

# **Baureglement (BauR)**

**der**

# **Einwohnergemeinde Oberbipp**

**Impressum**

Gemeinde: Oberbipp  
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.0	14.10.2019	Vom Gemeinderat für die Mitwirkung freigegebene Version
2.0	27.11.2019	Exemplar für die Vorprüfung
3.0	06.07.2020	Exemplar für die öffentliche Auflage
4.0	20.12.2020	Exemplar für den Beschluss an der Urnenabstimmung und die Genehmigung durch das AGR

## Inhaltsverzeichnis

<b>Lesehilfe</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
Art. 1    Geltungsbereich .....	3
Art. 2    Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen .....	3
<b>2 Nutzungszonen</b> .....	<b>3</b>
2.1 Wohn– Misch– und Arbeitszonen .....	3
Art. 3    Art der Nutzung .....	3
Art. 4    Mass der Nutzung .....	5
Art. 5    Weitere baupolizeiliche Masse .....	6
Art. 6    Grenzabstände.....	7
Art. 7    Gebäudeabstand .....	7
Art. 8    Näherbau .....	7
Art. 9    Abstand von öffentlichen Strassen .....	8
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport– und Freizeitanlagen .....	8
Art. 10   Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) .....	8
Art. 11   Zonen für Sport– und Freizeitanlagen (ZSF) .....	9
Art. 12   Bahnhofsareal .....	9
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet .....	9
Art. 13   Grünraum– und Gartenzonen (GGZ).....	9
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet .....	10
Art. 14   Landwirtschaftszone (LWZ).....	10
Art. 15   Rebbauzone .....	10
<b>3 Besondere baurechtliche Ordnungen</b> .....	<b>10</b>
Art. 16   Zonen mit Planungspflicht ZPP.....	10
Art. 17   Zone mit Planungspflicht "Kiesgrube Walliswil" .....	10
Art. 18   Zone mit Planungspflicht "Talachere" .....	11
<b>4 Qualität des Bauens und Nutzens</b> .....	<b>12</b>
Art. 19   Gestaltungsgrundsatz .....	12
Art. 20   Beurteilungskriterien .....	12
Art. 21   Bauweise, Stellung der Bauten .....	12
Art. 22   Dachgestaltung .....	13
Art. 23   Flachdachbauten und Attikageschosse .....	13
Art. 24   Terrainveränderungen.....	14
Art. 25   Umgebungsgestaltung .....	14
Art. 26   Gestaltungsspielraum .....	15
Art. 27   Fachberatung .....	15
Art. 28   Gestaltung von Verkehrswegen .....	15
Art. 29   Spezielle Bauten und Anlagen .....	15
Art. 30   Energie und Lärmschutz .....	15
Art. 31   Reklamen, Plakatierung und Beleuchtung .....	16

<b>5</b>	<b>Bau- und Nutzungsbeschränkungen .....</b>	<b>16</b>
	Art. 32 Baudenkmäler .....	16
	Art. 33 Historische Verkehrswege.....	16
	Art. 34 Archäologische Schutzgebiete .....	17
	Art. 35 Gewässerraum .....	17
	Art. 36 Landschaft .....	17
	Art. 37 Landschaftsschongebiete .....	18
	Art. 38 Naturschutzgebiete.....	18
	Art. 39 Naturobjekte.....	18
	Art. 40 Hecken, Feld- und Ufergehölze .....	19
	Art. 41 Ortsbild.....	19
	Art. 42 Bauen in Gefahrengebieten .....	19
	Art. 43 Auto- und Fahrradabstellplätze .....	19
<b>6</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen.....</b>	<b>20</b>
	Art. 44 Widerhandlungen .....	20
	Art. 45 Zuständigkeiten .....	20
	Art. 46 Inkrafttreten.....	21
	Art. 47 Aufhebung bestehender Vorschriften .....	21
	<b>Genehmigungsvermerke .....</b>	<b>22</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>24</b>
A1	Skizzen.....	24
A2	Auszug aus dem Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EGZZGB) .....	30
A3	Gesetze.....	33
A4	Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bauwesen .....	34

## Lesehilfe

Kommentare / Hinweise	Die im Baureglement enthaltenen Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Skizzen zu den Messweisen sind im Anhang des BauR aufgeführt.
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Oberbipp bildet zusammen mit den Zonenplan, dem Zonenplan Gewässerräume und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Schutzzonenplan	Analog zum Zonenplan sind im Schutzzonenplan alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind grundeigentümergebunden.
Zonenplan Gewässerräume	Im Zonenplan Gewässerräume wird der Gewässerraum dargestellt. Die entsprechenden Bau- und Nutzungseinschränkungen sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümergebunden.
Übergeordnetes Recht	<p>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 den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird. Die Dimensionen von Bauvorhaben und Eingriffen werden im Einzelfall festgelegt.</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. 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.<sup>1</sup></p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.<sup>2</sup></p> <p>In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.<sup>3</sup></p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmegewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.<sup>4</sup></p>

<sup>1</sup> Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

<sup>2</sup> Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD

<sup>3</sup> Siehe Art. 7 BewD

<sup>4</sup> Siehe 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.<sup>1</sup>

Eine bauwillige Person kann ihre Projektabsichten im Rahmen einer Voranfrage auf deren Bewilligungsfähigkeit hin abklären lassen. Es handelt sich jedoch nicht um einen beschwerdefähigen Entscheid.

**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.<sup>2</sup>

**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 Siedlungsqualität<sup>3</sup> und die architektonischen Werte<sup>4</sup> gewährleistet sind.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

<sup>2</sup> Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG

<sup>3</sup> Weil die Bedürfnisse an unser Umfeld sehr individuell sind, kann der Begriff "Siedlungsqualität" nicht eindeutig definiert werden. Eine Siedlung mit einer hohen Qualität zeichnet sich dadurch aus, dass es den Menschen in einer Siedlung wohl ist. Wohlbefinden wiederum hat mit Lebensqualität zu tun. Wichtige Bestandteile einer hohen Lebens- und Siedlungsqualität sind: kurze Wege, Versorgung und Mobilität, Möglichkeit zu Begegnung und Rückzug, Sicherheit, bauliche Ästhetik, Freiräume und Naherholung, gesunde Umwelt.

<sup>4</sup> Architektonische Werte sind Ausdruck der gesellschaftlichen Werte und damit auch nicht abschliessend definierbar. Qualitativ wertvolle Architektur zeichnet sich aus durch ein ausgewogenes Verhältnis von Nützlichkeit (Zweck), Festigkeit (Materialisierung) und Schönheit (Ästhetik). Schönheit wiederum ist abhängig von der Massstäblichkeit, der Harmonie und der materiellen Zusammensetzung eines Gebäudes. Als Massstab zur Beurteilung dienen die Kriterien gemäss Art. 20 dieses Baureglements.

## 1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht

**Art. 1 Geltungsbereich**

1 Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Mehrwertabgabe für öffentliche Zwecke, Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland

**Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen**

1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG und dem kommunalen Reglement über die Mehrwertabgabe vom 01.01.2018 eine Mehrwertabgabe.

2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis, nachträglich für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken.<sup>1</sup>

## 2 Nutzungszonen

### 2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen

**Art. 3 Art der Nutzung**

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):<sup>2</sup>

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES	
Wohnzonen	W2 <sub>klein</sub>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnen</li> <li>▪ stille Gewerbe<sup>3</sup></li> <li>▪ freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser</li> </ul>	II	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnen</li> <li>▪ stille Gewerbe</li> <li>▪ freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser</li> </ul>		II
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnen</li> <li>▪ stille Gewerbe</li> <li>▪ freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser</li> </ul>		
Mischzone	MZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnen</li> <li>▪ stille bis mässig störende Gewerbe<sup>4</sup></li> <li>▪ Gastgewerbe</li> </ul>	III	

<sup>1</sup> Die Ermittlung der Lenkungsabgabe richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG.

<sup>2</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

<sup>3</sup> Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

<sup>4</sup> Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkauf bis 1'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche<sup>1</sup></li> <li>▪ Ausgeschlossen sind Landwirtschaftsbetriebe jeder Art, Mastanlagen sowie gewerbliche Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.</li> </ul>	III
Kernzone <sup>2</sup>	K	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnen</li> <li>▪ Geschäfte, Gasthöfe</li> <li>▪ Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe und dgl.</li> <li>▪ Industriebauten und gewerbliche Fabrikationsbetriebe sowie alle Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Kernzone beeinträchtigen würden, insbesondere Garagen und dgl., die dem Betrieb eines Automobilgewerbes dienen, sind untersagt.</li> </ul>	III
Arbeitszonen	A1 und A2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ produktionsorientierte Industrie- und Gewerbebauten</li> <li>▪ Dienstleistungsbetriebe</li> <li>▪ Verkehrsintensive Nutzungen sind nicht zugelassen. Nicht zu einem Betrieb gehörende Lagerbauten sind untersagt.</li> <li>▪ Wohnungen sind nur für das betriebsnotwendige Personal gestattet (bei wohnhygienisch tragbaren Verhältnissen). Freistehende Wohnbauten sind untersagt.</li> <li>▪ Bodenversiegelungen sind möglichst klein zu halten. Bei Flachdachbauten ist die Dachfläche zu begrünen und nach Möglichkeit zur Retention zu nutzen.</li> </ul>	IV

2 Im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiete (punktierter Raster) sind wegen der Vorbelastung der nächsthöheren Lärmempfindlichkeitsstufe zugeordnet.

3 An die Gestaltung von Gebäuden in der Kernzone werden hohe gestalterische Ansprüche gestellt. Im Vordergrund steht die Erhaltung des Erscheinungsbildes der traditionellen Bauweise. Gleichzeitig soll jedoch die neuzeitliche Entwicklung des Kerngebietes sichergestellt bleiben. Die öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume sowie die Verkehrsflächen sind klar zu definieren und in die Gestaltung einzubeziehen. Bauvorhaben haben die Einpassung in die Umgebung zu gewährleisten. Zur Beurteilung kann eine Fachinstanz beigezogen werden.

4 In der Kernzone wird den Baugesuchstellern vor Einreichung des Baugesuches eine Voranfrage empfohlen. Dieses soll die Art des Gebäudes, seine Nutzung, Erschliessung und die Gestaltungsidee umschreiben.

5 Arbeitszone: Bei Baubewilligungsverfahren entlang der Kantonsstrasse ist mittels Lärmgutachten aufzuzeigen, wie durch planerische, gestalterische

<sup>1</sup> Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von über 1'000 m<sup>2</sup> bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

<sup>2</sup> Die Kernzone umfasst das Gebiet intensiver Nutzung im Ortskern und bezweckt neben der Erhaltung der erhaltenswerten Siedlungsstruktur, die zeitgemässe Ergänzung, Entwicklung und Erneuerung der baulichen Einheit und Eigenart.

und/oder bauliche Massnahmen gebaut werden kann, so dass eine Schallpegeldifferenz von 15 dB(A) am Tag zwischen der Strassenachse (Emissionspegel  $L_{re}$ ) und der Mitte der offenen Fenster der exponiertesten lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden kann.

6 Auf den Parzellen Nrn. 7, 1004 + 1005 gelten nachfolgende Bestimmungen:

- Bezweckt wird die Umnutzung und Ergänzung unter Berücksichtigung der Bau- und Aussenraumstruktur.
- Als Nutzungen sind neben Wohnen auch Arbeiten, Gewerbe, Atelier, Dienstleistung, Heime und Begegnungsstätte sowie Freizeit und Erholung zulässig.
- Betreffend die baupolizeiliche Masse gilt für die  $Fh\ t = 6.0\ m$ ,  $GL = 25.0\ m$  und  $ES\ III$ ; ansonsten die Masse der  $W2_{\text{klein}}$ .

7 Für die Parzelle Nr. 313 im Buchli soll ein Künstleratelier entstehen können. Es gelten folgende Detailbestimmungen:

- Entlang der Kantonsstrasse darf die Gebäudelänge, im Sinne eines Lärmschutzes (Haus, Wandverlängerungen, massive Einfriedung, Lärmschutzwand) überschritten und die ganze Parzellenlänge (vorbehalten werden die kleinen Grenzabstände nach Erfordernis) umfassen. Auf dem Strassenniveau ist die Erscheinung ab einer Gebäudelänge von 36.0 m zu gliedern. Talseitig ist der Zusammenbau möglich.
- Ab Kantonsstrassenniveau gilt eine maximale Fassadenhöhe traufseitig  $Fh\ t$  von 9.0 m ( $Fh\ g\ 13.0\ m$ ). Die Vollgeschosszahl ist innerhalb des Volumens frei.
- Direkt ab der Kantonsstrasse darf gemäss Einwilligung des Strasseninspektors ein Wohnhaus und ein Künstleratelier erschlossen werden.
- Soll der bahnseitige Arealteil nicht für einen Skulpturenpark genutzt werden, ist die rückwärtige Fahrzeugschliessung (Hauszufahrten) neu aufzuzeigen. In diesem Bereich sind Bauten mit einer Fassadenhöhe traufseitig  $Fh\ t$  von max. 9.0 m ( $Fh\ g\ 13.0\ m$ ) und einer max. Gebäudelänge von 41.0 m zulässig. Die Vollgeschosszahl ist frei.

8 Die Liegenschaft Parz. Nr. 777 stellt den Übergang zum Wohngebiet dar, betrifft aber einen Bau mit Arbeitsnutzung. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe  $ES\ III$  gemäss Lärmschutzverordnung.

#### Art. 4 Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:<sup>1</sup>

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	GB [m]	Fh t [m]	Fh g [m]	VG
Wohnzonen	$W2_{\text{klein}}$	4.0	8.0	23.0	21.0	5.0	–	2
	$W2_{\text{gross}}$	4.0	8.0	30.0	18.0	7.5	–	2
	W3	5.0	10.0	35.0	19.0	9.5	13.5	3
Mischzone	MZ	4.0	8.0	50.0	25.0	8.0	12.0	2
Kernzone	K	–	–	40.0	20.0	8.0	12.0	2
Arbeitszonen	A1	4.0	8.0	70.0	40.0	10.5	14.5	–
	A2	$\frac{1}{2} Fh\ t$ >5.0	$\frac{1}{2} Fh\ t$ >5.0	–	–	18.5	22.5	–
Zone für Sport und Freizeit	ZSF	4.0	10.0	28.0	17.0	7.0	–	2

<sup>1</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 26 BauR.

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1):

- kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)  
 gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)  
 GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)  
 GB = Gebäudebreite (Art. 13 BMBV)  
 Fh t = Fassadenhöhe «traufseitig» (Art. 15 BMBV); gilt auch für Gebäude mit Flachdach  
 Fh g = Fassadenhöhe «giebelseitig» (Art. 15 BMBV); gilt nur für Attika  
 VG = Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)

2 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie mindestens 10 % beträgt.

3 Lärm- und geruchsintensive Bauten und Anlagen in den Arbeitszonen haben gegenüber Zonen, welche ganz oder in erheblichem Ausmass dem Wohnen dienen, einen Zonenabstand von 10.0 m einzuhalten.

4 Die Abstände gemäss Abs. 3 gelten nur, soweit nicht Grenz-, Strassen-, Gebäude- oder andere Abstände grösser sind (Art. 6 – Art. 9).

Mass der Nutzung,  
weitere  
baupolizeiliche  
Masse

## Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse

### 1 An- und Kleinbauten<sup>1</sup>

- Grenzabstand: min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF): max. 60 m<sup>2</sup>
- Fh t: max. 4.5 m
- Grenzabstand für Schwimmbecken und -teiche: 4.0 m

2 Für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile<sup>2</sup> mit einer Fh t von max. 3.5 m und einer max. aGbF von 30 m<sup>2</sup> gilt ein Grenzabstand von 3.0 m.

### 3 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten<sup>3</sup>

- Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig
- Grenzabstand min. 1.0 m

### 4 vorspringende Gebäudeteile<sup>4</sup>

- zulässige Tiefe max. 4.5 m
- zulässiges Mass im Grenzabstand max. 2.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%.
- Dachvorsprünge: zulässige Ausladung 2.5 m (unter Einhaltung eines minimalen Grenzabstands von 2.0 m)

### 5 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%

### 6 gestaffelte Gebäude, Staffelung<sup>5</sup>

- in der Höhe: min. 2.5 m
- oder in der Situation: min. 5.0 m

<sup>1</sup> Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

<sup>2</sup> Als eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile gelten gedeckte Sitzplätze, Wintergärten, Wohnräume etc.

<sup>3</sup> Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

<sup>4</sup> Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1

<sup>5</sup> Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

7 Geschosse<sup>1</sup>

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über über der Fassadenlinie
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.4 m
- Attikageschoss: Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 23 BauR

8 Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden auf einer Fassadenseite nicht an die Fh t angerechnet, sofern deren Länge 6.0 m nicht überschreitet.<sup>2</sup>

Grosser und kleiner  
Grenzabstand

**Art. 6 Grenzabstände**

1 Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 und Art. 5 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

2 Gebäude haben auf der besonnten Längsseite des Gebäudes einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. 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.

Gebäudeabstand

**Art. 7 Gebäudeabstand<sup>3</sup>**

1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Vorbehältlich Art. 8. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann aufgrund eines begründeten Gesuches von diesem Minimalmass abgewichen werden.

2 Für An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 5 Abs. 1 BauR kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 1.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

3 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch in begründeten Fällen den Gebäudeabstand angemessen vergrössern.

4 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

Näherbau

**Art. 8 Näherbau**

1 Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kant. Baugesetz (Art. 26 BauG). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EG z ZGB) nicht unterschritten werden.

2 Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich, und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstands möglich, wenn die betroffenen Nachbarn dem Vorhaben schriftlich zustimmen (Näherbaugewilligung).

<sup>1</sup> Skizze Geschosse, Geschosszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

<sup>2</sup> Skizze Abgrabungen im Anhang A1

<sup>3</sup> Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

3 Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand auf nicht auf weniger als 6.0 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 10.0 m verkürzt werden.

4 Es wird empfohlen, Näherbaurechte im Grundbuch eintragen zu lassen.

Abstand von  
Kantons- und  
Gemeindestrassen

#### Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen

1 Vom Fahrbahnrand sind die folgenden minimalen Bauabstände<sup>1</sup> einzuhalten:

- gegenüber von Kantonsstrassen 5.0 m;
- gegenüber den Gemeindestrassen<sup>2</sup> mindestens 3.6 m.

2 Entlang selbständigen Fusswegen und Radwegen ist ein Bauabstand von mindestens 2.0 m einzuhalten.

3 In der Kernzone müssen in der Regel die Bauabstände der überlieferten Bauweise übernommen werden.

4 Für auf mindestens zwei Seiten offene, gedeckte Autoabstellplätze und Unterstände, An- und Kleinbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt ein Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen von 2.0 m. Dieser kann vom Gemeinderat auf Gesuch hin auf 1.0 m reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Planungsanliegen entgegenstehen.

5 Der Abstand einer Garage, ab Tor bis zur ausgemachten Grenze muss mindestens 5.0 m betragen. Es wird rechtwinklig zur Grenze gemessen.

## 2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art und Mass der  
Nutzung in den  
Zonen für öffentliche  
Nutzungen

#### Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:<sup>3</sup>

Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
ZÖN A	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Werkhof</li> <li>▪ Feuerwehr</li> <li>▪ Abfallsammelplatz</li> </ul>	Gemäss bestehender Überbauung. Es gelten die Bestimmungen der Kernzone.	III
ZÖN B	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemeindehaus</li> </ul>	Gemäss Bestimmungen der Kernzone	III
ZÖN C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kirche</li> <li>▪ Friedhof</li> </ul>	Bestehend	II
ZÖN D	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schul- und Sportanlagen sowie Energiezentrale</li> </ul>	Bestehende Überbauung mit Schulhaus, Kindergarten, Geräteräume, Mehrzweckhalle und nötige Aussenanlagen. Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen umgebaut, erweitert oder durch Zusatzbauten ergänzt werden. Neben der Grundnutzung ist auch eine Energiezentrale für die Produktion von	III

<sup>1</sup> Skizze Strassenabstand im Anhang A1

<sup>2</sup> Bei Gemeindestrassen zählen Fuss-, Geh-, Radwege und Trottoirs sowie Ausweichstellen nicht zur Fahrbahn.

<sup>3</sup> Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

Fernwärme für öffentliche sowie private Gebäude zugelassen.

Gegenüber nachbarlichem Grund gelten als Grenzabstände die halben Fh t, jedoch mind. 6.0 m. Es gelten die Masse der Wohnzone W3.

Zone für Sport und Freizeitanlagen

#### **Art. 11 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)**

In der Zone für Sport und Freizeit (ZSF) darf ein Pfadiheim erstellt und unterhalten werden. Betreffend der Umgebungsgestaltung sind Feuerstellen, Cheminéeanlagen, Spielgeräte, Unterstände u.ä. zulässig.

Bahnhofareal

#### **Art. 12 Bahnhofsareal**

Für bahnbetriebsfremde Bauten auf dem Bahnhofareal gelten die Bestimmungen der Kernzone.

### **2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet**

Art der Nutzung in der Grünzone

#### **Art. 13 Grünraum- und Gartenzonen (GGZ)**

1 Grünraum- und Gartenzonen (GGZ) sind Freihaltezonen und haben zur Aufgabe, Grünräume und Gärten sowie Hostetten / Obstgärten im Siedlungsgebiet zu sichern.<sup>1</sup>

2 In den GGZ sind unterirdische Bauten gestattet, soweit sie den Zweck der GGZ nicht beeinträchtigen. Oberirdische Bauten und Anlagen dürfen erstellt werden, wenn diese der Pflege und Nutzung der Grünräume oder Gärten dienen.

3 Die GGZ werden in der nächsten Ortsplanungsrevision bzw. frühestens nach 8 – 10 Jahren bei Neueinzonungen von neuem Bauland prioritär behandelt, wenn eine Erschliessung und eine Bauabsicht vorhanden sind. Sie sind von der Mehrwertabschöpfung ausgenommen.

4 Wenn ein Teil der Parzelle einer GGZ (mit Hostetten / Obstgärten) zugewiesen ist und dadurch ein Bauvorhaben verunmöglicht wird, kann die GGZ in gleichem Umfang innerhalb der Parzelle neu angeordnet werden.

---

<sup>1</sup> Grünraum- und Gartenzonen sind keine Grünzonen im Sinne von Art. 79 BauG. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

## 2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugelände

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone	<p><b>Art. 14 Landwirtschaftszone (LWZ)</b></p> <p>1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.<sup>1</sup></p> <p>2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>
	<p><b>Art. 15 Rebbauzone</b></p> <p>1 Die Rebbauzone ist gemäss rebbaulicher Gesetzgebung zu bewirtschaften.</p> <p>2 Für Flächen, die nicht mit Reben bestockt sind, ist die bisherige landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet.</p> <p>3 In der Rebbauzone sind keine Bauten und Anlagen gestattet.</p> <p>4 Bei der Bewirtschaftung sind die Anliegen des Naturschutzes angemessen zu berücksichtigen, insbesondere die Aspekte des ökologischen Ausgleiches und die Förderung der traditionellen Rebflora.</p>

## 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht	<p><b>Art. 16 Zonen mit Planungspflicht ZPP</b></p> <p>1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.<sup>2</sup></p> <p>2 Im Rahmen der Planungs- oder Realisierungsarbeiten ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden und der Energie, auf eine gute Integration der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie auf konzentrierte Erschliessungsanlagen zu achten.</p> <p>3 Bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnungen zieht der Gemeinderat die jeweiligen Grundeigentümer bei. Die Festlegung der Grundeigentümerbeiträge an die Erschliessung erfolgt im Verfahren nach Art. 112ff BauG.</p>
ZPP "Kliesgrube Walliswil"	<p><b>Art. 17 Zone mit Planungspflicht "Kiesgrube Walliswil"</b></p> <p>1 Die ZPP "Interkommunale Kiesgrube Walliswil" bezweckt den geordneten Abbau von Kies sowie eine zweckmässige Wiederauffüllung, Rekultivierung und Folgenutzung des Kiesabbauareals nach raumplanerischen, landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen, ökologischen und umweltschützerischen Zielen und Grundsätzen.</p> <p>2 Rodung und Abbau erfolgen in drei Etappen zunächst gegen Norden, anschliessend gegen Osten.</p> <p>3 Die Grube ist nach erfolgtem Abbau vollständig wiederaufzufüllen. Die Wiederauffüllung hat möglichst rasch zu erfolgen. Mit der Wiederauffüllung ist die bestehende Topographie in ihren wesentlichen Grundzügen wiederherzustellen.</p>

<sup>1</sup> Siehe 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 (FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>2</sup> Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Die topographische Endgestaltung richtet sich nach einem im Rahmen der Überbauungsordnung zu erarbeitenden Höhenkurvenplan.

4 Ziele der Rekultivierung sind der Wiederaufbau des Waldes, die Realisierung des Rodungsersatzes, die Wiederherstellung ertragreicher landwirtschaftlicher Böden und die Schaffung vernetzter ökologischer Ausgleichsflächen.

5 Beim Abbau, der Wiederauffüllung und der Rekultivierung sind alle zumutbaren technischen und organisatorischen Massnahmen zu ergreifen, um die negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren. Bei der Konzeption der Massnahmen sind die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung massgebend.

6 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss LSV.

ZPP "Talachere"

### **Art. 18 Zone mit Planungspflicht "Talachere"**

1 Die ZPP "Talachere" bezweckt die Einordnung von Wohnbauten, Umgebung und Erschliessung in das bestehende Terrain.

2 Es sind Wohnungen und stille Gewerbe, im Sinne von Art. 3, zugelassen. Die max. zulässige Vollgeschosszahl, im Sinne von Art. 5, beträgt 2. Der Dachausbau auf mehreren Ebenen (z.B. Galerie) ist zugelassen.

3 Es ist eine Wohnüberbauung in offener Bauweise vorzusehen. Zulässig sind Doppel- und Einfamilienhäuser. Bauten haben einem einheitlichen Konzept zu folgen, sind in den Details aber frei. Als Rahmenbedingungen gelten:

- Aussenräume sind eindeutig in gemeinschaftliche und private zu trennen und klar abzugrenzen.
- Hauptgebäude haben geneigte Dächer, im Sinne von Art. 22, aufzuweisen.

4 Entlang des Waldrandes sind gemeinschaftliche Anlagen vorzusehen.

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

### Art. 19 Gestaltungsgrundsatz

1 Da Oberbipp als Ganzes ein Ortsbild von nationaler Bedeutung aufweist, ist bei der Errichtung von Neubauten und der Ausführung von Umbauten besondere Vorsicht bei der architektonischen und städtebaulichen Gestaltung geboten und es soll sich eine gute Einfügung ergeben. Insbesondere dürfen Bauvorhaben das Landschafts-, Orts- und Strassenbild durch Lage und Gestaltung nicht beeinträchtigen und es muss eine gute Gesamtwirkung entstehen.

2 Bauten und Anlagen, welche die Anforderung nach Abs. 1 nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Vorschriften entsprechen.

Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung

### Art. 20 Beurteilungskriterien

Bei der Beurteilung der Gesamtwirkung, entweder nach der bestehenden oder künftig möglichen Bebauung, werden folgende Punkte geprüft:<sup>1</sup>

- Standort, Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen und Volumen des Gebäudes und Anlagen,
- Dachform, Bedachungsmaterial und dessen Farbe, Dachaufbauten, -vorsprünge,
- Fassadengliederung, -öffnungen sowie Materialien, Struktur und Farben
- Einfügung in den Aussenraum, Gestaltung des Aussenraumes sowie Nah- und Fernwirkung (Betrachtung vom öffentlichen Raum aus oder Aussichtslagen)
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten

### Art. 21 Bauweise, Stellung der Bauten

1 Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 6 bis Art. 9 BauR einzuhalten. Vorbehalten bleiben die kantonalen Bestimmungen über die Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung (Art. 75 BauG).

2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet. Hauptgebäude haben die vorgeschriebene Gebäudelänge einzuhalten. Bauten mit Zwischenbauten mit einem Vollgeschoss und Anbauten von mehr als 6.0 m Gebäudelänge und 3.5 m Fh t gelten nicht als zusammengebaut.

3 Im Kernbereich gemäss Zonenplan gilt eine annähernd geschlossene Bauweise. Die Abstände (Grenzabstände, Strassenabstände) und Zwischenräume der Bauten richten sich nach dem Ortsgebrauch bzw. nach der bestehenden Bausubstanz. Bauwilligen wird dringend empfohlen, vor der Einreichung eines Baugesuches mit den Baubehörden der Gemeinde Verbindung aufzunehmen.

4 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Neubauten sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

---

<sup>1</sup> Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. (Siehe auch Art. 15ff. BewD).

## Dachgestaltung

**Art. 22 Dachgestaltung**

1 Grundsätzlich sind alle Dachformen zugelassen. In den Wohnzonen ( $W2_{\text{klein}}$ ,  $W2_{\text{gross}}$ ) gilt ein Attikaverbot. Bei geneigten Dächern gilt ein Neigungsbereich von  $8.5^\circ$  bis  $40^\circ$  a.T.

2 In Gebieten (insbesondere Kernzone, innerhalb des Ortsbildperimeters), die eine einheitliche Dachgestaltung aufweisen, kann die Baubewilligungsbehörde bei Neu- und Umbauten bei den Dächern eine Angleichung der Firstrichtung und Dachform verlangen. Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonst wie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt. Bei der Gestaltung von Dächern ist auf eine gute Gesamtwirkung, bezogen auf Proportionen und Materialwahl, zu achten. Bevorzugt werden symmetrische Dächer, resp. einheitliche Dachneigungen.

3 Bei An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 5 BauR haben sich die Dachformen den Hauptgebäuden unterzuordnen oder unauffällig in die Gebäudegruppe einzufügen.

4 Neben Kaminen, Lüftungsrohren und dgl. sind Lukarnen, Dachgauben, Dachschlepper, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte gestattet. Die addierten Breiten von Dachaufbauten in der massgebenden Dachfläche dürfen nicht mehr als 40 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Bei Dreieckslukarnen wird in der Höhenmitte gemessen. Quergiebel werden nicht eingerechnet. Bei deren Vorhandensein reduziert sich aber die Gesamtlänge der Dachaufbauten auf  $\frac{1}{4}$  der Fassadenlänge. In einer 2. Ebene des Daches sind nur Dachflächenfenster (gemessen in der Dachfläche) und Gauben (gemessen in der Ansicht) mit je höchstens  $0.54 \text{ m}^2$  Fläche gestattet.

5 Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher (rechtwinklig gemessen) als 1.0 m an eine First- / Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen und nicht ausserhalb der Gebäudeflucht liegen. In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster nur auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtlänge beträgt maximal 30% der Gebäudelänge des obersten Geschosses. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten<sup>1</sup> nicht zulässig. Bei Objekten des Bauinventars ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen.

6 Die Dachaufbauten müssen in Material und in der optischen Wirkung auf das Dach abgestimmt sein und sich harmonisch in die Dachfläche einfügen.

7 Aus ästhetischen Gründen und innerhalb des Ortsbildschutzperimeters (mit Ausnahme von Dacheinschnitten) kann die Baupolizeibehörde Anzahl, Typ und Format von Dachaufbauten, Dachflächenfenstern oder Einschnitten einschränken oder deren Aufteilung in Einzelteile verlangen.

8 Solaranlagen im Ortsbildschutzgebiet bedürfen einer Baubewilligung<sup>2</sup>.

## Flachdächer und Attikageschosse

**Art. 23 Flachdachbauten und Attikageschosse**

1 Auf Flachdachbauten (ohne  $W2_{\text{klein}}$ ,  $W2_{\text{gross}}$ ) darf ein Attikageschoss erstellt werden.

<sup>1</sup> K-Objekte: schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen

<sup>2</sup> Art. 18a Abs. 3 RPG und Art. 32b RPV

2 Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 4.0 m zurückversetzt sein. In diesen Bereich dürfen keine vorspringenden Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Pergolen etc. hineinragen. Erlaubt sind vorspringende Treppenhäuser und Liftanlagen.

3 Das Attika darf auf der Seite mit dem grossen Grenzabstand auf die Fassade des darunter liegenden Geschosses hinaus gebaut werden, jedoch nur auf der Hälfte dieser Seite. Die Fläche des Attikageschosses darf dabei die nach Abs. 2 mögliche Fläche nicht übersteigen (vgl. Skizze Attikageschoss Anhang A1).

4 Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.5 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

Grundsätze für  
Terrainveränderungen

#### **Art. 24 Terrainveränderungen**

1 Terrainveränderungen sind zurückhaltend auszuführen. Zu beachten sind insbesondere Übergänge zu Nachbargrundstücken und die Umgebung.

2 Stützmauern über 1.2 m sichtbarer Höhe sind vertikal zu staffeln und um die Mehrhöhe in einem Winkel von 45° zurückzusetzen. Die mauern sind in möglichst natürlichen Materialien auszuführen.

3 Böschungsneigungen dürfen maximal 45° betragen.

4 Dienen Terrainveränderungen und Stützmauern dem Lärmschutz oder bei extremen Hanglagen, sind sie bei möglichst weitgehender Einpassung gestattet. Maximale Masse werden durch die Baupolizeibehörde von Fall zu Fall festgelegt.

Umgebung

#### **Art. 25 Umgebungsgestaltung**

1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt sowie attraktive und ortsbildgerechte Aussenräume entstehen. Bei grösseren Bauvorhaben oder auf Verlangen der Baubewilligungsbehörde ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

2 Die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung (Terraingestaltung, Böschungen Mauern, Treppen, Einfriedungen, höhere Bepflanzung, Kehrrichtsammler- und Kompostplätze sowie die Anordnung der notwendigen Abstellplätze für Autor und Zweiräder und deren Zufahrten) sind in einem Umgebungsgestaltungsplan darzustellen und zu beschreiben.

3 Die Baupolizeibehörde kann im Rahmen einer Baubewilligung gezielte Bepflanzungen verlangen, wenn dies für den öffentlichen Verkehrsraum oder das Ortsbild wichtig ist. Dies gilt namentlich auch innerhalb des Ortsbildperimeters und bei Schutzobjekten. Es werden standortheimische Pflanzen empfohlen.

4 Schliessen Privatgärten direkt an eine öffentliche Strasse, so ist das Lichtraumprofil (50 cm) von Einfriedungen inkl. Bepflanzungen, Steinen u.ä. frei zu halten und mit einer Kofferung zu versehen.

5 Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Art. 29a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911) sind anwendbar.

Gestaltungsspielraum der Baubewilligungsbehörde	<p><b>Art. 26 Gestaltungsspielraum</b></p> <p>Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 21 bis Art. 25 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.</p>
Fachberatung für das Orts- und Landschaftsbild, spezielle Gestaltungsfragen, Aussenraum	<p><b>Art. 27 Fachberatung</b></p> <p>1 Die Baubewilligungsbehörde kann ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind bzw. spezielle Gestaltungsfragen oder den Aussenraum betreffen.</p> <p>2 Die Beratung geschieht auf Kosten des Gesuchstellers.</p> <p>3 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:<sup>1</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;</li> <li>▪ Bauten und Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern;</li> <li>▪ Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;</li> <li>▪ Bauten und Anlagen in wertvollen Kulturlandschaften;</li> <li>▪ Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.</li> </ul>
Verkehrswege	<p><b>Art. 28 Gestaltung von Verkehrswegen</b></p> <p>1 Bei Neu- oder Umbau von Strassen und Wegen ist dem jeweiligen Charakter des Strassenraums Rechnung zu tragen. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer (z.B. verkehrsberuhigt) und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (z.B. unversiegelt) zu achten.</p> <p>2 Schliessen Gartenanlagen an eine öffentliche Strasse, so ist das Lichtraumprofil (50 cm) freizuhalten und mit einer Kofferung zu versehen.</p> <p>3 Wanderwege dürfen ohne Baubewilligung weder aufgehoben, verlegt noch mit anderen Belägen versehen werden. Die zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt, Oberingenieurkreis IV.</p>
Basis-Sende- und /oder Empfangsanlagen	<p><b>Art. 29 Spezielle Bauten und Anlagen</b></p> <p>1 Für die Wahl des Standorts einer Basis-Sende- und / oder Empfangsanlage (Mobilfunkanlagen, Sendemasten und dgl.) ist der kommunale Richtplan "Basis-Sende- und / oder Empfangsanlagen" beizuziehen. Die Versorgungssicherheit muss gewährleistet bleiben.</p> <p>2 Basis-Sende- und / oder Empfangsanlagen unterliegen dem Baubewilligungsverfahren und dürfen nicht Art. 19 BauR widersprechen.</p>
Energie	<p><b>Art. 30 Energie und Lärmschutz</b></p> <p>1 Die Gemeinde kann Vorschriften (Reglemente) sowie Energiekonzepte, Weisungen und Richtlinien für den sorgsamen Umgang mit den Energieressourcen erlassen.</p>

---

<sup>1</sup> Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 19 BauR entsprechen.

2 Anzustreben sind:

- die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Holz, Sonnenenergie und Umgebungswärme;
- die gemeinsame Erstellung von Heizanlagen;
- Massnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs.

Reklamen,  
Plakatierung und  
Beleuchtung

### Art. 31 Reklamen, Plakatierung und Beleuchtung

1 Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Landschafts-, Orts- und Strassenbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

2 Für Reklameeinrichtungen, aber auch für Fassadenbeleuchtungen kann die Bewilligungsbehörde zum Schutz der Wohnbevölkerung Auflagen wie z.B. Einschränkung der Beleuchtungszeiten verfügen.

3 Reklamen auf Dachflächen sind nicht gestattet. An Fassaden dürfen nur auf das jeweilige Gewerbe bezogene Reklamen (sog. Eigenreklamen) angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild einordnen.

## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler  
gemäss Bauinventar

### Art. 32 Baudenkmäler

1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.<sup>1</sup>

2 Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren schützenswerte Objekte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind oder im Ortsbildschutzperimeter liegen, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

3 Die Objekte nach Abs. 2 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit «K» gekennzeichnet.

4 Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

5 Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Abs. 2 fallen, ist der rechtzeitige Beizug der Bauberatung des Berner Heimatschutzes empfohlen.

Erhaltung von  
historischen  
Verkehrswegen

### Art. 33 Historische Verkehrswege

1 Die Fragmente von historischen Verkehrswegen sind Zeugen der Vergangenheit, die unserer Zeit erhalten werden sollen. Die dokumentierten Objekte sind im Schutzzonenplan als Hinweis bezeichnet.

2 Veränderungen des Trasses (Wegoberfläche und -breite, Böschungen) sowie bei der Wegsubstanz (begleitende Vegetation [Hecken, Einzelbäume oder standortgerechter Böschungsbewuchs], Wegsteine und andere Wegbegleiter) sind untersagt.

<sup>1</sup> Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Oberbipp; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Erhalt von Baudenkmälern sind im übergeordneten Recht geregelt (Art. 10a – 10e BauG).

3 Bei baulichen Eingriffen ist der Oberingenieurkreis IV die kant. Fachstelle. Bei Bedarf wird die Fachstelle des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz, IVS (via storia) beratend beigezogen.

Erhaltung von  
archäologischen  
Schutzgebieten

### **Art. 34 Archäologische Schutzgebiete**

1 Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

2 Bei Bauvorhaben im Bereich der im Zonenplan aufgeführten archäologischen Fundstelle (Schutzzone) ist im Baubewilligungsverfahren der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

Gewässerraum

### **Art. 35 Gewässerraum**

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

- die natürliche Funktion der Gewässer;
- den Schutz vor Hochwasser;
- die Gewässernutzung.

2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer wird im Zonenplan als flächige Überlagerung oder mittels Farbcodierung und numerischer Bezeichnung festgelegt. Im zweiten Fall wird er je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.<sup>1 2</sup>

3 Teile des Dorfkerns sind als dicht überbautes Gebiet ausgeschieden. In diesem Bereich gilt ein reduzierter Gewässerraum. Das dicht überbaute Gebiet ist im Zonenplan verbindlich dargestellt.

4 Innerhalb der Gewässerräume sind nur Bauten und Anlagen zugelassen, die standortgebunden und von öffentlichem Interesse sind. Alle anderen Bauten und Anlagen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – sowie Terrainveränderungen sind untersagt.

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

Landschaft  
Allgemeines

### **Art. 36 Landschaft**

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete und Naturobjekte sind Schutzzonen, bzw. Objekte im Sinne von Art. 86 BauG sowie Art. 18 d des Natur- und Heimatschutzgesetzes. Sie dienen der Erhaltung der Kulturlandschaft mit ihren charakteristischen Landschaftselementen und Geländeformationen sowie als Erholungsgebiete für die einheimische Bevölkerung.

2 Die Pflege von Schutzobjekten ist notwendig und gestattet.

3 Für die Beurteilung aller Gesuche, welche die Art. 37 bis Art. 40 betreffen, ist von der Gemeindebehörde die zuständige Fachinstanz beizuziehen.

<sup>1</sup> Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

<sup>2</sup> Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

Landschaftsschön-  
gebiete Oberbipp

### Art. 37 Landschaftsschongebiete

- 1 In den Landschaftsschongebieten ist die landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet.
- 2 Bauten und Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zulässig.
- 3 Betrieblich notwendige und an den Standort gebundene Bauten und Anlagen sind gestattet, wenn sie dem Schutzzweck nicht widersprechen, im Bereich der Hauptgebäude liegen und eine Abstimmung auf die bestehenden Gebäude und die Umgebung stattfindet. Zucht- und Mastbetriebe als ergänzende Betriebszweige sind gestattet, sofern sie einer bestehenden Hofgruppe zugeordnet werden.
- 4 Alle anderen Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie nach ihrem Zweck einen Standort im Landschaftsschongebiet erfordern, im öffentlichen Interesse liegen und die Landschaft bzw. die Aussicht, nicht beeinträchtigen. Bestehende nicht landwirtschaftliche Bauten dürfen nur unterhalten und zeitgemäss (im Rahmen von Art. 24ff RPG) erneuert werden.<sup>1</sup>

Kommunale  
Naturschutzgebiete  
Mööslü und  
Buchligrube

### Art. 38 Naturschutzgebiete

- 1 Das Feuchtgebiet "Mööslü" (Holz) ist ein schutzwürdiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Wasserhaushalt darf nicht verändert werden. Jegliche Düngung sowie die Anwendung von Pestiziden ist untersagt. Notwendige Pflegemassnahmen sind fachgerecht auszuführen und gestattet.
- 2 Das Trockengebiet "Buchligrube" ist ein Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Weitergehende Ablagerungen und Materialentnahmen, Erweiterung der bestehenden Schöpfe und Veränderungen des Geländes sind untersagt. Pflegerische Eingriffe und die massvolle Nutzung als Lagerplatz sind gestattet. Einer Verbuschung ist entgegen zu wirken.

Naturobjekte

### Art. 39 Naturobjekte

- 1 Einzelbäume und Baumgruppen:  
Die im Zonen- resp. Schutzzonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen, Alleen und Hochstammobstgärten sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt. Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammobstgärten für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. Gefällte Hochstammobstgärten oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.
- 2 Hostetten / Obstgärten:  
Die im Zonenplan bezeichneten Hochstammobstgärten/Hostetten sind für das Ortsbild von Bedeutung und von besonderem ökologischem Wert. Bei Überbauungen muss auf bestehende Obstgärten Rücksicht genommen werden. Abgänge von hochstämmigen Obstbäumen sind in angemessener Anzahl und Distanz zu ersetzen.
- 3 Trockenstandorte:  
Trockenstandorte sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen. Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder

---

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere an exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

durch Düngung, Bewässerung, Beweidung noch durch andere Vorkehren (Auf- forstung u.ä.) beeinträchtigt werden. Die im Schutzzonenplan bezeichneten Bestände sind ein bis höchstens zwei Mal jährlich nach dem 1. Juli zu mähen.

Hecken, Feld- und Ufergehölze

#### **Art. 40 Hecken, Feld- und Ufergehölze**

- 1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt.
- 2 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.
- 3 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.
- 4 Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Schutzgebiet/  
Ortsbildperimeter

#### **Art. 41 Ortsbild**

- 1 Baugruppen sind als Ortsbildschutzgebiete zusammengefasst und zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. Der Wert liegt in der Wirkung der Gruppe. Die Wirkung solcher Gruppen wird durch das Wegfallen, Verändern oder Hinzufügen einzelner Elemente empfindlich gestört. An die Bauvorhaben und Aussenräume innerhalb der Ortsbildschutzgebiete werden qualitativ hohe gestalterische Anforderungen gestellt, damit sie zusammen mit den künftigen und bestehenden Bauten eine einheitliche und harmonische Gesamtwirkung ergeben.
- 2 Eine Abbruchbewilligung kann nur bei Vorliegen eines bewilligungsfähigen Neubauprojektes erteilt werden.

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

#### **Art. 42 Bauen in Gefahrengebieten**

- 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.<sup>1</sup>
- 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.<sup>2</sup>
- 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 wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Flächen für die Parkierung

#### **Art. 43 Auto- und Fahrradabstellplätze**

- 1 Für die Erstellung von Autoparkplätzen und Zweiradabstellflächen gelten die Vorschriften der Bauverordnung (Art. 49 ff BauV).

<sup>1</sup> Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

<sup>2</sup> Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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

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

2 Autoabstellplätze sind mit versickerungsfähigen Oberflächen (Verbundsteine, Sickersteine u.ä.) zu versehen.

3 Für alle Autoabstellplätze, die nach Art. 49 ff BauV zu erstellen sind, aber aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe nach Art. 56 BauV zu leisten.

4 Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz CHF 7'000.–. Der Gemeinderat kann diesen Betrag gemäss Baukostenindex (Stand Genehmigung) anpassen.

## 6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei  
Widerhandlungen

### Art. 44 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.<sup>1</sup>

Zuständigkeiten  
Gemeinderat,  
Bau- und  
Werkkommission

### Art. 45 Zuständigkeiten

1 Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen. Er beschliesst insbesondere:

- Über Ausnahmegesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist (Art. 102 BauV).
- Über die Erhebung von Einsprachen, insbesondere von Planungseinsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 35 und 37 BauG).
- Die Durchführung der Einspracheverhandlungen (Art. 27. BewD).
- Die Verfügung der Baueinstellung oder, sofern es die Verhältnisse erfordern, ein Benützungsverbot.

2 Der Bau- und Werkkommission mit Unterstützung der Bauverwaltung, obliegen:

- Die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile, auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 und 18 BewD).
- Die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25 ff BewD).
- Die Einholung der Ausnahmeentscheide im kleinen Baubewilligungsverfahren.
- Die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich rechtlichen Vorschriften entspricht.
- Die Einholung der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen im kleinen Baubewilligungsverfahren (Art. 21 BewD).
- Die Antragstellung an den Gemeinderat soweit sie nicht für den Entscheid selbst zuständig ist.
- Die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und die Arbeitshygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben.

<sup>1</sup> Siehe Art. 50 BauG

- Die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD).

Inkrafttreten

**Art. 46 Inkrafttreten**

1 Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus Baureglement sowie Zonenplan 1:2000 und Schutzzonenplan 1:5000 tritt mit ihrer Genehmigung durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

2 Die Änderungen am Baureglement sowie der Zonenplan Gewässerraum treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung  
bestehender  
Vorschriften**Art. 47 Aufhebung bestehender Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden:

- das Baureglement vom 22. Februar 1993
- der Zonenplan vom 22. Februar 1993
- der Schutzzonenplan vom 22. Februar 1993
- Überbauungsordnung Sagi-Areal vom 24. August 1990
- Überbauungsordnung Untergasse vom 28. November 2000
- Überbauungsordnung Mettle vom 16. Mai 1990 (Detailerschliessung)
- Überbauungsordnung Breitholz Widmi vom 19. Dezember 1991 (Detailerschliessung)

sowie aller seither erfolgten Änderungen aufgehoben.

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom 27.05.2010 bis 09.07.2010
Vorprüfung	vom 14.06.2012
Publikation im Amtsanzeiger (Nr. 33)	16.08.2012
Publikation im Amtsblatt (Nr. 33)	15.08.2012
Publikation im Amtsanzeiger (Nr. 49)	06.12.2012
Öffentliche Auflage	vom 16.08.2012 bis 17.09.2012
Erneute öffentliche Auflage	vom 06.12.2012 bis 07.01.2013
Einspracheverhandlungen	17.10.2012, 18.10.2012 und 29.10.2012 sowie 14.01.2013 und 21.01.2013
Erledigte Einsprachen	6
Unerledigte Einsprachen	6
Rechtsverwahrungen	–
Genehmigt durch den Gemeinderat	am 13.08.2012 am 10.06.2013
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung Namens der Gemeinde	am 26.11.2012
Der Gemeindepräsident:	Kurt Zobrist
Die Gemeindeschreiberin:	Heidi Minder
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Die Gemeindeschreiberin:	Oberbipp, den 31.01.2013 Heidi Minder
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am 28.06.2013 Arthur Stierli

**Umsetzung BMBV**

Öffentliche Mitwirkung vom 14.10.2019 bis 12.11.2019  
Kantonale Vorprüfung vom 11.03.2020  
Publikation im Amtsblatt vom 05.08.2020  
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 06.08.2020  
Öffentliche Auflage vom 06.08.2020 bis 07.09.2020

Einspracheverhandlungen –  
Erledigte Einsprachen –  
Unerledigte Einsprachen –  
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14.09.2020

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 20.12.2020  
Namens der Gemeinde

Der Gemeindepräsident:

Thomas Beer

Der Gemeindeschreiber:

Adrian Obi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberbipp, den 29.01.2021.....

Der Gemeindeschreiber:

Adrian Obi

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

am **11. Juni 2021**  
.....

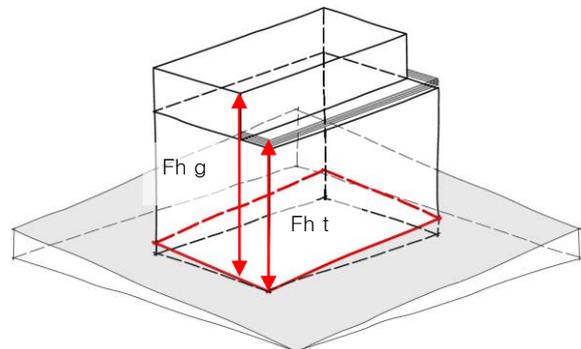
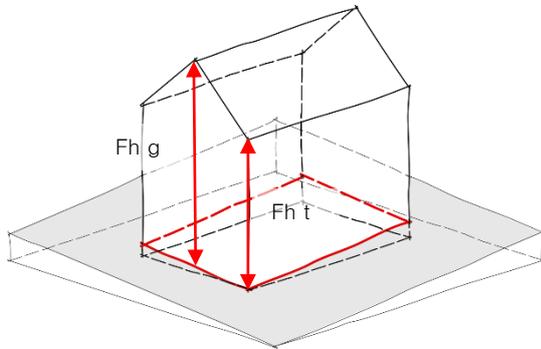
Gemeinde Oberbipp



## Anhang

### A1 Skizzen

Skizze Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV), Geschosshöhe Attika:

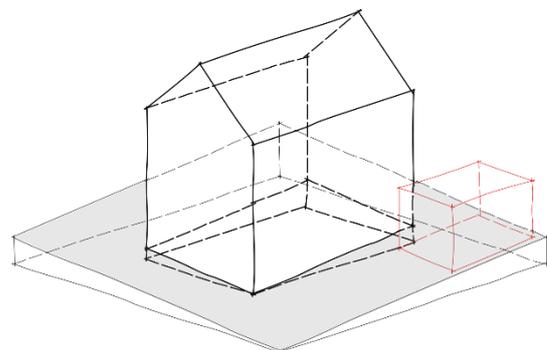
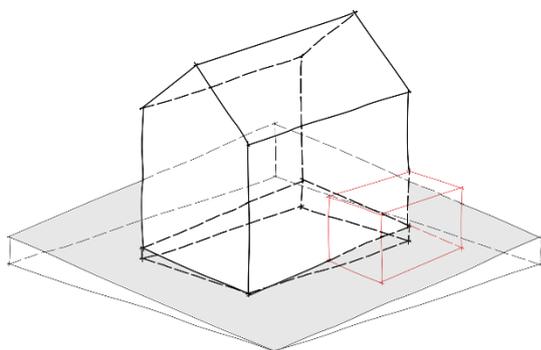


Fassadenlinie



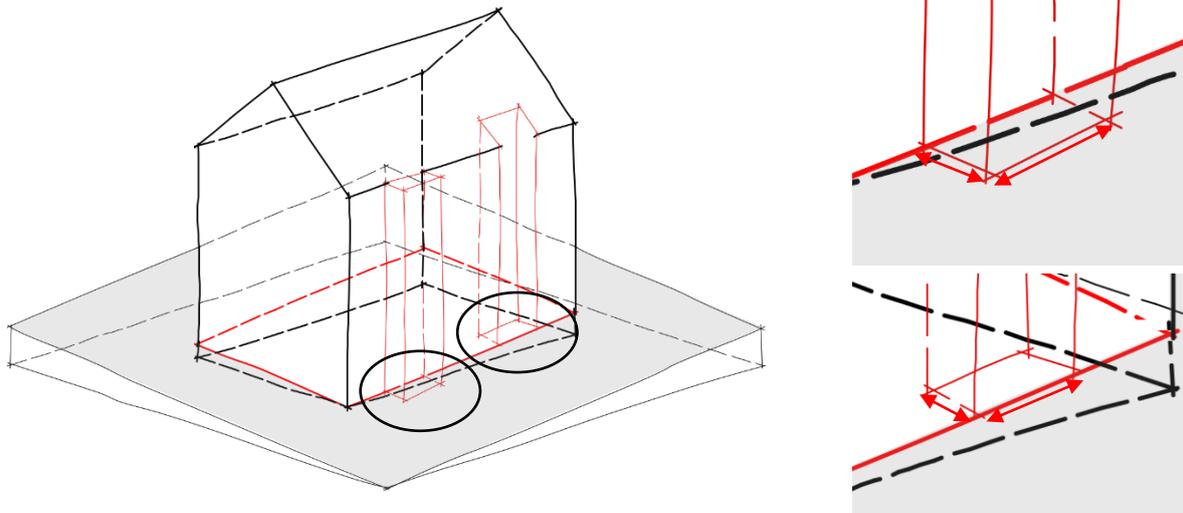
Massgebendes Terrain

Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3, 4 BMBV)



An- und Kleinbauten: Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt. Werden die Dimensionen überschritten, gelten die baupolizeilichen Masse für Hauptbauten.

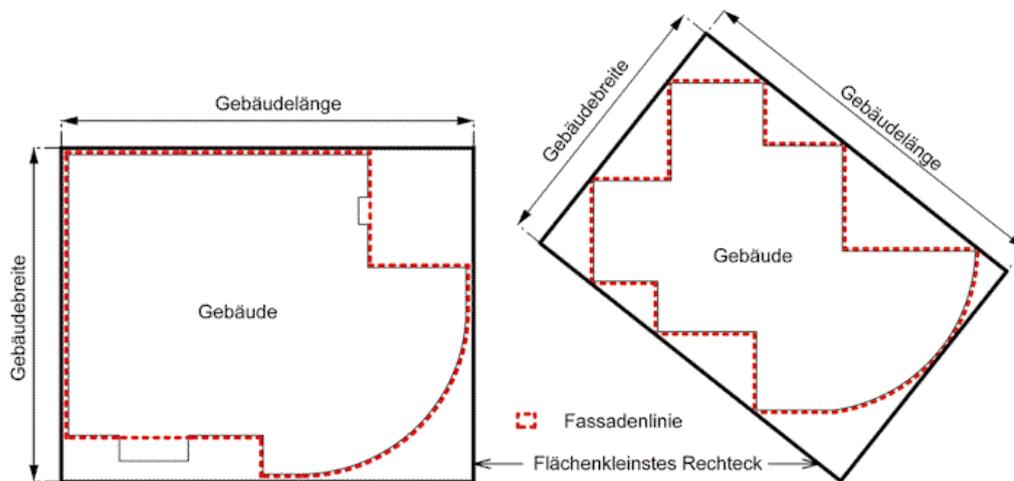
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



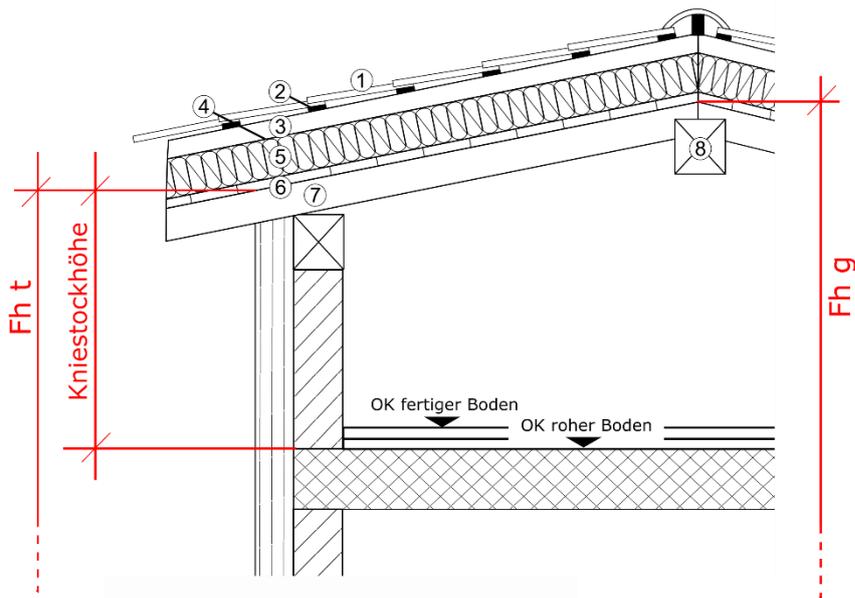
-  Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung
-  Fassadenlinie

Ragt der vor- resp. rückspringende Gebäudeteil mehr als das festgelegte Mass über die Fassadenflucht hinaus, verläuft die Fassadenlinie entlang dem vor- resp. rückspringenden Gebäudeteil.

Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)



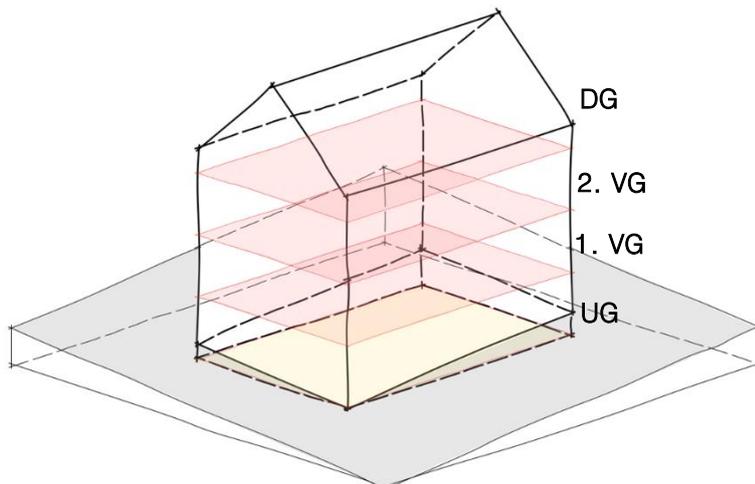
## Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



- |                       |                |
|-----------------------|----------------|
| ① Eindeckungsmaterial | ⑤ Wärmedämmung |
| ② Ziegellattung       | ⑥ Dachschalung |
| ③ Konterlattung       | ⑦ Dachsparren  |
| ④ Unterdach           | ⑧ Firstpfette  |

Die Messweise gilt sinngemäss auch für anders aufgebaute Dächer, z.B. mit Zwischen-sparrendämmung.

## Skizze Geschosse und Geschosszahl: (Art. 18 – 21 BMBV)

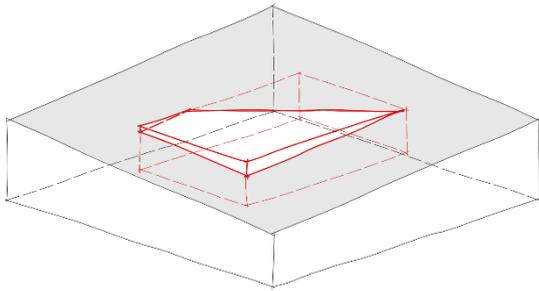


UG: Untergeschoss

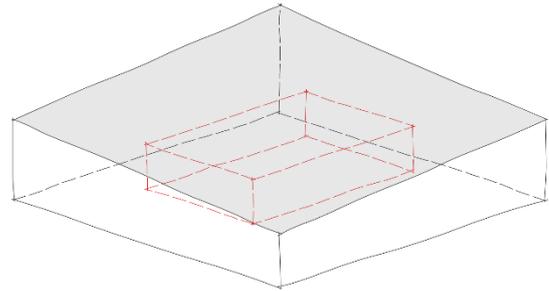
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

## Skizze Unterniveaubauten (Art. 6 BMBV) und unterirdische Bauten (Art. 5 BMBV)

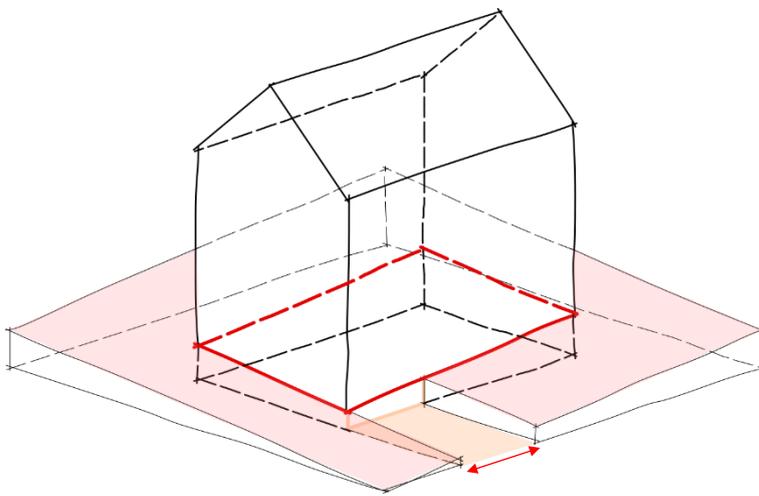


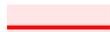
Unterniveaubaute



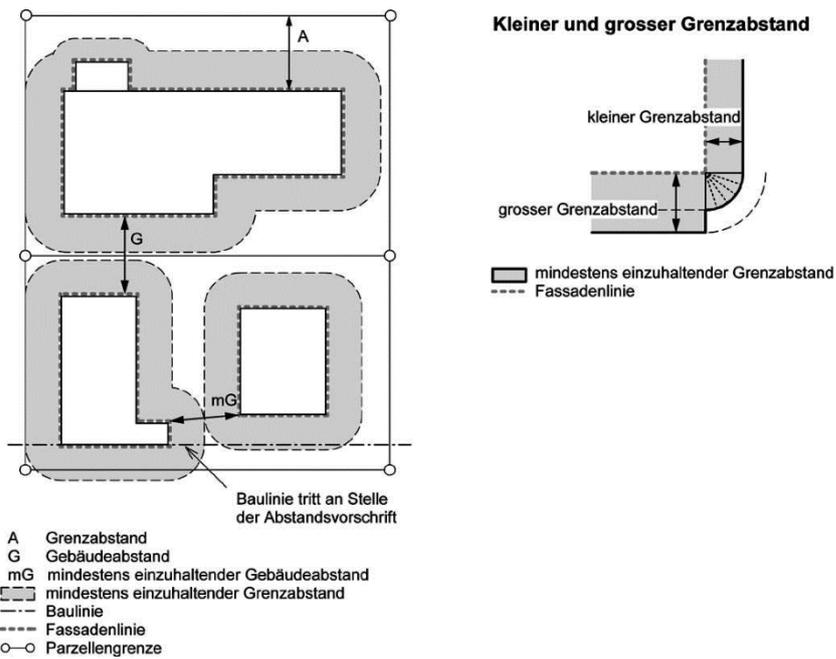
Unterirdische Baute

## Skizze Abgrabungen

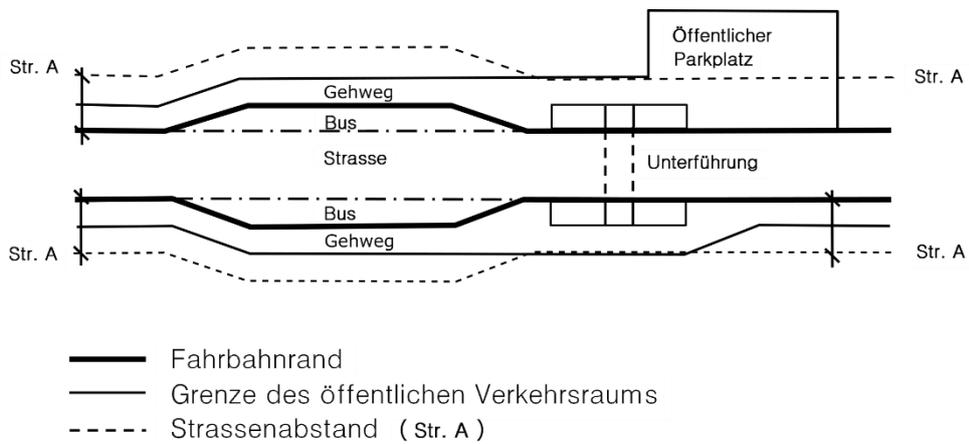


-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung < 6 m
-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung > 6 m

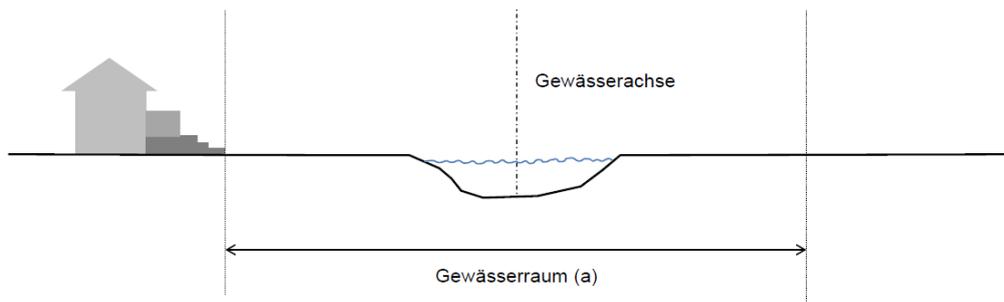
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



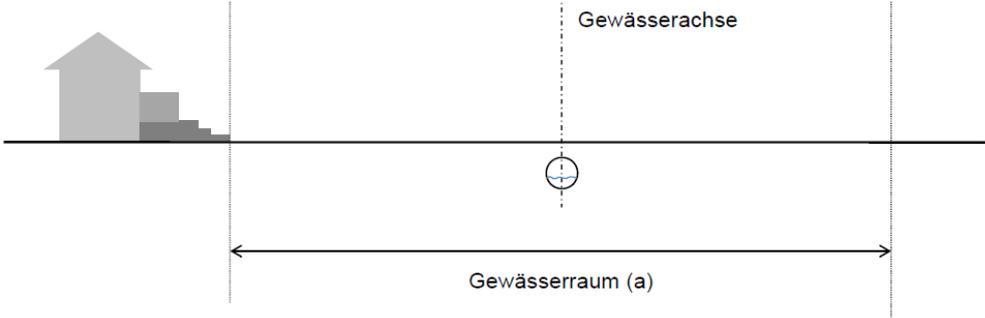
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



## A2 Auszug aus dem Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EGZZGB)

Das EGZZGB regelt nachbarrechtliche Aspekte. Der nachfolgende Auszug aus dem EGZZGB umfasst die wichtigsten Bestimmungen im Zusammenhang mit Bauten und Pflanzungen. Das EGZZGB gehört zum Privatrecht. Dieses regelt die Rechtsbeziehung zwischen Privaten, also zwischen den Bürgern untereinander (im Gegensatz zum öffentlichen Recht, das sich mit der Rechtsbeziehung zwischen dem Staat und den Bürgern befasst).

Stand: 01.01.2015

Nachbarrecht	<b>Art. 79</b>
1 Bauten und Pflanzungen	1 Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
1.1 Grenzabstände	2 Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten. 3 Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.
1.2 An- und Nebenbauten	<b>Art. 79a</b> Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m <sup>2</sup> nicht übersteigen.
1.3 Vorspringende Bauteile	<b>Art. 79b</b> Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.
1.4 Abort- und Düngergruben	<b>Art. 79c</b> 1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen. 2 Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.
1.5 Hofstattrecht	<b>Art. 79d</b> 1 Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden. 2 Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

- 1.6 Brandmauern **Art. 79e**
- 1.6.1 Pflicht Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.
- 1.6.2 Mitbenützung **Art. 79f**
- 1 Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.
- 2 Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
- 3 Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.
- 1.6.3 Erhöhung **Art. 79g**
- Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neu-erstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukauf-fen.
- 1.7 Stützmauern und Böschungen **Art. 79h**
- 1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
- 1.7.1 Pflicht zur Errichtung; Ausführung 2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Ge-lände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesi-cherter Böschungen vorbehalten.
- 3 Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.
- 1.7.2 Eigentum **Art. 79i**
- 1 Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstückes, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
- 2 Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss an-wendbar.
- 1.8 Einfriedungen **Art. 79k**
- 1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
- 2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zu-rückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.
- 3 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

## 1.9 Bäume und Sträucher

**Art. 79l**

1 Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten::

- a 5.0 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- b 3.0 m für hochstämmige Obstbäume;
- c 1.0 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.0 m zurückgeschnitten werden;
- d 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.0 m sowie für Beerensträucher und Reben.

2 Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

3 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

## 1.10 Entzug von Licht und Sonne

**Art. 79m**

1 Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

2 Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

## 1.11 Benützung von Mauern an der Grenze

**Art. 79n**

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.

## 1.12 Betreten des nachbarlichen Grundes

**Art. 79o**

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

### A3 Gesetze

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29. Oktober 2008
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

## A4 Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

Bundesrecht: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>

Kantonsrecht: [https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts\\_of\\_law](https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law)

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind sowohl im Bundes- als auch im Kantonsrecht – insbesondere die Vorschriften zu den folgenden Themen von Bedeutung:

- Erschliessung
- Fahrzeugabstellplätze
- Naturgefahren
- Bauabstände
- Belichtung
- Energie
- Lärmschutz
- Umweltschutz
- Landwirtschaft
- Schutzobjekte- und Schutzgebiete