kleinbauten:	Vgl. Anhang A 121.
		– Grenzabstand (A) mind. 2,0 m	Vgl. Anhang A 142.
		– Fassadenhöhe (Fh) tr max. 3,0 m	Vgl. Anhang A 132.
		– Fassadenhöhe (Fh) gi max. 4,50 m	Vgl. Anhang A 154.
		– anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 50 m^2	
		– anrechenbare Gebäudefläche in der M2b max. 20 m^2	
			Vgl. Anhang A 121.
		b. Unterirdische Bauten:	Vgl. Anhang A 122.
		-	Vgl. Anhang A 111.
		- Grenzabstand min. 1.0 m	
		c. Unterniveaubauten:	
		– über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m	
		- keine Unterniveaubauten in der M2b	
		- keine Abgrabungen entlang der Fassaden in der M2b	
		- Grenzabstand min. 1.0 m	
		d. Schwimmbassins:	
		– Grenzabstand (A) mind. 5,0 m soweit sie nicht im Baubewilligungsdekret für bewilligungsfrei erklärt.	
		e. Abgrabungen auf max. einer Fassadenseite max. 5,0 m	Vgl. Anhang A 132.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		f. Vorspringende offene Gebäudeteile: – ragen max. 2,0 m über die Fassadenflucht hinaus – dürfen max. eine Breite von 40% des zugehörigen Fassadenabschnitts haben – Vordächer: zulässige Ausladung 2,50 m	Vgl. Anhang A 123.
		g. Gestaffelte Gebäude; Staffelung: – in der Höhe: mind. 2,5 m – in der Situation: mind. 5,0 m	Vgl. Anhang A 132 Abs. 2 und A 134 Abs. 2.
		h. Geschosse: – Untergeschoss: OK 1.VG Boden im Mittel max. 1,20 m über dem massgebenden Terrain. Davon ausgenommen ist die Zone M2b, dort gilt OK 1. VG Boden im Mittel max. 0,50 m über dem massgebenden Terrain. – Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1,5 m – Attikageschoss: zulässige lichte Höhe 3,5 m – Attikageschoss: Rückversetzung auf mind. zwei Seiten mind. 2,0 m	Vgl. Anhang A 135. Vgl. Anhang A 133 und A 136. Vgl. Anhang A 137 Abs. 1. Vgl. Anhang A 137 Abs. 3.
		i. Hangzuschlag: – bei Bauten in Hanglage ist talseits eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet – als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von wenigstens 10 % innerhalb des Gebäudegrundrisses	Im Baubewilligungsverfahren muss der Nachweis erbracht werden.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		k. Strassenabstände: – 5.00 m Abstand bei der Kantonsstrasse – 3.60 m Abstand bei den übrigen öffentlichen Strassen – 5.00 m Abstand für den Vorplatz bei Garagen (geschlossen) – 5.00 m (Kantonsstrasse) / 3.60 m (Gemeindestrasse) für Carports (offene Autounterstände) – 2.00 m Abstand bei Fuss- und Radwegen	Vgl. Anhang A 147. Vgl. Anhang A 148.

Marginale	Art.		Normativer Inhalt			Hinweis
	22		**Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen**			
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	**221**	1	In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:			ZÖN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.
Bezeichnung	Abk.		Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
1 «Kirche»	ZÖN 1		- Kirche - Friedhof - Pfarrhaus	realisiert; die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und geringfügig erweitert werden, soweit dadurch keine verstärkten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.	II	Bauten und Anlagen dürfen nur unter Beizug der kant. Denkmalpflege erweitert oder verändert werden. Vgl. Art. 421 und 511 ff
2 «Schulhaus»	ZÖN 2		- Schulhaus - Mehrzweckgebäude - Sportanlagen - Spielplatz	bestehend, Erweiterung der Schulanlage durch Errichtung von Gebäuden mit maximal 3 Vollgeschossen	III	

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
	23		**Weitere Nutzungszonen im Baugebiet**	
Mischzone ‚Grube'	**231**	1	Vorbehältlich der bestehenden Bewilligungen und Auflagen zur bestehenden Nutzung des Kies- und Betonwerks ist die Zone ‚Grube' eine Mischzone 3.	Materialdeponien und Materialumlagerungen im bestehenden Rahmen gemäss bestehenden Bewilligungen und Auflagen vorbehalten.
		2	Eine Umnutzung des Areals in Nutzungen, die nicht der Zone Kies- und Betonwerk entsprechen, richtet sich nach den folgenden Bestimmungen von Abs. 3 bis 5:	Vgl. Art. 232
		3	Die Umnutzung erfolgt nach einem durch den Gemeinderat genehmigten Gestaltungsrichtplanung über das ganze Firmenareal (inkl. Areal der Kies- und Betonwerk-Zone und Arbeitszone 2).	
		4	Die Art und das Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Mischzone 3, wobei die Wohnnutzung auf eine GFZo von maximal 0.55 beschränkt ist.	
		5	- Durch eine befriedigende topografische Gestaltung der ehemaligen Grubenränder ist eine angemessene Landschaftsreparatur zu realisieren. - Dem unter Schutz stehenden Dorfbild mit der Kirchengruppe ist in besonderer Weise Rechnung zu tragen. Für die Gebäudehöhen der Neuüberbauung ist ein ortsbild- und landschaftsverträglicher Ausgleich zwischen der südwestlich angrenzenden Landwirtschaftszone und den Koten des Wannenbrettwegs als massgebendes Terrain vorzusehen. Die	Der Lage der Neuüberbauung orientiert sich nahe am ursprünglichen Terrainverlauf vor der Kiesausbeutung.

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
			Baukörper sollen von der Kirche aus gesehen nicht wesentlich in Erscheinung treten und den heutigen Grubenrand nicht wesentlich überragen.	
		6	Zur Qualitätssicherung ist für die Erarbeitung des Gestaltungsrichtplanesplanes ein qualifiziertes Planungsverfahren durchzuführen.	Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.
Lärmempfindlichkeitsstufe		7	ES III	
Zone Kies- und Betonwerk	**232**	1	Die Zone ‚Kies- und Betonwerk' ist eine spezielle Arbeitszone für den Betrieb eines Kies- und Betonwerkes.	
		2	Gestattet sind notwendige Betriebseinrichtungen und Anlagen, die mit dem Kies- und Betonwerk im Zusammenhang stehen.	Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).
		3	Die Zone hat folgende Zweckbestimmungen: - Sortier- und Recyclingzentrum für mineralische Baustoffe - Betriebsanlage - Lagerbereich - Betriebsparkplatz	Ausgeschlossen ist Bausperrgut.
		4	Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Arbeitszone 3.	
		5	Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen erhalten und im Rahmen ihrer Zweckbestimmung erneuert oder erweitert werden. Die zulässige Fassadenhöhe Fh tr beträgt 12 m. Dachaufbauten dürfen die	

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
			Fassadenhöhe Fh tr im technisch bedingten Ausmass überschreiten.	
Lärmempfindlichkeitsstufe		6	ES IV	
	24		**Nutzungszonen im Nichtbaugebiet**	
Landwirtschaftszone (LWZ)	**241**	1	In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
	3		**BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN**	
	31		**Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**	
Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	**311**	1	Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:	

Bezeichnung	Abk.	Datum Genehmigung
Uferschutzplan Teilplan 1 mit UeO «Campingplatz»	*USP UeO*	23.07.2002
Uferschutzplan Teilplan 2 «von Rütte-Gut»	*USP*	24.07.2002
Uferschutzplan Teilplan 3	*USP*	26.01.2005
Uferschutzplan Teilplan 4	*USP*	26.01.2005
1 «Rebenackerweg»	*UeO*	27.10.2000
2 «Mörigenweg»	*UeO*	12.08.1996

BeP = Bebauungsplan (altrechtlich)
BLP = Baulinienplan (altrechtlich)
GeP = Gestaltungsplan (altrechtlich)
SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich)
UeO = Überbauungsordnung
USP = Uferschutzplan

BeP = Bebauungsplan (altrechtlich)
BLP = Baulinienplan (altrechtlich)
GeP = Gestaltungsplan (altrechtlich)
SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich)
UeO = Überbauungsordnung
USP = Uferschutzplan

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
3 «Grossacker-Ost»	*UeO*	18.05.1994 Änderung Überbauungsvorschriften: Art. 8 Abs. 4 ... *nach der Bestimmung der Misch-zone 3 M3.*	
4 «Kirchrain»	*UeO*	11.10.1991	
5 «Gewerbezone Herdi»	*UeO*	03.09.1976	

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
	4		**QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS**	
	41		**Bau- und Aussenraumgestaltung**	
Gestaltungsgrundsatz	**411**	1	Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–416) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421 f.
Beurteilungskriterien		2	Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, – die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, – die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, – die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.	Vgl. auch Art. 412. Vgl. auch Art. 413 und 414. Vgl. auch Art. 415. Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, 1. Vollgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
		3	Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff.
Bauweise, Stellung der Bauten	**412**	1	Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vgl. Art. 212 und Anhang A 141 ff.
		2	Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 212 und Anhang A 131.
		3	Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.: – Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse – An Hanglagen parallel oder rechtwinklig zur Falllinie Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.
Fassadengestaltung	**413**		Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.: – die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton; – ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Dachgestaltung	**414**	1	Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.: – Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte, – ~~allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe.~~ – In der Wohnzone W3: Flachdächer mit Attika.
		2	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 30% der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses.	Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Dacheinschnitte bei schützens- oder erhaltenwerten Bauten gemäss Bauinventar der Gemeinde sind nicht erlaubt.
		3	Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 30% der jeweiligen Dachfläche.	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Nebenbauten sind – zumindest im Ortsbildgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten Empfehlungen des AGR und des AUE. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Aussenraumgestaltung	**415**	1	Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugänge – haben sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.: – der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen, – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, – die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbilder-haltungsgebiet vgl. auch Art. 431 ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.
		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 1. Vollgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.
		3	Terrainaufschüttungen auf einer Fläche über 50 m^2 dürfen das massgebende Terrain höchstens um 1.20 m überragen. Die Baukommission kann in begründeten Fällen bei guter Einpassung ins Gelände höhere Aufschüttungen zulassen.	Begründete Fälle sind z.B. Grundwasser, Immissionen
Reklamen und Plakatierung	**416**	1	Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.	Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame- und Baubewilligungspflicht gilt die kantonale Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. Nov. 1999 (VASR). Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
		2	Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Trägersystem zu verwenden.	
Gestaltungsspielraum	**417**		Die Baukommission kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412–416 abweichen.	Vgl. Art. 421 f.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412–416 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
	42		**Qualitätssicherung**	
Fachberatung	**421**	1	Die Baukommission zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baukommission in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.	Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerin bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen. Der Gemeinderat erlässt ein Pflichtenheft (gemäss Organisationsreglement der Gemeinde).
		2	Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baukommission und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag: – Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; – Bauten und Anlagen in Ortsbild-, Struktur-erhaltungsgebieten und in Landschaftsschon-gebieten – Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP vor dem Erlass der Überbauungsordnung; – Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; – Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar – Verkehrssicherheit	Vgl. Art. 417 und 511 ff. Vgl. Art. 417. Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 513). Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG. Vgl. Art. 75 BauG. Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, welche in einem Ortsbild-erhaltungsgebiet gemäss Art. 511 f. liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).
Qualifizierte Verfahren	**422**	1	Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.	Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
		2	Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.	Z.B. Ortsplaner oder Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.
	43		**Nachhaltiges Bauen und Nutzen**	
Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	**431**	1	Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens – nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m^2 übersteigt, zu begrünen; – Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen; – gefällte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen.	Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG. Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Hecken, etc.
		2	Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.	Dazu gehören z.B. Schwimmteich, Tümpel, Trockenmauern, etc.

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Energie (Gemeinsames Heizwerk)	**432**	1	Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Warmwasser zu erstellen.	
		2	Kein gemeinsames Heizwerk erstellt werden muss für Vorhaben mit mehr als 6 Wohnungen, – welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken; – welche ein MINERGIE-Label tragen.	

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
	5		**BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN**	
	51		**Ortsbildpflege**	
Ortsbilderhaltungs-gebiete	**511**	1	Die Ortsbilderhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.	Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Sutz-Lattrigen und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können. Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, welche Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG). Vgl. Art. 421
		2	Die Hauptgebäude innerhalb der Ortsbild-erhaltungsgebiete sind in der Regel als solche zu erhalten. Bei Um-, An- und Neubauten ist die traditionelle Bauweise bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung inkl. Dachaufbauten, Form, Farb- und Materialwahl sowie Aussenraum-, Strassen- und Platzgestaltung zu übernehmen.	Es wird empfohlen vor der Einreichung eines Baugesuches der zuständigen Baubehörde einen Entwurf aus dem die räumliche Einordnung in das Ortsbild, die Gestaltung und Art des Gebäudes sowie die vorgesehene Erschliessung ersichtlich ist, vorzulegen.
		3	Für bestehende Bauten gilt eine erweiterte Besitzstandsgarantie. Sie dürfen unabhängig der geltenden baupolizeilichen Masse erneuert und umgenutzt werden, sofern die Erhaltungsziele nicht beeinträchtigt werden.	

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
	52		**Pflege der Kulturlandschaft**	
Baudenkmäler	**521**	1	Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.	Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Sutz-Lattrigen vom 30. November 2004; das Bauinventar ist behördenverbindlich.
		2	Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.	Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG sowie Erläuterungen zum Hinweisplan Beilage B1; auch Art. 522.
Historische Verkehrswege	**522**	1	Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.	Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Die im Sachplan Wanderroutennetz aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.
		2	Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.
Archäologische Schutzgebiete	**523**	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).

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Fliessgewässer und stehende Gewässer	**524**	1	Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen: a. die natürliche Funktion der Gewässer; b. Schutz vor Hochwasser; c. Gewässernutzung.	Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015
		2	Die Gewässerräume für Fliessgewässer und Bielersee sind im Zonenplan Gewässerraum als flächige, überlagernde Korridore festgelegt.	Vgl. Anhang A145
		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 u nd 15 WBG. Vgl. Art. 11 BauG Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut - im Planerlassverfahren das AGR - im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	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. 532 Abs. 1 Lebensraum Fliessgewässer und Quellen Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Landschaftsschon-gebiete	**525**	1	Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.	Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Die Landschaftsschongebiete sind von besonderer Schönheit und Eigenart. Sie werden u.a. geprägt durch die Topografie, die offenen und unverbauten Landschaftsräume. Vgl. Landschaftsrichtplan der Gemeinde Sutz-Lattrigen vom November 2007.
		2	Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn - es sich um Betriebsaussiedlungen mit ortsüblicher Tierhaltung handelt, - sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, - sie zur Revitalisierung der Landschaft beitragen, - sie sich gut in das Landschaftsbild einfügen, - sie nicht ausserhalb der Schongebiete erstellt werden können.	
		3	Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen, Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport und Freizeitanlagen sowie Freileitungen.	Die landwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung wird nicht eingeschränkt, allerdings werden besonders intensive Nutzungsformen wie Baumschulen oder Hors Sol -Anlagen ausdrücklich ausgeschlossen.
		4	Gedeckte Intensivobstanlagen sind innerhalb der Landschaftsschongebiete bewilligungspflichtig.	Nicht gedeckte Intensivobstanlagen sind nicht bewilligungspflichtig.
		5	Baugesuche von Neubauten sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.	Vgl. Art. 421.

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
	53		**Ersatz- und Förderungsmassnahmen**	
Ersatzmassnahmen	**531**	1	Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von landschaftlich wertvollen Gebieten oder Objekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.
		2	Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).
Förderungsmassnahmen	**532**	1	Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen).	Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.
		2	Die Gemeinde speist eine Spezialfinanzierung, die jährlich auf Antrag der Finanzkommission vom Gemeinderat beschlossen wird.	An der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007 wurde einem Reglement für die Errichtung einer Spezialfinanzierung für die Umsetzung der Landschaftsplanung zugestimmt. Am 1. Januar 2008 wurde eine erste Einlage von Fr. 100'000.- getätigt.
		3	Der Gemeinderat entscheidet auf Antrag der «Umwelt- und Landschaftskommission» über Entnahmen.	

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
	54		**Gefahrengebiete**	
Bauen in Gefahrengebieten	**541**	1	Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.	Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren eingetragen.
		2	Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.	Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.
		3	Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.	Das Schutzziel von Projekten liegt bei einem 300-jährlichen Ereignis. Für Bauten im Einfluss von Seehochständen muss auf die Studie zu den Seehochständen von Jurarandseen verwiesen werden.
		4	Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.	
	55		**Ausgleich von Planungsvorteilen**	
Grundsatz	**551**		Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG.	

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
	6		**STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**	
Widerhandlungen	**601**	1	Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.	Vgl. Art. 50 BauG.
		2	Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5’000.00 bestraft.	Vgl. Art. 58 GG.
Inkrafttreten	**602**		Die Änderung des Baureglements (Anpassung an BMBV) tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	
Aufhebung von Vorschriften	**603**		Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben – Zonenplan genehmigt am 22.09.1993 - Baureglement genehmigt am 22.09.1993 - Überbauungsordnung Nr. 5 «Gewerbezone Lattrigen» genehmigt am 10.10.1990 - Überbauungsplan Nr. 1.2, "Poststrasse" mit Sonderbauvorschriften genehmigt am 14.05.1982 - Detailerschliessungsplan "Juraweg", genehmigt am 15.05.1985	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung vom

Kantonale Vorprüfung vom

Publikation im Nidauer Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

am

Beschlossen durch den Gemeinderat

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Die Gemeindeschreiberin Sutz- Lattrigen, ...

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am .....

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis

ANHANG A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

A11 Terrain 41
A111 Massgebendes Terrain 41

A12 Gebäude und Gebäudeteile 41
A121 An- und Kleinbauten 41
A122 Unterirdische Bauten (UIB) / Unterniveaubauten (UNB) 42
A123 Vorspringende offene Gebäudeteile 44

A13 Gebäudemasse 44
A131 Gebäudelänge GL und Gebäudebreite GB 44
A132 Fassadenhöhe Fh traufseitig und Fh giebelseitig 45
A133 Kniestockhöhe 47
A134 Vollgeschosse VG 48
A135 Untergeschosse UG 49
A136 Dachgeschosse DG 49
A137 Attikageschoss AG 50

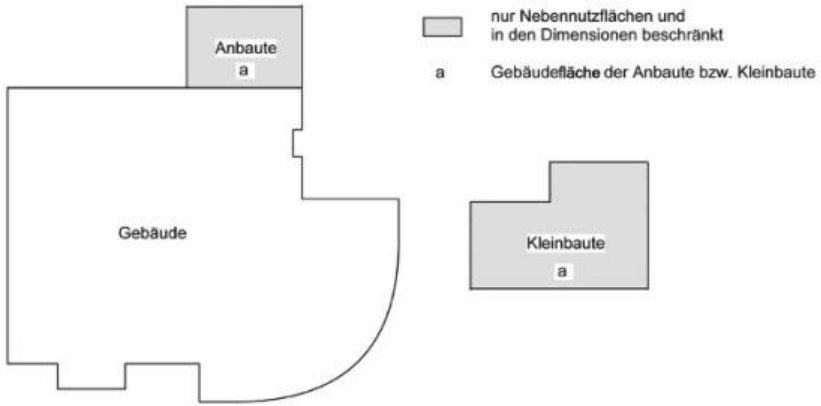
A 14 Bauabstände 51
A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen 51
A142 Kleiner Grenzabstand kA 51
A143 Grosser Grenzabstand gA 52
A144 Gebäudeabstand 52
A145 Gegenüber Fliessgewässern 53
A146 Gegenüber Zonengrenzen 54
A147 Bauabstand von öffentlichen Strassen 54
A148 Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen 55

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis

A15 Nutzungsziffern....56
A151 Geschossflächenziffer oberirdisch / Geschossfläche oberirdisch....56
A152 Anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)....57
A153 Überbauungsziffer (ÜZ)....57
A154 Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)....57

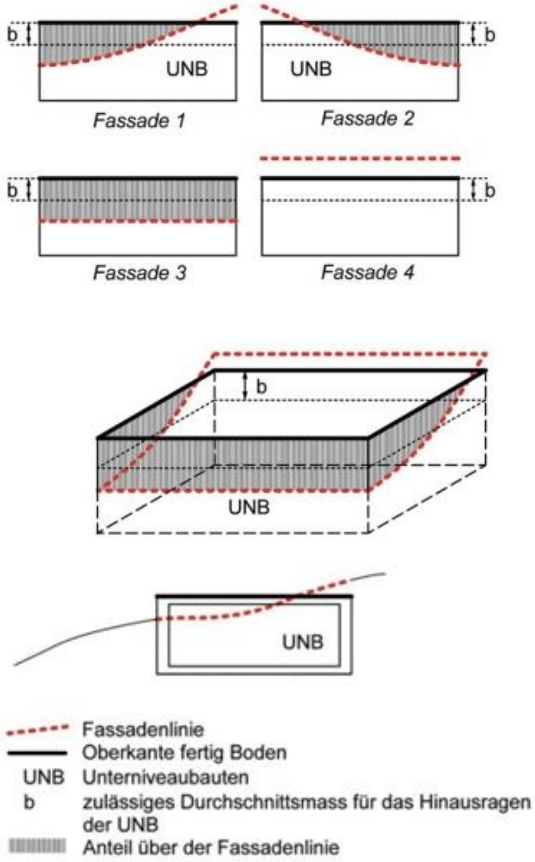
A16 Altrechtliche Nutzungsmasse und -ziffern....57
A161 Ausnützungsziffer (AZ)....57
A162 Bruttogeschossfläche (BGF)....57
A163 Anrechenbare Landfläche (aLF)....58

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
	A11		**Terrain**	
Massgebendes Terrain	**A111**		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
	A12		**Gebäude und Gebäudeteile**	
An- und Kleinbauten	**A121**	1	Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.	Vgl. Art. 3 und Art. 4 BMBV Z.B. Garagen, Unterstände, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2 BauR

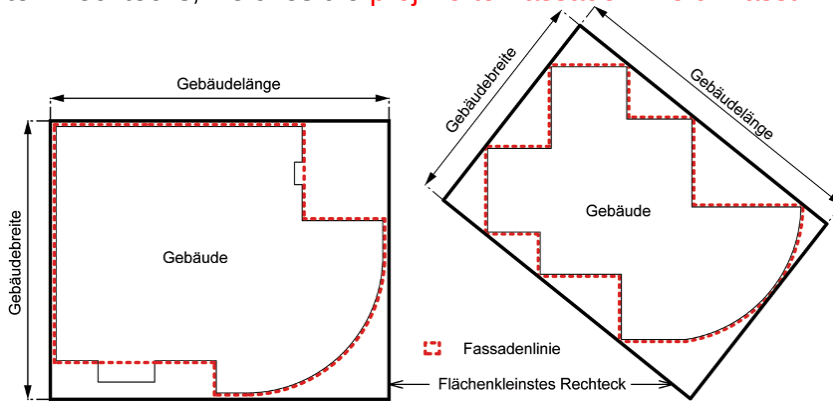


Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
		2	Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.	Definition Nebennutzflächen SIA Norm 416: Zu den Nebennutzflächen gehören z.B. im Wohnungsbau -Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrichträume. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2 BauR
Unterirdische Bauten (UIB) / Unterniveaubauten (UNB)	**A122**	1	Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.	Vgl. Art. 5 BMBV Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs. 2. BauR

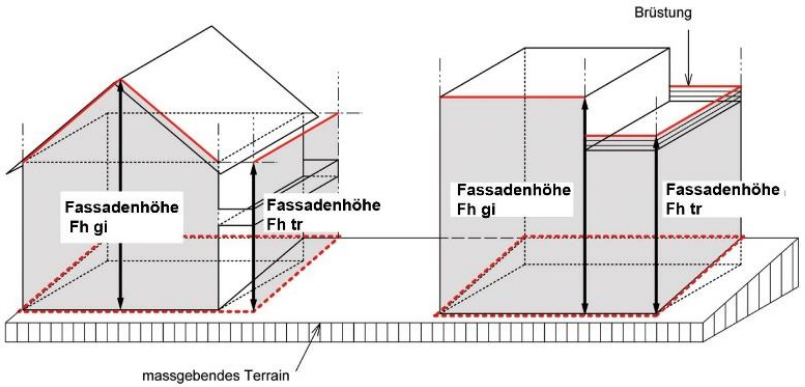
Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.	Vgl. Art. 6 BMBV Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs. 2 BauR



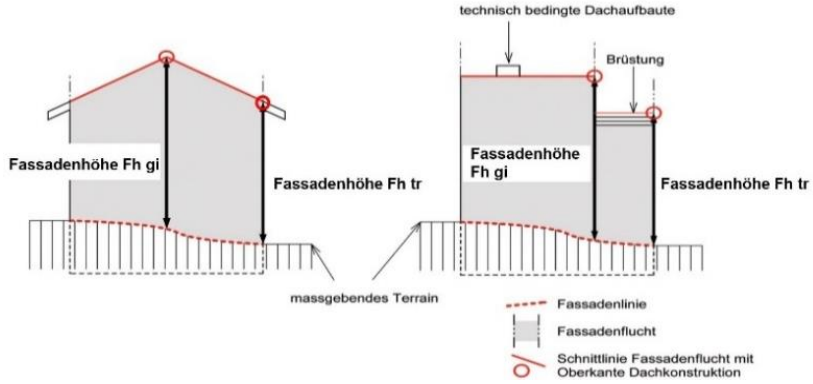
Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Vorspringende offene Gebäudeteile	**A123**		Vorspringende offene Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen für die Breite, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.	Vorspringende offene Gebäudeteile sind: Vordächer, Aussentreppen, die nicht der Haupterschliessung des Gebäudes dienen, Laderampen, überdeckte mind. zweiseitig offene Sitzplatzüberdachungen, Balkone (nicht vollverglast), Lauben und dgl. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2
	A13		**Gebäudemasse**	
Gebäudelänge GL	**A131**	1	Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.	Vgl. Art. 12 und 13 BMBV Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 1 BauR



		2	Der Gebäudelänge nicht angerechnet werden Anbauten sowie Unterniveaubauten.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig	**A132** 1	Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Fassadenlinie und der - dazugehörigen Schnittlinie der Fassadenflucht mit der waagrechten Oberkante der traufseitigen Dachkonstruktion (für Steildächer). - dazugehörigen Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung (für Flachdächer). Die Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.  	Vgl. Art. 15 BMBV Zulässige Masse s. Art. 312 Abs. 1 BauR

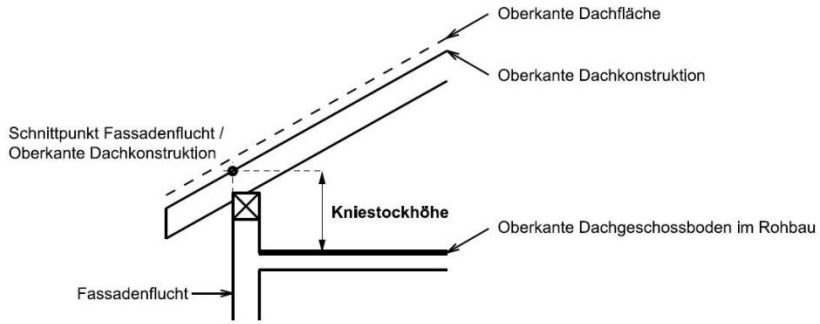
Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis

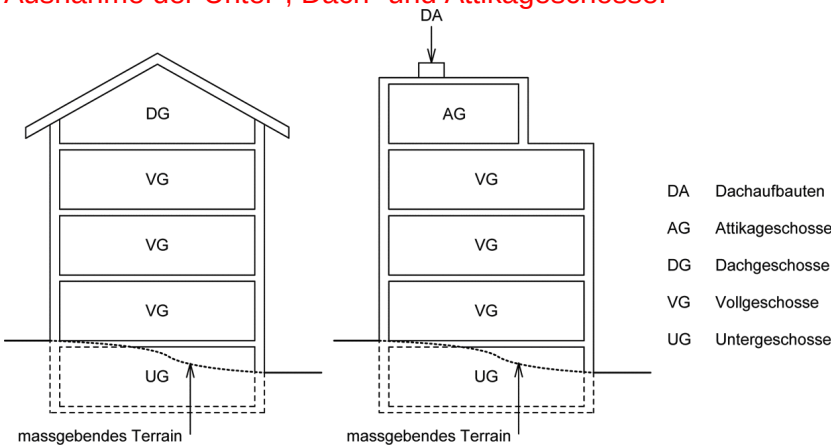


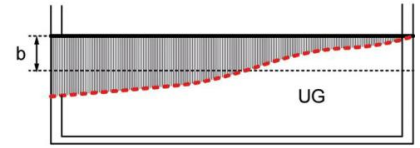
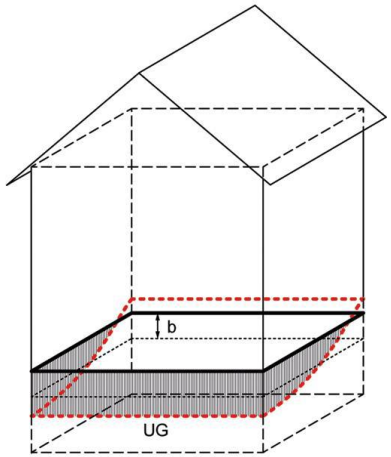
	2 Die Fassadenhöhen traufseitig und giebelseitig werden bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.	Minimalmasse für die Staffelung s. Art. 212 Abs. 2 BauR
	3 Abgrabungen des massgebenden Terrains auf max. einer Fassadenseite für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.	Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 212 Abs. 2. BauR

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis

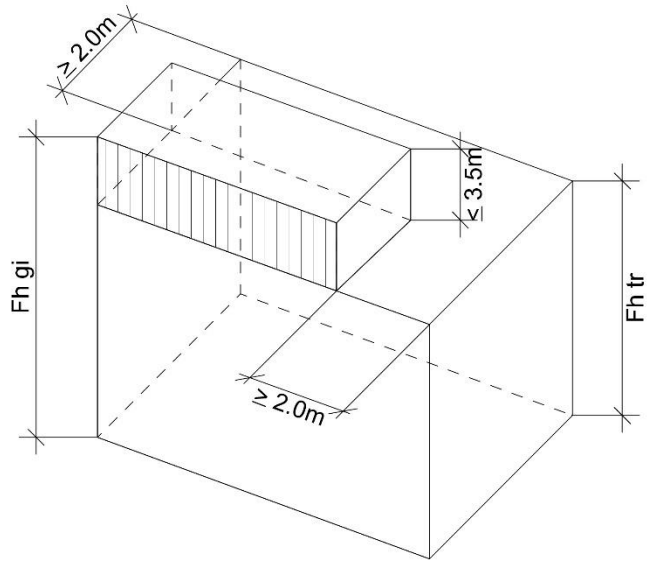
Kniestockhöhe	**A133**	Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.	Die Kniestockhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134 und A136.



Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Vollgeschosse VG	**A134**	1	Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden, mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse. 	Vgl. Anhang A135 – A137. Vgl. Art. 18 BMBV
		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.	Minimalmasse für die Staffelung s. Art. 212 Abs. 2 BauR

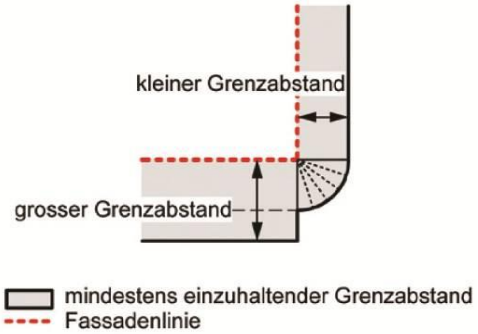
Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Untergeschosse UG	**A135**	Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.  Fassadenlinie a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UG c zulässiges Mass für Untergeschosse Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie UG Untergeschoss UIB Unterirdische Baute  	Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine Unterniveaubaute (vgl. Anhang A 122) Vgl. Art. 19 BMBV Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs. 2 BauR.
Dachgeschosse DG	**A136**	Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.	Vgl. Art. 20 BMBV Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 BauR.

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Attikageschoss AG	**A137**	1	Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige lichte Höhe nicht übersteigt.	Zulässige lichte Höhe vgl. Art. 212 Abs. 2 BauR.
		2	Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt.	
		3	Das Attikageschoss muss auf wenigstens zwei Seiten mindestens um das vorgeschriebene Mass gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt werden und sich allseitig gestalterisch von diesem abheben.	Vorgeschriebenes Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 BauR.

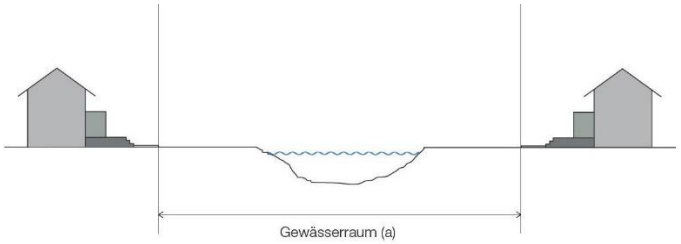
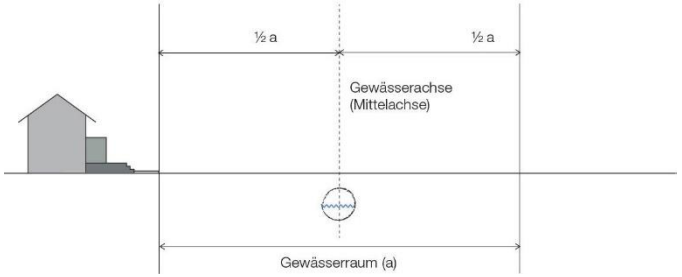


Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
	A14		**Bauabstände**	
Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen	**A141**	1	Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.	Grundeigentümer 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).
		2	Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.	
Kleiner Grenzabstand kA	**A142**	1	Der kleine Grenzabstand kA ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.	Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 1 BauR

Kleiner und grosser Grenzabstand



Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
		2	Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.	
		3	Vorspringende offene Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.	Vgl. Anhang A123.
Grosser Grenzabstand gGA	**A143**	1	Der grosse Grenzabstand gA ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze und wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.	Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 1 BauR
		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 offene Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.	Vgl. Anhang A123.
Gebäudeabstand	**A144**	1	Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.	
		2	Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.	
		3	Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gegenüber Fliess-gewässern	**A145**	 Flächige Darstellung des Gewässerraums  Messweise bei eingedolten Gewässern	Vgl. Art. 41a GSchV

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis

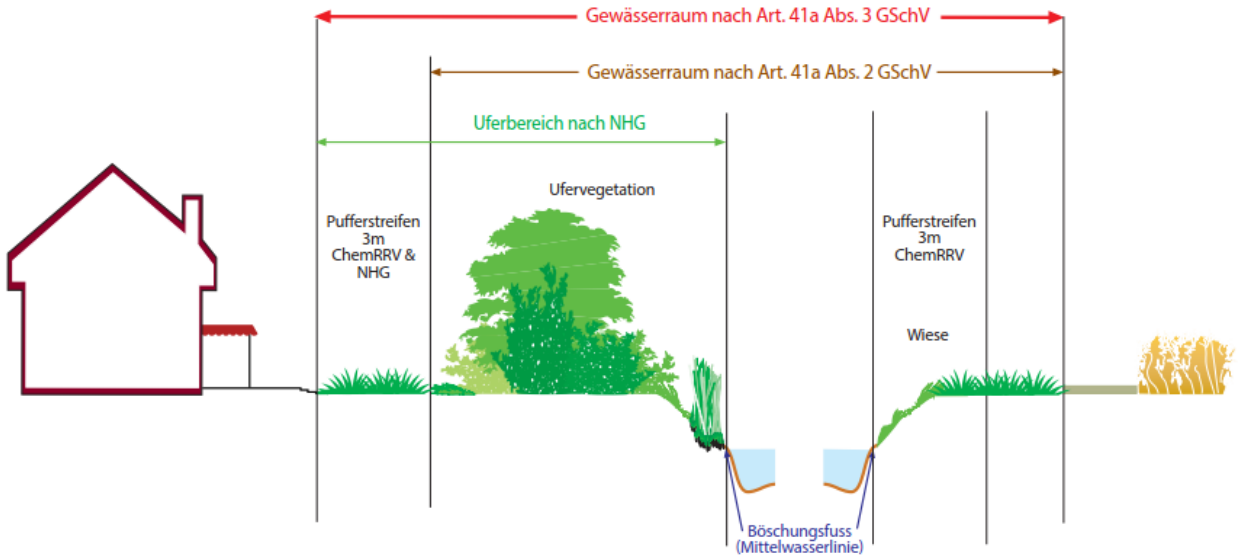


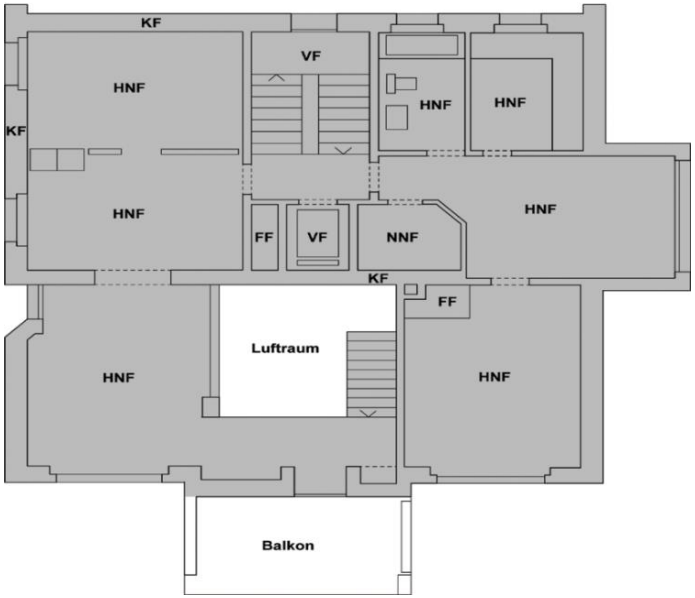
Abbildung 3: Uferbereich nach NHG und Pufferstreifen nach ChemRRV sind Teile des Gewässerraums

Gegenüber Zonengrenzen	**A146**		Die Abstände gegenüber Zonengrenzen (Bau- und Nichtbauzonen) werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.	Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A142 und 143.
Bauabstand von öffentlichen Strassen	**A147**	**1**	Vorbehältlich Abs. 2 ist von Kantonsstrassen ein Bauabstand von mind. 5.00 m, von anderen öffentlichen Strassen ein Abstand von mind. 3.60 m einzuhalten. Der Abstand von öffentlichen Strassen wird ab Fahrbahnrand aus gemessen. Für Kantonsstrassen gilt der Strassenabstand nach Art. 80 des Strassengesetzes (SG).	

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
		2	Für Garagen rechtwinklig zur Strasse gilt ein Abstand von 5.00 m. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des SG.	
Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen	**A148**	**1**	Von Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist für alle Gebäude ein Abstand von 2.00 m einzuhalten.	
		2	An unübersichtlichen Stellen kann ein grösserer Abstand verlangt werden.	

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
	A15		**Nutzungsziffern**	
Geschossflächen-ziffer oberirdisch (GFZo) /	**A151**	1	Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstückfläche.	
Geschossfläche oberirdisch (GFo)		2	Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) oder Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) umfassen die Geschossfläche der Vollgeschosse, der Dachgeschosse und Attikageschosse. Die Geschossfläche der Untergeschosse ist nicht begrenzt.	

Grundriss 1. Obergeschoss:



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

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)	**A152**	Die anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	Vgl. Art. 27 BMBV
Überbauungsziffer (ÜZ)	**A153**	Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).	Vgl. Art. 30 Abs.1 BMBV
Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)	**A154**	Als anrechenbare Gebäudeflächen gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.	Vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV
	A16	**Altrechtliche Nutzungsmasse und -ziffern**	
Ausnützungsziffer (AZ)	**A161**	Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.	Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauV. AZ = BGF / aLF
Bruttogeschossfläche (BGF)	**A162**	Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden: a zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63 BauV) verwendbar sind; b eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst; c Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen; d Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlagen;	Vgl. Art. 93 Abs. 2 BauV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		e allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume; f Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Artikel 63 BauV enthält; g mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze; h offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen; i unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind; k in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.	
Anrechenbare Landfläche (aLF)	**A163**	Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von Detailerschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht angerechnet werden: a die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist; b Wald und Gewässer; c einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile.	Vgl. Art. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach Art. 96 Abs. 2 BauV entspricht der anrechenbaren Landfläche aLF.