



Gemeinde Bremgarten

Baureglement

19. Januar 2011

Einwohnergemeinde Bremgarten BAUREGLEMENT (BR)

Datum des Beschlusses der Gemeindeversammlung

ZUM EINSTIEG

Baurechtliche Grundordnung und Uferschutzplan

Das BR der Einwohnergemeinde Bremgarten bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung. Sie wird im Bereich des Aareufers durch den Uferschutzplan und die Uferschutzvorschriften ergänzt. Die baurechtliche Grundordnung ist für sämtliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Gemeinde Bremgarten verbindlich.

Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt (Kapitel 2 BR). Die Nutzungszonen decken zusammen mit den besonderen baurechtlichen Ordnungen (Kapitel 3 BR) und dem Uferschutzplan das gesamte Gemeindegebiet ab. Sie werden je nach Situation von Bau- und Nutzungsbeschränkungen überlagert (Kapitel 5 BR).

Weitere grundeigentü-
merverbindliche Inhalte

Auf dem Gemeindegebiet von Bremgarten gibt es auch Gebiete und Objekte mit grundeigentümergebundenen Bau- und Nutzungsbeschränkungen, welche durch ein von der Gemeinde unabhängiges, übergeordnetes Verfahren erlassen worden sind (z.B. kantonales Naturschutzgebiet, Hecken, Feld- und Ufergehölze, Wald). Diese Gebiete und Objekte werden nicht auf dem Zonenplan, sondern als Hinweis auf einem separaten Plan (Richtplan Ortsentwicklung) dargestellt.

Aufbau Baureglement

Das vorliegende Baureglement ist dreispaltig aufgebaut. Die *Marginalie* in der linken Spalte zeigt an, welches Thema der entsprechende Artikel des BR behandelt.

In der zentralen Spalte steht der *normative Inhalt*. Der normative Inhalt enthält die rechtsgültigen Vorschriften, welche sowohl für die Gemeindebehörden wie auch für die Grundeigentümer verbindlich sind.

Die *Hinweise* in der rechten Spalte dienen als Kommentar der Verständlichkeit. Sie erläutern Begriffe und liefern die notwendigen Hinweise auf andere Artikel des BR oder des übergeordneten Rechts. Die Hinweise sind weder vollständig noch verbindlich.

Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und bleibt vorbehalten. Das BR regelt konsequent nur das, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist.</p> <p>Fehlt eine Regelung im Baureglement, ist das kantonale Recht lückenfüllend heranzuziehen.</p> <p>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 (vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB). Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann. Streitigkeiten im privaten Baurecht sind über Zivilverfahren (ohne Beteiligung der Gemeinden) zu lösen.</p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.</p>
Besitzstandsgarantie	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen gestützt auf übergeordnetes Recht den Schutz der Besitzstandsgarantie. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden (vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG).</p>
Qualitätssicherung	<p>Das Baureglement belässt Spielraum, um in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf spezifische Gegebenheiten einzugehen. Voraussetzung zur Gewährung dieses Gestaltungsspielraums ist allerdings, dass das jeweilige Bauvorhaben sorgfältig analysiert wird dadurch sowohl die Siedlungsqualität als auch die architektonische Qualität gewährleistet bleibt.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten werden grundsätzlich im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Bremgarten geregelt (vgl. Art. 66 BauG sowie das Organisationsreglement (OgR) der Gemeinde Bremgarten vom 7. Juni 2010, Anhang 3). Weil jedoch das heutige Organisationsreglement der Gemeinde Bremgarten zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des vorliegenden Baureglements noch nicht in Kraft war, sind die Bestimmungen über Zusammensetzung, Organisation, Aufgaben, Zuständigkeiten und Befugnisse der Bau- und Betriebskommission in Form einer Übergangsbestimmung auch im vorliegenden Baureglement (Art. 701) zu finden.</p>

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	8
101	Geltungsbereich sachlich	8
102	Geltungsbereich räumlich	8
2	NUTZUNGSZONEN	8
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	8
211	Art der Nutzung	8
212	Mass der Nutzung	9
22	Zonen für öffentliche Nutzungen	11
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)	11
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	15
231	Grünzonen (GR)	15
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	16
241	Landwirtschaftszone (LWZ)	16
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	17
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	17
311	Zweck	17
312	ZPP Kalchackerhof	17
313	ZPP Kiesgrube	19
314	ZPP Halen	20
315	ZPP Seftau	20
316	ZPP Chutzenstrasse	22
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	24
321	Besondere baurechtliche Ordnungen	24

4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	27
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	27
411	Gestaltungsgrundsatz	27
412	Bauweise, Stellung der Bauten	28
413	Fasadengestaltung	29
414	Dachgestaltung	29
415	Aussenraumgestaltung	30
416	Reklamen	31
417	Gestaltungsspielraum	31
42	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	32
421	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	32
422	Energie	32
423	Luftreinhaltung	32
43	Qualitätssicherung	33
431	Fachberatung	33
432	Qualifizierte Verfahren	33
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	35
51	Ortsbildpflege	35
511	Ortsbilderhaltungsgebiete	35
512	Strukturerhaltungsgebiete	35
513	Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	37
52	Pflege der Kulturlandschaft	37
521	Baudenkmäler	37
522	Schützenswerte Kulturobjekte	38
523	Historische Verkehrswege	38
524	Archäologische Schutzgebiete	38
525	Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	38
526	Fliessgewässer	39
527	Landschaftsschongebiet Birchi	39

53	Schutz der naturnahen Landschaft	40
531	Lebensräume	40
532	Schützenswerte Naturobjekte	41
533	Hecken, Feld- und Ufergehölze	40
534	Naturschutzgebiet Hoger	42
535	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	42
54	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	42
541	Ersatzmassnahmen	42
542	Förderungsmassnahmen	42
55	Gefahrengebiete	43
551	Bauen in Gefahrengebieten	43
6	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	44
61	Massgebendes Terrain	44
611	Massgebendes Terrain	44
62	Gebäude und Gebäudeteile	44
621	An- und Nebenbauten	44
622	Unterirdische Bauten	45
623	Vorspringende Gebäudeteile	45
63	Gebäudemasse	46
631	Gebäudelänge GL	46
632	Gebäudehöhe GH	47
633	Kniewandhöhe	50
634	Vollgeschosse VG	50
635	Untergeschosse	51
636	Dachgeschosse	51
637	Attikageschoss	51

64 Bauabstände	53
641 Gegenüber nachbarlichem Grund	53
642 Kleiner Grenzabstand kGA	54
643 Grosser Grenzabstand gGA	55
644 Gebäudeabstand	56
645 Gegenüber Zonengrenzen	57
65 Nutzungsziffern	57
651 Ausnützungsziffer (AZ)	57
652 Bruttogeschossfläche (BGF)	57
653 Anrechenbare Landfläche (aLF)	57
654 Gebäudefläche (GBF)	57
655 Wohnanteil (WA)	57
656 Grünflächenziffer (GrZ)	57
7 ÜBERGANGS-, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	59
701 Bau- und Betriebskommission	59
702 Widerhandlungen	60
703 Inkrafttreten	61
704 Aufhebung von Vorschriften	61
 GENEHMIGUNGSVERMERKE	 62
 Anhang	 Abkürzungsverzeichnis

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweise
	1	GELTUNGSBEREICH			
Geltungsbereich sachlich	101	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.			Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weitere Bau- und Planungsrechte befinden sich zudem in den Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321 BR).
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.			
	2	NUTZUNGSZONEN			
	21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen			
Art der Nutzung	211	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:			
		Abk.	Nutzungsart	WA	ES
					WA = Wohnanteil (Art. 655 BR) ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
a. Wohnzonen 1 und 2, Terrassenhauszone		W1/2, TZ	- Wohnen - stille Gewerbe	Min. 50%	II
					Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV).
b. Mischzone A2		MA2	- Wohnen - stille bis mässig störende Gewerbe - Gastgewerbe - Verkauf bis 500 m ² Verkaufsfläche		III
					Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt						Hinweise			
Mass der Nutzung	212	1	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:								
			Abk.	kGA in m (min.)	gGA in m (min.)	GL in m (max.)	GH in m (max.)	VG (max.)	kGA = kleiner Grenzabstand (vgl. Art. 642 BR) gGA = grosser Grenzabstand (vgl. Art. 643 BR) GL = Gebäudelänge (vgl. Art. 631 BR) GH = Gebäudehöhe (vgl. Art. 632 BR) VG = Vollgeschosse (vgl. Art. 634 BR)		
			a. Wohnzone 1	W1	4.0	8.0	25.0	5.0	1	An die Gebäudelänge anzurechnen sind nebst dem Hauptbau auch An- und Nebenbauten, welche eine Gebäudefläche von mehr als 60m ² aufweisen.	
			b. Wohnzone 2	W2	5.0	10.0	35.0	8.0	2		
			c. Terrassenhauszone	TZ	Massgebend ist die heutige Bebauung. Unterhalt, zeitgemässe Erneuerungen und Umbauten sowie geringfügige Erweiterungen sind zulässig, sofern das Erscheinungsbild im einzelnen sowie im ganzen nicht beeinträchtigt wird.						
			d. Mischzone A2	MA2	5.0	10.0	40.0	8.0	2		
		2	Zudem gelten die folgenden Masse für								
		a.	Bewohnte An- und Nebenbauten:					Vgl. Art. 621 BR			
			- Grenzabstand (GA) min. 3.0 m					Vgl. Art. 642 und 643 BR			
			- Gebäudehöhe (GH) max. 4.0 m					Vgl. Art. 632 BR			
			- Gebäudefläche (GBF) max. 30 m ²					Vgl. Art. 654 BR			
			- Der Grenzabstand vergrössert sich um die Mehrhöhe, wenn die Gebäudehöhe 4 m übersteigt								
		b.	Unbewohnte An- und Nebenbauten:					Vgl. Art. 621 BR			
			- Grenzabstand (GA) min. 2.0 m					Vgl. Art. 642 und 643 BR			
			- Gebäudehöhe (GH) max. 4.0 m					Vgl. Art. 632 BR			
			- Gebäudefläche (GBF) max. 60 m ²					Vgl. Art. 654 BR			
		c.	Unterirdische Bauten:					Vgl. Art. 622 BR			
			- über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m					Vgl. Art. 611 BR			
		d.	Abgrabungen max. 5.0 m breit					Vgl. Art. 632 Abs. 4 BR			

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
		e. Vorspringende Gebäudeteile: <ul style="list-style-type: none"> - zulässige Breite max. 4.0 m - zulässiges Mass im Grenzabstand max. 2.0 m - zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 40% - Vordächer: zulässige Ausladung max. 2.50 m 	Vgl. Art. 623 BR
		f. Gestaffelte Gebäude; Staffelung: <ul style="list-style-type: none"> - in der Höhe: min. 1.5 m - in der Situation: min. 3.0 m 	Vgl. Art. 623 BR Vgl. Art. 632 Abs. 3 und Art. 634 Abs. 2 BR
		g. Geschosse: <ul style="list-style-type: none"> - Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1.2 m über fertigem Terrain - Dachgeschoss: zulässige Kniewandhöhe max. 1.5 m - Attikageschoss: zulässige Höhe max. 3.0 m - Attikageschoss: Rückversetzung min. 4.0 m bei zweiseitigem Anbau an die Fassade; Rückversetzung um min. 1.5 m bei allseitigem Abstand von den Fassaden 	Vgl. Art. 635 BR Vgl. Art. 633 und 636 BR Vgl. Art. 637 Abs. 2 BR Vgl. Art. 637 Abs. 3 BR
		h. Bauabstände von Strassen und Wegen: <ul style="list-style-type: none"> - Bauabstand von Strassen der Basiserschliessung mind. 5.0 m 	Grundsätzlich gelten in der Gemeinde Bremgarten die Bauabstände von öffentlichen Strassen nach Art. 80 SG. Die zusätzliche Abstandsvorschrift gegenüber den Anlagen der Basiserschliessung erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Ortsbildpflege.
3		Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und den Ortsbilderhaltungs- und Strukturerehaltungsgebieten.	Vgl. Art. 75 BauG; Art. 321, 417 und 511 ff. BR
4		Wird die Gestaltungsfreiheit beansprucht, gelten folgende maximale Ausnützungsziffern: W1 = 0.4 W2 = 0.5 MA 2 = 0.6	Ziel dieser Regelung ist die Gewährleistung einer zweckmässigen Dichte, die den Verhältnissen Bremgartens Rechnung trägt.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweise	
	22	Zonen für öffentliche Nutzungen				
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	221	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. BR.	
		Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	
					ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV	
a. Unterstufe		ZÖN 1	<ul style="list-style-type: none"> - Schulhaus mit Pausenplatz und Rasenspielfeld - Ehem. Wehrdienstmagazin 	<ul style="list-style-type: none"> - realisiert - die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden - das ehem. Wehrdienstmagazin kann als Geräteraum, Lagerraum oder Garage genutzt werden - Neubauten dürfen max. 2 Vollgeschosse aufweisen - Es gelten die Grenzabstände der Wohnzone W2 	II	Vgl. Art. 212 Abs. 1 BR
b. Schattenweg		ZÖN 2	<ul style="list-style-type: none"> - Ludothek - Kindergarten 	<ul style="list-style-type: none"> - realisiert - bei baulichen Veränderungen gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2 	II	Vgl. Art. 212 Abs. 1 BR

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweise
		Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	
c. Kirchgemeindehaus		ZÖN 3	<ul style="list-style-type: none"> - Ref. Kirchgemeindehaus - Kath. Kirche - Parkplatz 	<ul style="list-style-type: none"> - realisiert - die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden - Neubauten dürfen max. 2 Vollgeschosse aufweisen - min. Grenzabstand für Hauptgebäude 6 m - Die Bestimmungen für das Strukturerhaltungsgebiet S1 sind vorbehalten 	<p>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV</p> <p>III</p> <p>Vgl. Art. 512 Abs. 2 BR</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
d. Oberstufe	ZÖN 4	<ul style="list-style-type: none"> - Oberstufenschulhäuser - Turnhalle - Sportplatz mit Garderobengebäude - Kinderspielplatz - Alterswohnungen - Jugendhaus - Swisscom-Zentrale <ul style="list-style-type: none"> - realisiert - die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden - Neubauten dürfen max. 3 Vollgeschosse aufweisen - Es sind nur Flachdächer zugelassen - Ausschliesslich der Technik dienende Anlagen sind unterirdisch anzuordnen - Die Bestimmungen für das Strukturerehaltungsgebiet S1 sind vorbehalten 	III
	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
			ES
			Vgl. Art. 512 Abs. 2 BR
			ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise	
e. Altersheim	ZÖN 5	<ul style="list-style-type: none"> - Altersheim - Alterswohnungen 	<ul style="list-style-type: none"> - teilweise realisiert - die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden - Neubauten dürfen max. 3 Vollgeschosse aufweisen - Es sind nur Flachdächer zugelassen - Die Bestimmungen für das Strukturerhaltungsgebiet S1 sind vorbehalten 	<p>II</p> <p>Vgl. Art. 512 Abs. 2 BR</p>
f. Gemeindehaus	ZÖN 6	Gemeindeverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> - realisiert - das bestehende Gebäude darf umgebaut und erweitert werden - bei baulichen Veränderungen gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2 	<p>III</p> <p>Vgl. Art. 212 Abs. 1 BR</p>
g. Schlosskurve	ZÖN 7	<ul style="list-style-type: none"> - Buswartehalle - Velounterstand - Trafostation 	<ul style="list-style-type: none"> - realisiert - die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen umgebaut, erweitert oder vollständig ersetzt werden 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
	23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	
Grünzonen (GR)	231	1 Die Grünzonen sind Freihaltezonen.	Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslogen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).
		2 Für die einzelnen Grünzonen gelten folgende Zweckbestimmungen: Abk. Zweckbestimmung	
a. Ländli	GR 1	- Erhaltung der Ansicht auf das Ensemble mit Kleinbauernhaus, Ofenhaus und Nebengebäude - Erhaltung der Hofstatt - Erhaltung der landschaftlichen und ökologischen Werte	
b. Ländlistrasse	GR 2	- Erhaltung der Funktion als ökologischer Verbindungskorridor - Schutz vor Hangerosion	
c. Stuckishaus	GR 3	- Erhaltung eines zentralen Freiraums als verbindendes Element zwischen verschiedenen Siedlungstypen	
d. Aarwylhaus	GR 4	- Umgebungsschutz Aarwylhaus/Chutzengut	
		3 Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
	24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	
Landwirtschaftszone (LWZ)	241	<p>1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen ausschliesslich nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.</p>	<p>Vgl. Art. 16 ff., Art. 24 ff. und Art. 37a RPG, Art. 34 ff. und 39 ff. RPV sowie 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.</p>
		<p>2 Es gelten die Vorschriften der ES III.</p>	<p>Vgl. Art. 43 LSV</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
	3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
	31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	
Zweck	311	Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.	Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Diese wird durch den Gemeinderat erlassen.
ZPP Kalchackerhof	312	1 Für die ZPP Kalchackerhof gelten folgende Bestimmungen:	
Planungszweck	2	<ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung der Zentrumsüberbauung - Funktionale Einbindung und gestalterische Einpassung von Bauten und Aussenräumen in die Umgebung - Erhaltung des Kalchackerhofes inklusive Stöckli und Umschwung 	
Art der Nutzung	3	<p>Die räumliche Gliederung der nachstehenden Sektoren ist im Zonenplan dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sektor A: Wohnen - Sektor B: Wohnen, Kleingewerbe, Verkauf und Dienstleistungen - Sektor E: Erschliessung - Sektor G: Kindergarten / Grünbereich - Sektor K: Bauernhaus: Wohnen im Wohnteil; öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen im Ökonomieteil Stöckli: Wohnen 	
Mass der Nutzung	4	<ul style="list-style-type: none"> - Sektor A: - max. 4 Vollgeschosse - BGF max. 7'950 m² - Sektor B: - max. 3 Vollgeschosse - BGF max. 3'920 m²; davon 1'000 – 2'000 m² für Kleingewerbenutzung und Dienstleistungen; Rest Wohnnutzung 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> - Sektor G: - Kindergarten: max. 1 Vollgeschoss; BGF max. 450 m² - Sektor K: - Ausbau der bestehenden Bauvolumen - Sektor A: - Flachdächer auf den Hauptgebäuden - Sektor B: - Bauliche Ergänzung und Abschluss des bestehenden Zentrums <ul style="list-style-type: none"> - Attraktive Gestaltung der Fussgängerverbindungen - Orientierung der Gewerbenutzung im Sockelgeschoss auf die Fussgängerbereiche - Sektor E: - Zufahrt für die unterirdischen Autoeinstellhallen mit fest zugeteilten Parkplätzen und Kundenparkplätzen <ul style="list-style-type: none"> - Oberirdisch gemischter Fussgänger- und Zufahrtsbereich für Notzufahrt - Minimierung der Verkehrsflächen zugunsten von Grünflächen - Sektor G: - Kindergarten: Sorgfältige architektonische Eingliederung von Gebäude und Umschwung in die gebaute Umgebung; Flachdach; Ausführung als Doppelkindergarten möglich <ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche: Der überwiegende Teil ist für die Bewohner des Zentrums benützbar zu gestalten - Sektor K: - Bei baulichen Veränderungen ist auf die Bausubstanz Rücksicht zu nehmen 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	<ul style="list-style-type: none"> - Sektor A: ES II - Sektor B: ES III - Sektor G: ES II - Sektor K: ES III 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
ZPP Kiesgrube	313	1 Für die ZPP Kiesgrube gelten folgende Bestimmungen:	
Planungszweck		2 Verdichtete Überbauung zugunsten von freizuhaltenden Grubenteilen	
Art der Nutzung		3 Die räumliche Gliederung der nachstehenden Sektoren ist im Zonenplan dargestellt: <ul style="list-style-type: none"> - Sektor A: Wohngebiet - Sektor G: Grün- und Erholungsgebiet - Sektor S: Schutzgebiet 	
Mass der Nutzung		4 - Sektor A: - max. 2 Vollgeschosse - BGF max. 5'625 m ²	
Gestaltungsgrundsätze		5 Sektor A: - Berücksichtigung der besonderen Terrain- und Lagequalitäten bei der Detailplanung - Möglichst optimale passive Nutzung der Sonnenenergie durch entsprechende Anordnung und Gestaltung der Bauten (Schutz der Hecke entlang Kutscherweg bleibt vorbehalten) - Integration der Autoparkierung in den Siedlungskörper unter Vermeidung einer ausschliesslich oder vorwiegend künstlich belichteten und belüfteten Einstellhalle Sektor G: - Einrichtungen und Kleinbauten zu Erholungszwecken (Pavillon, Sitzbänke etc.) sind gestattet - Ungenutzte Flächen sind naturnah zu gestalten - Die südliche Umgebungsgestaltung ist unter Beizug der Denkmalpflege auf das Aarwylhaus abzustimmen	Vgl. Art. 231 Abs. 2 BR
		Sektor S: - Ausarbeitung Schutz- und Gestaltungskon-	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
		<p>zept in Zusammenarbeit mit dem ANF</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der Hecke entlang Kutscherweg durch geeignete Pflegemassnahmen - Fassung des austretenden Hangwassers und Verwendung als Gestaltungselement in den Sektoren A und G <p>Herstellung einer direkten Fusswegverbindung zwischen Sektor A und Ritterstrasse</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ansonsten Bauverbot im gesamten Sektor 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	Sektor A: ES II	
ZPP Halen	314	1 Für die ZPP Halen gelten folgende Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Einordnung einer einheitlichen Einfamilienhaus-Überbauung in das bestehende Siedlungsmuster	
Art der Nutzung	3	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Stilles Gewerbe - Bauweise: Freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Terrassenhäuser 	
Mass der Nutzung	4	<ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich 2 Vollgeschosse - Bauten entlang der Aeschenbrunnmattstrasse dürfen zusätzlich ein Sockelgeschoss aufweisen - Bei Bauten entlang des Friedhagweges ist wegen der starken Hangneigung eine 3-geschossige Bauweise (3 Geschosse talseitig, 1 Geschoss bergseitig) möglich - Für die Erstellung von Terrassenhäusern gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> - Länge Terrassenbaureihen (Hauptbauten) max. 45 m - Breite Terrassenbaureihen (Hauptbauten) max. 20 m - Gesamthöhe Terrassenüberbauung max. 23 m - Abstand gegenüber Nachbargrundstücken anderer Bauweise min. 4 m - Ausnützungsziffer 0.4 – 0.5 	Zu den planerischen Rahmenbedingungen für Terrassenhäuser vgl. Art. 23 BauV
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bebauung entlang der Aeschenbrunnmattstrasse ist 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
		<p>so zu gestalten, dass keine monotone Bandwirkung entsteht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Bereich zwischen Bebauung und Aeschenbrunnmattstrasse ist mit geeigneten Massnahmen (z.B. unterschiedliche Bodenbeläge, Bäume, Hecken) zu strukturieren und gestalterisch klar vom Strassenraum abzugrenzen - Die Erschliessung erfolgt sowohl von der Aeschenbrunnmattstrasse wie auch vom Friedhagweg aus - Der Friedhagweg wird so ausgestaltet, dass er für Fussgänger und Velos durchgehend und gefahrlos benutzbar ist - Im Grenzbereich zu Parzelle 827 wird der Friedhagweg für den durchgehenden übrigen Fahrverkehr gesperrt - Zwischen Aeschenbrunnmattstrasse und Friedhagweg ist im zentralen Bereich der Überbauung eine öffentliche Fussverbindung zu schaffen 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES II	
ZPP Seftau	315	1	Für die ZPP Seftau gelten folgende Bestimmungen:
Planungszweck	2	<ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung der Seftau-Überbauung auf Parzelle Nr. 87 - Aufwertung der Aussenräume der bestehenden Überbauung; räumliche und funktionale Abstimmung mit den Aussenräumen auf Parzelle Nr. 87 	
Art der Nutzung	3	Parzelle Nr. 87: Wohnnutzung nach Art. 211 BR	
Mass der Nutzung	4	<ul style="list-style-type: none"> - Parzelle Nr. 87: - max. 3 Vollgeschosse - BGF max. 3'520 m² - Ausserhalb Parzelle Nr. 87: Bauliche Erweiterungen an den bestehenden Gebäuden sind zulässig, wenn sie der Verbesserung der Wohnqualität dienen (zusätzliche Balkone, Wintergärten etc.). Die jeweilige Gebäudefläche darf im Maximum um 20% erweitert werden. Als Referenzzustand gilt dabei der 13.11.1991 	Referenzzustand = Datum der erstmaligen Genehmigung dieser Vorschrift

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> - Parzelle Nr. 87: <ul style="list-style-type: none"> - Begrünte Flachdächer - Die fest zugeteilten Parkplätze sind mit einer Einstellhalle zu realisieren - Die Zu- und Wegfahrten sind so zu optimieren, dass möglichst wenig zusätzliche Fläche für den Fahrverkehr benötigt wird - Aussenräume im gesamten Perimeter: <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung resp. Schaffung erlebbarer öffentlicher und privater Aussenräume - Ergänzung der Gestaltung aufgrund eines Gestaltungskonzeptes - Neugestaltung der Fussgängerverbindungen und -bereiche als attraktive Kommunikationsbereiche - Schaffung von Quartiertreffpunkten (Aufenthalts- und Spielbereiche, gedeckte Pavillons, Feuer- und Wasserstellen etc.) 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES II	
ZPP Chutzenstrasse	316	1	Für die ZPP Chutzenstrasse gelten folgende Bestimmungen:
Planungszweck		2	<ul style="list-style-type: none"> - Weiterentwicklung und Abschluss der Zentrumsüberbauung - Funktionale Einbindung und gestalterische Einpassung von Bauten und Aussenräumen in die Umgebung - Schaffung eines multifunktionalen Verkehrs- und Begegnungsraums als Ergänzung zum Dorfplatz südlich der Kalchackerstrasse - Baulicher Abschluss des Dorfplatzes zu einem räumlich

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
		klar gefassten, strassenübergreifenden Gesamttraum	
Art der Nutzung	3	<p>Die räumliche Gliederung der nachstehenden Sektoren ist im Zonenplan dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sektor A: Gewerbe und Dienstleistungen im Sockelgeschoss; Wohnen in den Obergeschossen - Sektor B: Wohnen - Sektor C: Multifunktionaler Verkehrs- und Begegnungsraum 	
Mass der Nutzung	4	<ul style="list-style-type: none"> - Sektor A: Sockelgeschoss und max. 2 Vollgeschosse oder 3 Vollgeschosse ohne Attika; das Sockelgeschoss muss niveaumässig mit dem Dorfplatz korrespondieren - Sektor B: max. 2 Vollgeschosse; mind. 50% altersgerechte Wohnungen - Sektor C: Zweckgebundene, max. 1-geschossige Bauten 	
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> - Sektor A: Klare räumliche Definition des Dorfplatzes (Sektor C) mittels Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht; Ausrichtung der gewerblichen Nutzung im Sockelgeschoss auf den angrenzenden Verkehrs- und Begegnungsraum (Sektor C); Einbezug des bestehenden Geländesprungs in die Gestaltung des Aussenraumes - Sektor B: Klare räumliche Definition des Dorfplatzes (Sektor C) mittels Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht; verträglicher Übergang zwischen Zentrumsbebauung und den nördlich gelegenen Einfamilienhäusern; sorgfältige Gestaltung der Gemeinschaftsbereiche (Fusswegnetz, Aufenthalts- und Spielbereiche) - Sektor C: Entwicklung eines lebendigen, Identität stiftenden öffentlichen Raums, der Begeg- 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
		<p>nungen und soziale Kontrolle fördert; gestalterische Abstimmung mit dem Dorfplatzbereich südlich der Kalchackerstrasse.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In allen drei Sektoren (A,B und C) sind Neubauten mit Flachdächern zu versehen - Die Grünachse entlang der Chutzenstrasse ist in ihrer vernetzenden Wirkung sicherzustellen - Die Detailplanung in den Sektoren A und B erfolgt mittels eines qualifizierten Verfahrens, durchgeführt von der Gemeinde 	Vgl. Art. 432 BR
Erschliessung	6	<ul style="list-style-type: none"> - Die Erschliessung der Sektoren A und B erfolgt von der Chutzenstrasse - Die Abstellplätze für die Bewohner sind in beiden Sektoren A und B unterirdisch anzulegen - Bei Bedarf ist ein Teil der Einstellhallenplätze für den öffentlichen Gebrauch zugänglich zu machen - Das innere Areal von Sektor B bleibt autofrei 	
Etappierung	7	Die zeitlich unabhängige Planung und Realisierung der einzelnen Sektoren ist möglich.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	8	<ul style="list-style-type: none"> - Sektor A: ES III - Sektor B: ES II 	
	32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	
Besondere baurechtliche Ordnungen	321	Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweise
		Abk.	ES	Datum Beschluss / Genehmigung	
a. Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Kalchacker		BeP GeP SBV	II ¹	Beschluss: 13. Dezember 1976 Genehmigung: 18. Oktober 1977	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV BeP = Bebauungsplan (altrechtlich) GeP = Gestaltungsplan (altrechtlich) SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich) UeO = Überbauungsordnung USP = Uferschutzplan
b. Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Stuckishausgüter, Abschnitt I		BeP GeP SBV	II	Beschluss: 16. März 1981 Genehmigung: 17. September 1981	
c. Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Stuckishausgüter, Abschnitt II		BeP GeP SBV	II	Beschluss: 16. März 1981 Genehmigung: 17. September 1981	
d. Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 63/13 Rütirain		BeP GeP SBV	II	Beschluss: 13. Dezember 1982 Genehmigung: 23. Juni 1983	

¹ Ausnahme Kalchackermärit: ES III

Abk.	Datum Beschluss / Genehmigung	Hinweise
BeP		BeP = Bebauungsplan (altrechtlich)
GeP		GeP = Gestaltungsplan (altrechtlich)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise	
e. Wärmekollektiv-Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften		Ue0 SBV	Beschluss: 17. September 1984 Genehmigung: 25. Oktober 1984 (Direktion für Verkehr, Energie- und Wasserwirtschaft)	SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich) Ue0 = Überbauungsordnung USP = Uferschutzplan
f. Überbauungsordnung Bodenacker		Ue0 II	Beschluss: 08. November 1993 Genehmigung: 20. April 1994	
g. Überbauungsordnung „Baulinienpläne“ 1-4		Ue0	Beschluss: 05. Dezember 1994 Genehmigung: 24. Mai 1995	
h. Überbauungsordnung Stuckishaus Süd		Ue0 II / III ²	Beschluss: 31. Oktober 1995 (Gemeinderat)	
i. Überbauungsordnung öffentliche Wärmekollektiv-Leitungen mit zugehörigen Sonderbauwerken und Nebenanlagen		Ue0	Beschluss: 13. Dezember 2004 Genehmigung: 31. Januar 2005	
j. Uferschutzplan		USP	Beschluss: 29. März 2010	

² Westlicher Teil des Ue0-Perimeters (Parz. Nr. 60, 1363, 1364 und 1367): ES III; östlicher Teil des Ue0-Perimeters (Parz. Nr. 590, 1085, 1182, 1368 und 1370): ES II

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
	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 BR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt jedoch 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, Unterlagen in den Baugesuchsakten zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie gegebenenfalls der Einbezug der Fachberatung zur Qualitätssicherung gemäss Kapitel 43 BR.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
Beurteilungskriterien	2	<p>Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - allfällige von der Gemeinde für bestimmte Gebiete oder bestimmte Sachbereiche erarbeitete Gestaltungskonzepte 	<p>Vgl. auch Art. 412 BR</p> <p>Vgl. auch Art. 413 und 414 BR</p> <p>Vgl. auch Art. 415 BR</p> <p>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-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15 ff. BewD).</p>
	3	Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Kapitel 51, Art. 511 ff. BR
	Bauweise, Stellung der Bauten	412	1
2		Die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vgl. Art. 212 BR
3		Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 212 und 631 BR

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
	4	Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die „ortsüblichen“, im weitgehend überbauten Gebiet die „vorherrschenden“ Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehört beispielsweise in der Ebene eine parallele oder rechtwinklige Orientierung der Bauten zur Strasse.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.</p>
	5	Neubauten an Hanglagen sind parallel oder rechtwinklig zur Falllinie zu stellen.	
Fassadengestaltung	413	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die „ortsüblichen“, im weitgehend überbauten Gebiet die „vorherrschenden“ Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton - ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.</p>
Dachgestaltung	414	<p>1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p> <p>2 Auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster zulässig.</p>	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die „ortsüblichen“, im weitgehend überbauten Gebiet die „vorherrschenden“ Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
		3 Auf den darüber liegenden Nutzungsebenen sind ausschliesslich Dachflächenfenster zulässig. Der Einbau von Firstoblichtern ist nicht gestattet.	Mit den Regelungen in den Absätzen 3 und 4 wird eine verträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen auf mehreren Nutzungsebenen gewährleistet.
		4 Die Gesamtbreite der Dachöffnungen darf maximal 50% der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen.	
		5 Bei Neubauten haben Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster einen minimalen Abstand von 1.5 m vom Ort einzuhalten. Bei Altbauten kann je nach Dachkonstruktion um eine halbe Sparrenbreite von diesem Mass abgewichen werden.	Mit den Regelungen in den Absätzen 5 und 6 wird eine gute Gesamtwirkung des Daches auf das Ortsbild gefördert. Als Ort wird in der Architektur der giebelseitige Dachrand bezeichnet.
		6 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen nicht näher als 1.0 m an die First-, Grat-, Kehl- oder Trauflinie zu liegen kommen.	
Aussenraumgestaltung	415	1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die „ortsüblichen“, im weitgehend überbauten Gebiet die „vorherrschenden“ Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a. (Beispiele): – der Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen – die Durchgrünung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen – die Bauergärten und Obstbaumgärten in Ortsbilderhaltungsgebieten

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
	2	Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume einzureichen. Möglich ist auch ein zweistufiger Nachweis.	<p>Wesentliche Elemente des Aussenraums sind Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Schwimmbäder, Teiche, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Beleuchtung, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen und Kehrachtsammelstellen.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.</p>
Reklamen	416	Reklamen sind so zu gestalten und 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 gelten Art. 6a und 7 BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.
Gestaltungsspielraum	417	Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412 – 416 BR abweichen.	Vgl. Art. 431 ff BR. Mit dieser Regelung werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 – 416 BR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der „guten Gesamtwirkung“ gemäss Art. 411 BR entsprechen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
	42	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	
Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	421	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5 Grad Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, zu begrünen - Parkieranlagen im Freien (vier oder mehr Abstellplätze) mit einer durchlässigen Oberfläche auszustatten, falls die geologischen Verhältnisse dies zulassen - Böschungen ökologisch wirksam zu begrünen <p>2 Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.</p>	<p>Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG</p> <p>Massgebend ist die Versickerungskarte der Gemeinde Bremgarten. Die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.</p> <p>Dazu gehören z.B. Schwimmteiche, Tümpel, Trockenmauern etc.</p>
Energie	422	<p>1 Bei der Erstellung und Sanierung von Bauten und Anlagen werden grundsätzlich ein effizienter Energieeinsatz sowie die Verwendung erneuerbarer und emissionsarmer Energien angestrebt.</p> <p>2 Die Gemeinde kann Massnahmen fördern, die zu einem sparsamen Umgang mit der Energie beitragen.</p> <p>3 Soweit ein Anschluss zweckmässig, zumutbar und die entsprechende Kapazität vorhanden ist, sind Bauten an das Wärmekollektiv Bremgarten oder an das Gasnetz anzuschliessen. Die Prüfung der Anschlusspflicht gilt sowohl bei Neubauten als auch beim Ersatz von Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen in bestehenden Bauten.</p>	<p>Vgl. Art. 15 EnG</p> <p>Vgl. Art. 11 EnG. Die Frage der Zweckmässigkeit und Zumutbarkeit ist auf Grund der Anzahl und Grösse der anzuschliessenden Wohnungen bzw. Gewerbeflächen sowie der verursachten Kosten zu beurteilen.</p> <p>Bei so genannten K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
	4	Der Gemeinderat kann Baugebiete, die durch das Wärme-kollektiv und das Gasnetz schlecht erschlossen sind, von der Prüfung der Anschlusspflicht befreien.	
	5	Die Anschlusspflicht gemäss Abs. 3 gilt nicht, wenn <ul style="list-style-type: none"> - höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heiz-ung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden - die Bauten ein Minergie-Label besitzen 	
	6	Bei gleichzeitiger Projektierung von zwei oder mehr be-nachbarten Wohneinheiten (bestehend oder neu) ist die Realisierung einer Gemeinschaftsanlage für Heizung und Warmwasser zu prüfen.	
	7	Auf die Prüfungspflicht für die Realisierung einer Gemein-schaftsanlage für Heizung und Warmwasser kann verzichtet werden, wenn die gleichzeitig projektierten Wohneinheiten (bestehend oder neu) <ul style="list-style-type: none"> - höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heiz-ung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken - ein Minergie-Label tragen 	
Luftreinhaltung	423	Holzbeheizte Anlagen müssen den neusten Stand der Technik zur Vermeidung von Emissionen aufweisen.	Z.B. Holzheizungen, Cheminées, Schwedenöfen etc.
	43	Qualitätssicherung	
Fachberatung	431	1 Der Gemeinderat setzt eine unabhängige Fachberatung ein.	Die Fachberatung setzt sich aus unabhängigen und in Ges-taltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten zusammen.
	2	Die Fachberatung kann gemeindeübergreifend organisiert werden. Zuständig für diesen Entscheid ist der Gemeinderat, der dafür mit den anderen beteiligten Gemeinden eine Ver-einbarung abschliesst. Die Vereinbarung enthält mindestens Bestimmungen zur Zusammensetzung, zur Organisation, zum Betrieb und zur Finanzierung der Fachberatung.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
	3	Besteht keine Vereinbarung über eine gemeindeübergreifende Fachberatung, regelt der Gemeinderat die Fachberatung in einer Verordnung.	
	4	Die Baubewilligungsbehörde kann die Fachberatung je nach Bedarf in Fällen beziehen, welche für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder die spezielle Fragen bezüglich Architektur oder Aussenraumgestaltung aufwerfen.	Ausgenommen sind Bauvorhaben an Gebäuden, welche gemäss Bauinventar entweder <ul style="list-style-type: none"> - schützenswert sind oder - als erhaltenswert eingestuft werden und gleichzeitig einem Ortsbilderhaltungsgebiet oder einer Baugruppe gemäss Bauinventar angehören In diesen Fällen wird die Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege wahrgenommen
Qualifizierte Verfahren	432	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.
		2 Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51	Ortsbildpflege	
Ortsbilderhaltungsgebiete	511	<p>1 Die im Zonenplan bezeichneten Ortsbilderhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.</p> <p>2 Für das Ortsbild der Gemeinde Bremgarten prägend sind insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellung der Bauten und Lage im gewachsenen Terrain - Dimensionierung der Baukörper - Dachgestaltung - Fassadengestaltung - Umgebungsgestaltung - Charakteristische Elemente an Gebäuden und im Aussenraum <p>3 Bei der Umgestaltung einer Liegenschaft im Ortsbilderhaltungsgebiet sind die benachbarten Bauten in den Baugesuchsplänen ebenfalls in geeigneter Form darzustellen.</p>	<p>Eine interessante Quelle für die Beurteilung von Ortsbildfragen bildet die umfassende Dorfchronik von Eduard M. Fallet (Bremgarten. Ein Lese- und Schaubuch. Verlag Paul Haupt Bern, 1991).</p> <p>Für die <i>Stellung der Bauten</i> von Bedeutung sind z.B. die Orientierung zum öffentlichen Raum, Standortqualität und Firstrichtung. Für die <i>Dimensionierung</i> der Baukörper von Bedeutung sind z.B. Volumen, Bauhöhe und Proportionen. Für die <i>Dachgestaltung</i> von Bedeutung sind z.B. die Dachneigung, gut proportionierte Dachkörper, Vordächer, Dachabschlüsse und Materialisierung. Für die <i>Fassadengestaltung</i> von Bedeutung sind z.B. Gestaltung, Anzahl und Anordnung von Fenstern und Türen sowie die Materialisierung. Für die <i>Umgebungsgestaltung</i> von Bedeutung sind z.B. die Anordnung der Gärten und Vorplätze, die Gestaltung der Hauseingänge und die Materialisierung.</p>
Strukturerhaltungsgebiete	512	<p>1 Die im Zonenplan bezeichneten Strukturerhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägen.</p>	<p>Wichtig bei der Erneuerung und Entwicklung von Strukturerhaltungsgebieten ist nicht primär die Erhaltung der einzelnen Bauten, sondern die Erhaltung des quartiertypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen und Stellung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
	2	In den einzelnen Gebieten gelten die folgenden Zielsetzungen und sind u.a. die folgenden prägenden Merkmale zu beachten:	
		Abk. Ziel	Prägende Merkmale
a. Altersheim, Oberstufe und Kirchengemeindehäuser		S1 - Erhaltung der diagonalen Strukturen - Erhaltung der Massstäblichkeit von Gebäudevolumen und Aussenräumen bei Neubauten - Erhaltung der Flachdachlandschaft	- Diagonal zu Kalchacker- und Chutzenstrasse ausgerichtete Lage der Bauten und Erschliessungsanlagen - Grosse, solitär wirkende Baukörper - Flachdächer - Grosszügige Aussenräume mit Hartplätzen und Grünbereichen
b. Terrassenhaus-siedlung Ländli		S2 - Bewahrung des Erscheinungsbildes sowohl der einzelnen Häuser wie auch der gesamten Siedlung - Bei wesentlichen Umgestaltungen kann der Gemeinderat die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung verlangen	- Kompakte, in sich geschlossene Terrassenstruktur mit den dazwischen liegenden, durchgrüntem Erschliessungskorridoren

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
Bezeichnung	Abk.	Ziel	Prägende Merkmale
c. Terrassenhaus-siedlung Bünda-ckerstrasse	S3	<ul style="list-style-type: none"> - Bewahrung des Er-scheinungsbildes sowohl der einzel-nen Häuser wie auch der gesamten Siedlung - Bei wesentlichen Umgestaltungen kann der Gemein-derat die Ausarbei-tung einer Überbau-ungsordnung ver-langen 	<ul style="list-style-type: none"> - Kompakte, in sich ge-schlossene Terrassen-struktur mit den dazwi-schen liegenden, durch-grünten Erschliessungs-korridoren
Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	513	In Ortsbild- und Strukturerehaltungsgebieten kann die Baube-willigungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.	Vgl. Art. 511 und 512 BR Fachberatung und qualifizierte Verfahren vgl. Art. 431 ff. BR Baupolizeiliche Masse vgl. Art. 212 BR
	52	Pflege der Kulturlandschaft	
Baudenkmäler	521	<ol style="list-style-type: none"> 1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schüt-zenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. 2 Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raum-planungsgesetzes. 	Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemein-de Bremgarten vom 30. Juni 2006. Das Bauinventar ist be-hördenverbindlich und im Richtplan Ortsentwicklung dar-gestellt. Vgl. Art. 10a–10e BauG, Art. 83 Abs. 2 BauG sowie Art. 24d Abs. 2 RPG

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
Schützenswerte Kulturobjekte	522	Die im Zonenplan bezeichneten schützenswerten Kulturobjekte dürfen nicht beeinträchtigt werden.	Unter dieser Kategorie figurieren schützenswerte Kulturobjekte wie z.B. der ehemalige Burggraben auf der Schlosshalbinsel, welche im Bauinventar der Gemeinde Bremgarten vom 30. Juni 2006 nicht enthalten sind.
Historische Verkehrswege	523	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.
		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 und das Tiefbauamt des Kantons Bern.
Archäologische Schutzgebiete	524	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 ff. BauG).
Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	525	1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen, Alleen und Hochstammobstgärten sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammobstgärten für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.	Zuständig für die Bewilligungen ist der Regierungsrat (Art. 41 Abs. 3 NSchG).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
		3 Gefällte Hochstamm-bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.	
Fliessgewässer	526	Der Bauabstand entlang der Aare zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer sowohl für bewilligungspflichtige wie auch für bewilligungsfreie Bauten ist im Uferschutzplan mit einem Sektor festgelegt.	Der geschützte Uferbereich (Raumbedarf für Fliessgewässer) gemäss Art. 11 BauG entspricht im USP Bremgarten Sektor a (Art. 10 Überbauungsvorschriften). Zur Messweise für die Festlegung des Bauabstandes vgl. Art. 1 der Uferschutzvorschriften.
Landschaftsschongebiet Birchi	527	1 Das im Zonenplan bezeichnete Landschaftsschongebiet Birchi bezweckt die Erhaltung einer Landschaftskammer von herausragender Eigenart und Schönheit mit weitgehend unverbauter Weitsicht auf Stadt und Alpen und entsprechend hohem Erholungswert.	Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik.
		2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind oder zur Revitalisierung der Landschaft beitragen. Sie müssen sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Aufforstungen.	Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.
		3 Die künftige bauliche Entwicklung des ansässigen Landwirtschaftsbetriebs samt allfälligen Nebenbetrieben gemäss Art. 24b Raumplanungsgesetz soll gewährleistet bleiben und im Wesentlichen nördlich und westlich der bestehenden Hofbauten stattfinden.	
		4 Bei der Beurteilung von Baugesuchen ist die Fachberatung anzuhören.	Vgl. Art. 431 BR

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweise
	53	Schutz der naturnahen Landschaft		
Lebensräume	531	Für die im Zonenplan bezeichneten Lebensräume gelten folgende Bestimmungen:		
		Schutzziele	Besondere Vorschriften	
a. Fliessgewässer und Quellen		Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standortheimische Pflanzen- und Tierarten	In einem Abstand von 6 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.	Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG, Art. 8 FiG sowie Art. 7 DZV; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG
b. Stehende Kleingewässer und Amphibienlaichgebiete		Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standortheimische Pflanzen- und Tierarten	Das Beweiden ist untersagt. In einem Abstand von 6 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis, 21 und 22 NHG; Art. 20 NHV; Art. 6 AlgV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 8 FiG; Kantonales Merkblatt Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998
c. Trockenstandorte		Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standortheimische Pflanzen- und Tierarten	Untersagt sind - das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger - das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern

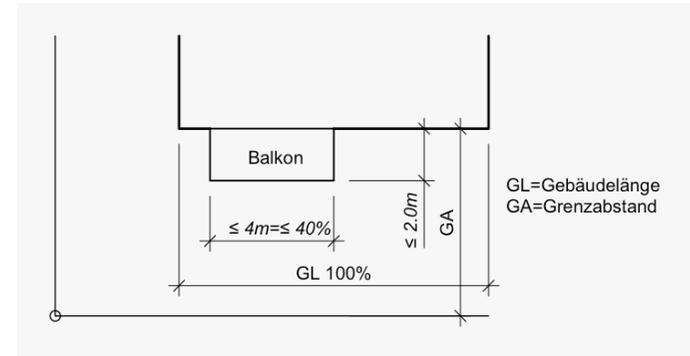
Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweise
		Schutzziele	Besondere Vorschriften	
d. Artenreiche Wiesen		Erhalten und Aufwerten der Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standortheimische Pflanzen- und Tierarten	Zugelassen ist - das zweimalige Mähen Untersagt sind - das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger - das Umbrechen - das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 NSchG; Art. 44 und 45 DZV Weitere Benutzungsbeschränkungen ergeben sich u.U. aus den Bewirtschaftungsverträgen gemäss DZV.
e. Trockenmauern und Lesesteinwälle		Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standortheimische Pflanzen- und Tierarten		Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 NHV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV
Schützenswerte Naturobjekte	532	1	Die im Zonenplan bezeichneten botanischen und geologischen Objekte sind geschützt.	Vgl. Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG
		2	Die eingetragenen botanischen Schutzobjekte dürfen weder beseitigt noch in ihrem Wachstum beeinträchtigt werden.	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG. Zu vermeiden sind insbesondere Bodenversiegelungen und –verdichtungen.
		3	Die eingetragenen geologischen Schutzobjekte und ihre unmittelbare Umgebung dürfen weder beseitigt, beschädigt noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.	Dazu gehören: z.B. geologische Aufschlüsse und Findlinge.
Hecken, Feld- und Ufergehölze	533	1	Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mindestens 6 m einzuhalten.	Definition der Gehölzgrenze: Die Grenze von Hecken, Feld- und Ufergehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
		2 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) gilt ein Bauabstand von mindestens 3 m.	
Naturschutzgebiet Hoger	534	Für das im Richtplan Ortsentwicklung bezeichnete kantonale Naturschutzgebiet Hoger gilt der entsprechende Schutzbeschluss.	Vgl. Schutzbeschluss vom 29. November 1989
Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	535	1 Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht frei gesetzt werden.	Vgl. Art. 29 a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der FrSV
		2 Bereits bestehende Vorkommen sind zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.	
	54	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	
Ersatzmassnahmen	541	1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für die Wiederherstellung oder 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 gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Abteilung Naturförderung für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG)
Förderungsmassnahmen	542	1 Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung des Ortsbildes und der Landschaft mit dem Ortsbild- und Landschaftsfonds.	Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV
		2 Der Gemeinderat kann zu diesem Zweck eine Spezialfinanzierung äufnen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
	3	Der Gemeinderat entscheidet auf Antrag der zuständigen Kommission über Entnahmen.	
	55	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	551	1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.	<p>Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher („rote Gefahrengebiete“), mittlerer („blaue Gefahrengebiete“), geringer („gelbe Gefahrengebiete“) und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.</p> <p>Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan bzw. im Uferschutzplan verbindlich eingetragen.</p>
	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.	
	4	Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.	<p>Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze) - Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen) - Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
	6	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	
	61	Massgebendes Terrain	
Massgebendes Terrain	611	Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	Das massgebende Terrain dient der Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe nach Art. 97 BauV.
	62	Gebäude und Gebäudeteile	
An- und Nebenbauten	621	<p>1 Bewohnte An- und Nebenbauten sind überdeckte Sitzplätze und Gartenhallen, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.</p> <p>2 Unbewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten. Sie sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.</p>	<p>Unter dem Begriff „überdeckte Sitzplätze“ sind angebaute oder freistehende, mindestens einseitig offene Anlagen mit geschlossener Dachkonstruktion zu verstehen, die nicht balkonartig (freitragend) mit einem Hauptgebäude verbunden sind.</p> <p>Unter dem Begriff „Gartenhallen“ sind angebaute oder freistehende, eingeschossige Bauten zu verstehen, welche allseitig geschlossen und mit einer geschlossenen Dachkonstruktion versehen sind.</p> <p>Zulässige Masse vgl. Art. 212 Abs. 2 BR</p> <p>Unbewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. Garagen, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser oder unbeheizte Wintergärten.</p> <p>Zulässige Masse vgl. Art. 212 Abs. 2 BR. Sowohl bewohnte als auch unbewohnte Anbauten gehen über das für vor-springende Bauteile zulässige Mass hinaus (vgl. Art. 623 BR).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
Unterirdische Bauten	622	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.	Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 BR
Vorspringende Gebäudeteile	623	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, Aussentreppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse siehe Art. 212 Abs. 2 BR



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweise

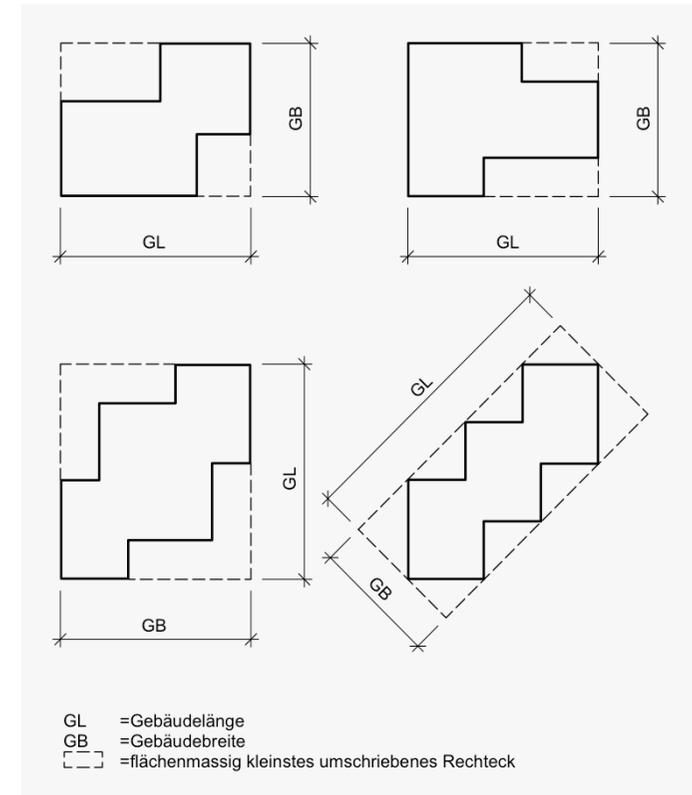
63

Gebüdemasse

Gebäuelänge GL

631

Die Gebäuelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

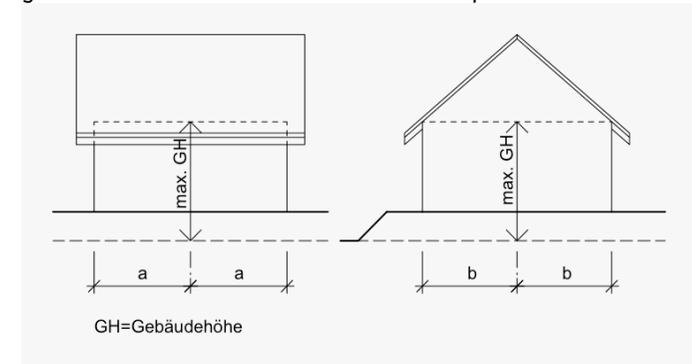


Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt
Gebäudehöhe GH	632	<p>1 Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und</p> <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 <p>2 Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m und seitlich eine Mehrhöhe von 0.5 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.</p>

Hinweise

Dachkonstruktion = ohne Dachhaut. Als Dachhaut gilt der gesamte Dachaufbau ab Oberkant Dachsparren.



Marginale

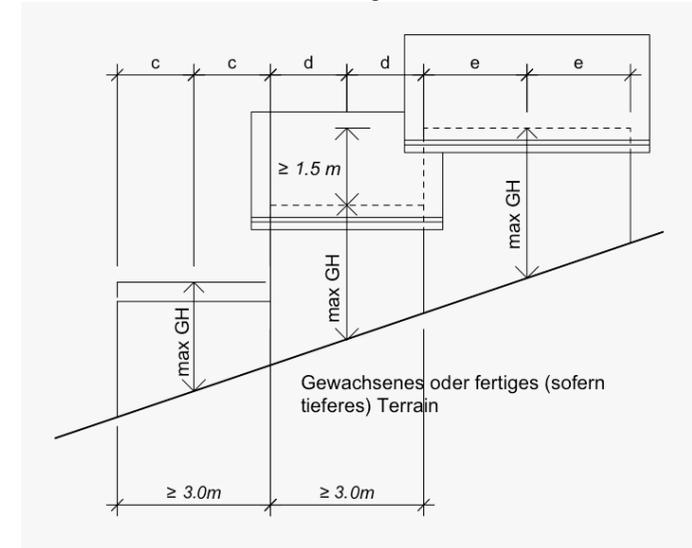
Art.

Normativer Inhalt

Hinweise

- 3 Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um wenigstens das Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

Minimalmasse für die Staffelung siehe Art. 212 Abs. 2 BR



Marginale

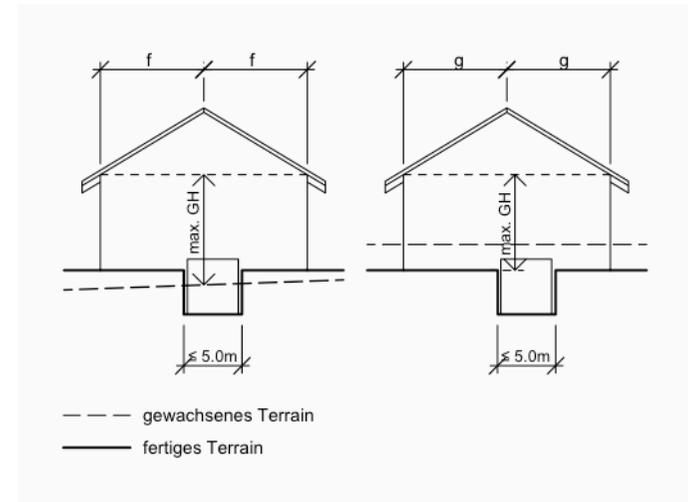
Art.

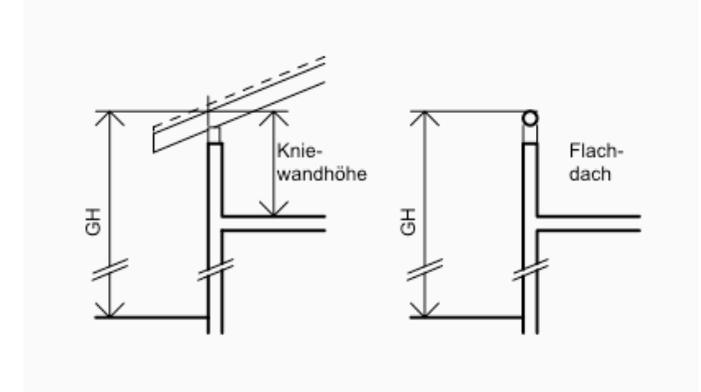
Normativer Inhalt

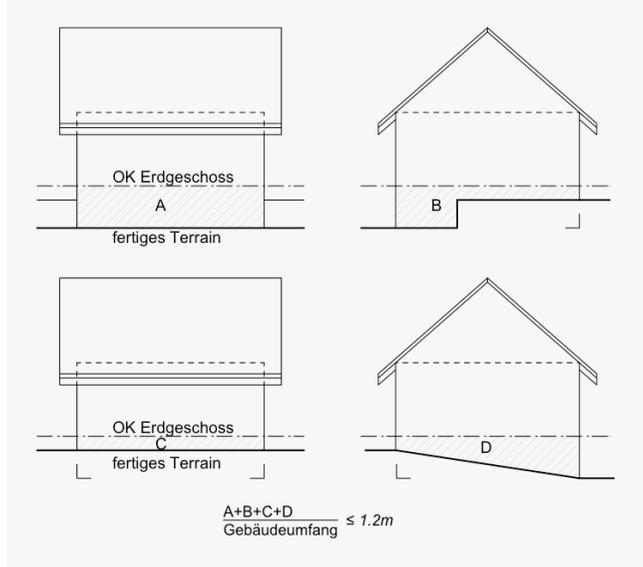
Hinweise

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

Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen siehe Art. 212 Abs. 2 BR



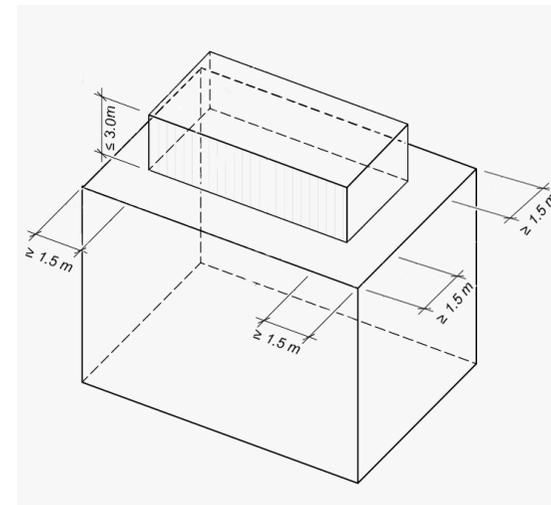
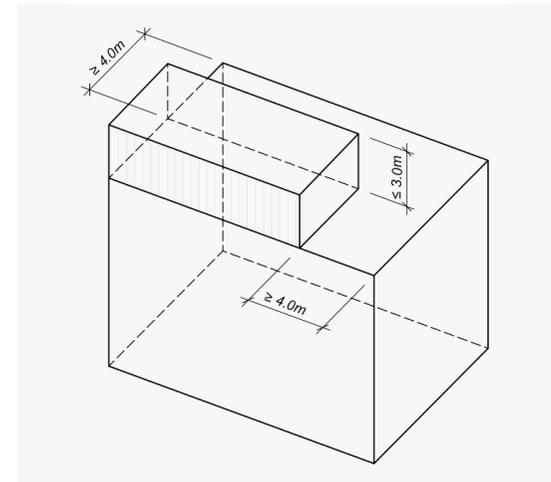
Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
Kniewandhöhe	633	Die Kniewandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens.	Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Art. 634 und 636 BR
			
Vollgeschosse VG	634	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="604 821 1332 893">1 Als Vollgeschosse zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse. <li data-bbox="604 949 1332 1077">2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um wenigstens das Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschoszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt. 	<p data-bbox="1344 821 2045 853">Vgl. Art. 635 – 637 BR</p> <p data-bbox="1344 853 2045 917">Die in Art. 316 BR verwendeten Begriffe “Sockelgeschoss” und “Obergeschoss” sind Vollgeschosse.</p> <p data-bbox="1344 949 2045 981">Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212 Abs. 2 BR</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
Untergeschosse	635	Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.	<p>Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute gemäss Art. 622 BR.</p> <p>Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 BR</p> 
Dachgeschosse	636	Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.	Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 BR
Attikageschoss	637	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="604 1165 1321 1252">1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt. <li data-bbox="604 1284 1321 1347">2 Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt. 	Zulässige Höhe vgl. Art. 212 Abs. 2 BR

Marginale	Art.	Normativer Inhalt
3		Das Attikageschoss muss auf wenigstens zwei Seiten mindestens um das vorgeschriebene Mass gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden und sich allseitig gestalterisch von diesem abheben.

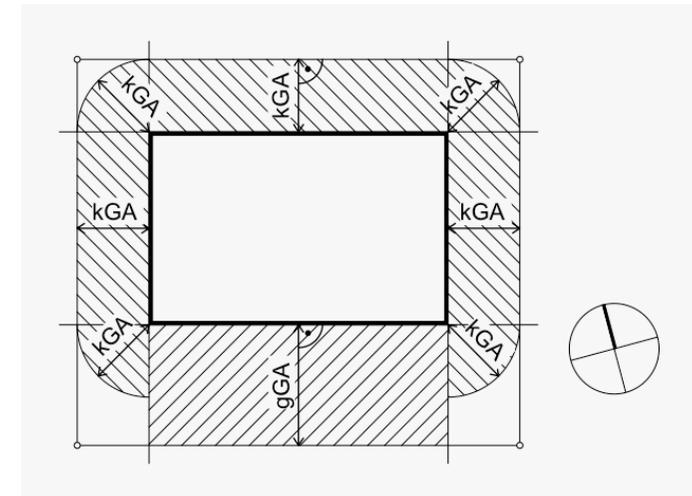
Hinweise

Vorgeschriebene Masse vgl. Art. 212 Abs. 2 BR

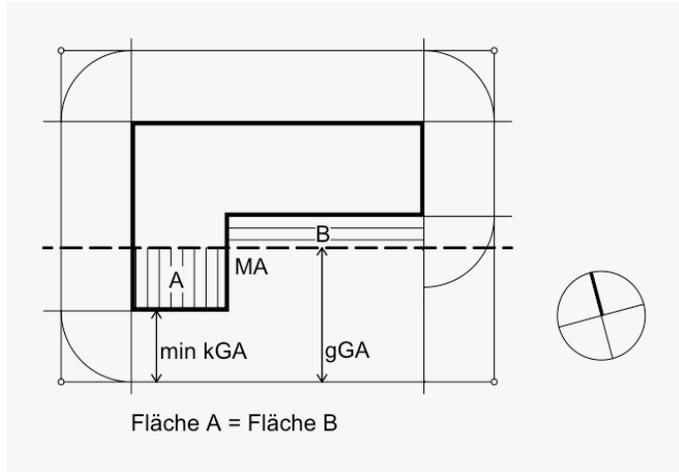


Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
Gegenüber nachbarlichem Grund	64	Bauabstände	
	641	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="607 373 1339 499">1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln. <li data-bbox="607 655 1339 807">2 Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, muss der Gebäudeabstand mindestens 12 m betragen. <li data-bbox="607 839 1339 932">3 Benachbarte Grundeigentümer können den Bau an der Grenze und innerhalb der zulässigen Gebäudelänge den Zusammenbau an der Grenze gestatten. <li data-bbox="607 963 1339 994">4 Näherbaurechte sind im Grundbuch einzutragen. 	<p>Grundeigentümer können Abweichungen von den regulatorischen Grenzabständen (Art. 212 Abs. 1 BR) vereinbaren. Der Gebäudeabstand (Art. 644 Abs. 2 BR) 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 (Art. 641 Abs. 3 BR) bleibt vorbehalten.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
Kleiner Grenzabstand kGA	642	1	Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.
		2	Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.
		3	Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.



Vgl. Art. 623 BR

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
Grosser Grenzabstand gGA	643	1 Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.	
		2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost- bzw. West-Orientierung der Längsseiten), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.	
		3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.	

Vgl. Art. 623 BR

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweise

Gebäudeabstand

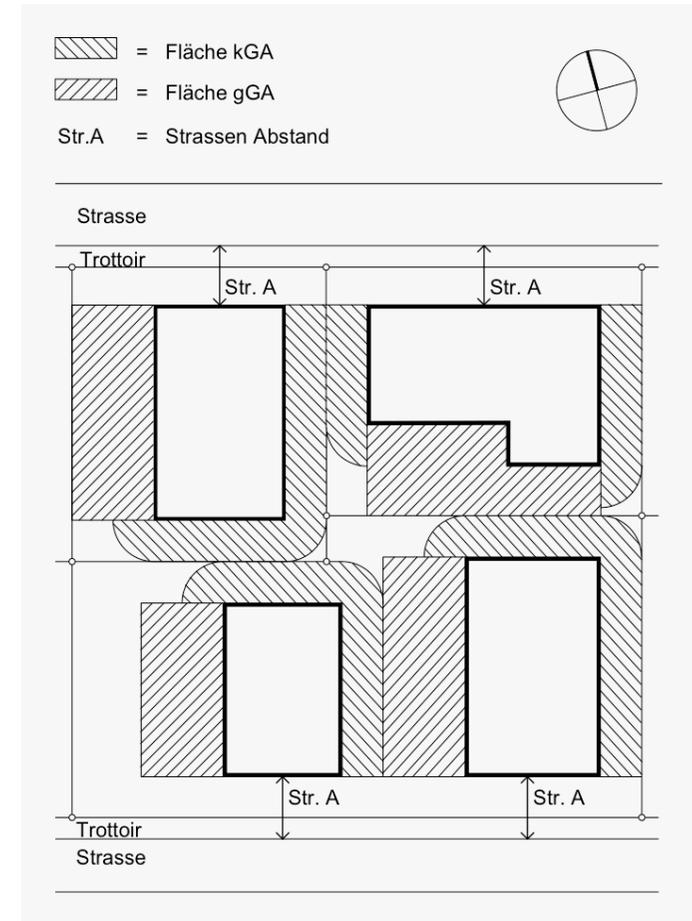
644

1

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

2

Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.



Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
		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 Zonengrenzen	645	Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.	Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. Art. 642 und 643 BR
	65	Nutzungsziffern	
Ausnutzungsziffer (AZ)	651	Die Definition der Ausnutzungsziffer richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauV
Bruttogeschossfläche (BGF)	652	Die anrechenbare Bruttogeschossfläche bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	Vgl. Art. 93 Abs. 2 BauV
Anrechenbare Landfläche (aLF)	653	1 Die anrechenbare Landfläche bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	Vgl. Art. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach Art. 96 Abs. 2 BauV entspricht der anrechenbaren Landfläche aLF.
		2 Grünzonen, die der Freihaltung dienen, sind anzurechnen.	Vgl. Art. 231 BR
Gebäudefläche (GBF)	654	1 Die Gebäudefläche wird durch die Fassadenteile mit der jeweils äussersten vertikalen Fläche bestimmt.	Vgl. Art. 212 Abs. 2 lit. a BR
		2 Vordächer bis zur zulässigen Ausladung werden nicht anzurechnet.	Vgl. Art. 212 Abs. 2 lit. d BR
Wohnanteil (WA)	655	1 Der Wohnanteil ist der Anteil Bruttogeschossfläche Wohnen (BGFW) an der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) eines Wohngebäudes in Prozenten, der zu Wohnzwecken genutzt werden muss.	WA in % = $\frac{BGFW \times 100}{BGF}$

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
		2 Für bestehende Gebäude gilt die Besitzstandsgarantie.	Besitzstandsgarantie vgl. Art. 3 BauG. Gehen Um- und Erweiterungsbauten über das nach Art. 3 BauG zulässige Mass hinaus, ist der Wohnanteil einzuhalten.
Grünflächenziffer (GrZ)	656	1 Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Landfläche.	Vgl. Art 653 BR
		2 Als anrechenbare Grünflächen gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche dienen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
	7	ÜBERGANGS-, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Bau- und Betriebskommission Übergangsbestimmung	701	1 Zusammensetzung, Organisation, Aufgaben, Zuständigkeiten und Befugnisse der Bau- und Betriebskommission sollen im Organisationsreglement der Gemeinde geregelt werden. Bis zur rechtskräftigen Regelung der Bau- und Betriebskommission im Organisationsreglement gelten folgende Bestimmungen:	
Zusammensetzung		2 Die Bau- und Betriebskommission ist eine ständige Kommission der Gemeinde.	
		3 Sie besteht aus 7 Mitgliedern, die vom Gemeinderat nach dem für ihn als Wahlorgan geltenden Parteienproporz gewählt werden. 2 Mitglieder des Gemeinderats gehören ihr von Amtes wegen an.	
Organisation		4 Die Kommission konstituiert sich selbst.	
		5 Das Sekretariat wird von der Bauverwaltung besorgt.	
		6 Unterschriftsberechtigt sind der Präsident oder die Präsidentin und der Sekretär oder die Sekretärin zu zweien.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
Aufgaben	7	<p>Aufgaben im Hochbaubereich:</p> <ol style="list-style-type: none">a. Erstellung des Jahresbudgets und der Investitionspläneb. Überarbeitung von Reglementenc. Sicherstellen der Baupolizei nach kantonalen und kommunalen Vorschriften<ul style="list-style-type: none">- Selbständige Behandlung von Bau- und Reklamegesuchen, Voranfragen, Publikationen- Beurteilung von Ausnahmegesuchen mit Antrag an Gemeinderat- Durchführung von Einigungsverhandlungen- Erteilen von Baubewilligungen- Kontrolle der Sicherheit und Hygiene auf Baustellend. Sämtliche weiteren Bauaufgaben gemäss übergeordnetem Recht	
	8	<p>Aufgaben im Tiefbaubereich:</p> <ol style="list-style-type: none">a. Erstellung des Jahresbudgets und der Investitionspläneb. Überarbeitung von Reglementenc. Periodische Überprüfung von Gebühren<ul style="list-style-type: none">- Anschluss-, Grund- und Verbrauchsgebühren Wasser- Anschluss-, Grund- und Verbrauchsgebühren Abwasser- Grund- und Verbrauchsgebühren Kehricht- Anschluss- und wiederkehrende Gebühren Wärme kollektivd. Behandlung und Beurteilung von Bau- und Sanierungsprojekten im Bereich des Tiefbaus (insbesondere Strassen einschliesslich Beleuchtung, Brücken, Wasser, Abwasser)e. Behandlung von Fragestellungen im Bereich der Abwasserentsorgung, der Abfallentsorgung und der Gemeindegemässsammlungen; Verabschiedung des Entsorgungskonzeptsf. Genehmigung von Bauabrechnungen zuhanden des Gemeinderates	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
		<ul style="list-style-type: none"> g. Stellungnahme zu regionalen und überregionalen Projekten im Bereich der Ver- und Entsorgung sowie des Hochwasserschutzes h. Behandlung von Fragen im Bezug auf den Anschluss, den Betrieb und die weitere Entwicklung des Wärmekollektivs; Auswahl und Überwachung des Contractors i. Behandlung von Fragestellungen zur öffentlichen Beleuchtung wie Erschliessungen, Reparaturen und Beleuchtungscontracting j. Behandlung von Fragestellungen zur Wasserversorgung einschliesslich Quellen, Brunnen und Erschliessungen; Zusammenarbeit mit der Wasserverbund Region Bern AG k. Behandlung von Fragestellungen im Bereich der Gemeindebetriebe 	
<p>Zuständigkeiten und Befugnisse</p>	<p>9</p> <p>10</p> <p>11</p>	<p>Die Kommission hat im Rahmen ihrer Aufgaben die nötigen Entscheidbefugnisse.</p> <p>Sie befindet im Rahmen des bewilligten Budgets über die darin enthaltenen einzelnen Beträge bis höchstens CHF 15'000 im Sinne einer sachbezogenen Zweckbestimmung.</p> <p>Sie kann die Behandlung einfacher Geschäfte durch schriftlichen Beschluss der Bauverwaltung übertragen.</p>	
<p>Widerhandlungen</p>	<p>702</p> <p>1</p> <p>2</p>	<p>Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.</p> <p>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.</p>	<p>Vgl. Art. 50 BauG</p> <p>Vgl. Art. 58 GG</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise
Inkrafttreten	703	Das Baureglement tritt mit seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.	
Aufhebung von Vorschriften	704	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben: <ul style="list-style-type: none">- die baurechtliche Grundordnung vom 13. November 1991 (Datum der Genehmigung)- die Uferschutzpläne Nr. 1 Aeschenbrunnmatt/Schlosshalbinsel und Nr. 2 Seftau mit Uferschutzvorschriften vom 13. November 1991 (Datum der Genehmigung)- der Schutzplan mit Schutzbestimmungen vom 27. Februar 1995 (Datum der Genehmigung)	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom	2. – 27. März 2009
Vorprüfung	vom	21. September 2009
1. Auflage		
Publikation im Amtsblatt	vom	17. Februar 2010
Publikation im Amtsanzeiger	vom	17. und 19. Februar 2010
Öffentliche Auflage	vom	17. Februar - 19. März 2010
Einspracheverhandlungen	am	10. März 2010
Erledigte Einsprachen		1
Unerledigte Einsprachen		keine
Rechtsverwahrungen		keine
2. Auflage		
Publikation im Amtsblatt	vom	16. Juni 2010
Publikation im Amtsanzeiger	vom	16. und 18. Juni 2010
Öffentliche Auflage	vom	16. Juni - 16. Juli 2010
Einspracheverhandlungen		keine
Erledigte Einsprachen		keine
Unerledigte Einsprachen		keine
Rechtsverwahrungen		keine
Beschlossen durch den Gemeinderat Bremgarten	am	9. Februar und 23. März 2010
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung Namens der Einwohnergemeinde Bremgarten	am	29. März 2010
Der Präsident		Der Sekretär
.....	
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:		
Bremgarten,		Der Gemeindegeschreiber.....
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am	19. Januar 2011

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz		gGA	grosser Grenzabstand	
aLF	anrechenbare Landfläche		GH	Gebäudehöhe	
AlgV	Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung	SR 451.34	GL	Gebäuelänge	
ANF	Abteilung Naturförderung		GR	Grünzonen	
Art.	Artikel		GrZ	Grünflächenziffer	
ASTRA	Bundesamt für Strassen		GSchG	Gewässerschutzgesetz	SR 814.20
AZ	Ausnützungsziffer		ISOS	Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz	SR 451.12
BauG	Kantonales Baugesetz	BSG 721.0	IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz	
BauV	Kantonale Bauverordnung	BSG 721.1	kGA	kleiner Grenzabstand	
BewD	Kantonales Baubewilligungsdekret	BSG 725.1	KwaG	Kantonales Waldgesetz	BSG 921.11
BeP	Bebauungsplan		KwaV	Kantonale Waldverordnung	BSG 921.111
BGF	Bruttogeschossfläche		LKV	Verordnung des EDI über die Kennzeichnung und Anpreisung von Lebensmitteln	SR 817.022.21
BGFW	Bruttogeschossfläche Wohnen		LSV	Lärmschutzverordnung	SR 814.41
BR	Baureglement		LWZ	Landwirtschaftszone	
BSG	Bernische systematische Gesetzessammlung		MA	Mischzone	
DZV	Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft	SR 910.13	NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz	SR 451
EG	Erdgeschoss		NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz	SR 451.1
EGzZGB	Gesetz betr. Einführung des Schw. Zivilgesetzbuches	BSG 211.1	NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz	BSG 426.11
EnG	Energiegesetz	SR 730.0	ÖQV	Öko-Qualitätsverordnung	SR 910.14
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe		OgR	Organisationsreglement	
FiG	Kantonales Fischereigesetz	BSG 923.11	OgV	Organisationsverordnung	
FrSV	Freisetzungsverordnung	SR 814.911	OK	Oberkant	
GA	Grenzabstand		RPG	Raumplanungsgesetz	SR 700
GB	Gebäudebreite		RPV	Raumplanungsverordnung	SR 700.1
GBF	Gebäudefläche		SBV	Sonderbauvorschriften	
GeP	Gestaltungsplan		SG	Kantonales Strassengesetz	BSG 732.11

SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts	
SSV	Signalisationsverordnung	SR 741.21
SV	Kantonale Strassenverordnung	BSG 732.111.1
UeO	Überbauungsordnung	
UeZ	Überbauungsziffer	
USG	Umweltschutzgesetz	SR 814.01
USP	Uferschutzplan	
VASR	Kantonale Verordnung über die Aussen und Strassenreklame	BSG 722.51
VG	Vollgeschosse	
W	Wohnzone	
WA	Wohnanteil	
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz	BSG 751.11
ZGB	Zivilgesetzbuch	SR 210
ZÖN	Zone für öffentliche Nutzungen	
ZPP	Zone mit Planungspflicht	