

GENEHMIGUNG

## **Einwohnergemeinde Oberburg**

### **Teilrevision der Ortsplanung**

---

---

#### Baureglement (BR)

Die Teilrevision der Ortsplanung besteht aus:

- Baureglement
- Zonenplan Gewässerräume

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht inkl. Mitwirkungsbericht

11. November 2019

nachgeführt am 24. Februar 2022

### **Impressum**

#### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Oberburg  
Emmentalstrasse 11, 3414 Oberburg

#### **Auftragnehmer:**

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

#### **Bearbeitung:**

Thomas Federli, dipl. Geograf  
Niklaus Fahrländer, Rechtsanwalt  
Carmen Minder, Geografin MSc

## Inhalt

<b>Lesehilfe .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Geltungsbereich .....</b>	<b>7</b>
101 Geltungsbereich sachlich .....	7
102 Geltungsbereich räumlich .....	7
103 Ausgleich von Planungsvorteilen .....	7
<b>2 Nutzungszonen.....</b>	<b>8</b>
<b>21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen .....</b>	<b>8</b>
211 Art der Nutzung .....	8
212 Mass der Nutzung .....	9
213 Abstände .....	9
214 Weitere Masse .....	10
<b>22 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet .....</b>	<b>12</b>
221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) .....	12
222 Mischzone M3a .....	14
223 Strukturhaltungszone .....	15
224 Grünzone .....	15
225 Weilerzone .....	15
<b>23 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet .....</b>	<b>16</b>
231 Landwirtschaftszone (LWZ) .....	16
232 Intensivlandwirtschaftszone (ILWZ) .....	17
<b>3 Besondere baurechtliche Ordnungen .....</b>	<b>17</b>
<b>31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) .....</b>	<b>17</b>
311 Allgemeine ZPP-Bestimmungen .....	17
312 ZPP A «Lindenmayermatte» .....	17
313 ZPP B «Stöckernfeld» .....	18
314 ZPP C «Zentrum» .....	18
<b>32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen .....</b>	<b>19</b>
321 Überbauungsordnungen (UeO) .....	19
<b>4 Qualität des Bauens und Nutzens .....</b>	<b>19</b>
<b>41 Bau- und Aussenraumgestaltung.....</b>	<b>19</b>
411 Allgemeine Gestaltungsvorschriften .....	19
412 Bauweise, Stellung der Bauten .....	20
413 Fassadengestaltung .....	20
414 Dachgestaltung .....	21
415 Aussenraumgestaltung .....	21
<b>42 Qualitätssicherung .....</b>	<b>22</b>
421 Fachberatung.....	22
422 Ökologischer Ausgleich.....	23
<b>43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen .....</b>	<b>23</b>

431	Energie .....	23
<b>5</b>	<b>Bau- und Nutzungsbeschränkungen .....</b>	<b>24</b>
<b>51</b>	<b>Ortsbildpflege .....</b>	<b>24</b>
511	Ortsbildschutzgebiete .....	24
<b>52</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft .....</b>	<b>24</b>
521	Baudenkmäler .....	24
522	Historische Verkehrswege .....	25
523	Archäologische Schutzgebiete .....	25
524	Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen .....	25
525	Aussichtspunkte .....	26
526	Gewässerraum Fliessgewässer .....	26
527	Landschaftsschongebiete .....	26
<b>53</b>	<b>Schutz der naturnahen Landschaft .....</b>	<b>27</b>
531	Landschaftsschutzgebiete .....	27
532	Hecken, Feldgehölze .....	27
533	Trockenstandorte .....	28
534	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen .....	28
<b>54</b>	<b>Gefahrengebiete .....</b>	<b>28</b>
541	Bauen in Gefahrengebieten .....	28
<b>6</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen .....</b>	<b>29</b>
601	Widerhandlungen .....	29
602	Inkrafttreten .....	30
603	Aufhebung von Vorschriften .....	30
<b>Anhang A1:</b>	<b>Definitionen und Messweisen .....</b>	<b>32</b>
<b>A11</b>	<b>Nutzungsziffern .....</b>	<b>32</b>
A111	Geschossflächenziffer oberirdisch .....	32
<b>A12</b>	<b>Gebäudemasse .....</b>	<b>32</b>
A121	Attikageschoss .....	32
<b>A13</b>	<b>Bauabstände .....</b>	<b>33</b>
A131	Gegenüber nachbarlichem Grund .....	33
A132	Kleiner Grenzabstand (kA) .....	33
A133	Grosser Grenzabstand (gA) .....	34
A134	Gebäudeabstand .....	35
<b>Anhang A2:</b>	<b>Richtskizze (Mischzone 3a) .....</b>	<b>36</b>
<b>Anhang A3:</b>	<b>Landschaftsinventar .....</b>	<b>37</b>
<b>Anhang A4:</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>39</b>

## Lesehilfe

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BR) der Gemeinde Oberburg bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Zonenplan	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt.	
Zonenplan Gewässerräume	Im Zonenplan Gewässerräume sind die Gewässerräume grundeigentümergebunden festgelegt.	
Wirkungsbereich der baurechtlichen Ordnungen	Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht) und der Verkehrsfläche das gesamte Gemeindegebiet ab.	
Kommentar	Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.	
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das BR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.</p> <p>Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das ergänzende öffentliche Recht des Kantons.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbständig 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 Schatten werfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.</p>	<p>z.B Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 sowie Art. 24 und Art. 37a RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV für das Bauen ausserhalb der Bauzone usw.</p> <p>Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB</p>

	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.</p>	<p>Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a bis b BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen» nach Art. 1 b BauG (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).</p>
	<p>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen erfordern unter Umständen sogar eine Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt oder das Bauvorhaben in einem Bauverbotsstreifen nach Art. 80 SG erstellt werden soll.</p>	<p>Vgl. Art. 7 BewD.</p>
	<p>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 baurechtlichen Grundlage in einer Überbauungsordnung.</p>	<p>Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV</p>
Bedeutung der Landwirtschaft	<p>Bewohner in der Bauzone haben unvermeidbare Immissionen und Störungen, die sich aus der konventionellen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Bodens ergeben, zu dulden.</p>	
Besitzstands-garantie	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie.</p> <p>Dem Grundsatz nach ist sie 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.</p>	<p>Vgl. Art. 3 und 11 BauG</p>
Qualitätssicherung	<p>Das BR regelt nicht alles. Es belässt einen gewissen Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden.</p> <p>Das BR bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraums an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p>	<p>Vgl. Art. 411 ff. BR</p>

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Planers hat einen wichtigen Einfluss auf ein qualitativvolles Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der umgebenden Landschaft sollte selbstverständlich sein. Bestehende Inventare, die Ziele der Gemeinde sowie weitere Grundlagen müssen berücksichtigt werden.

Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie dem Organisationsreglement resp. in der Organisationsverordnung der Gemeinde festgelegt.
Beratung	Durch den frühzeitigen Einbezug der Behörden kann sowohl der Verfahrensablauf vereinfacht wie auch das Resultat verbessert werden. Die Bauverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung: Telefon: 034 420 12 14 E-Mail: bauverwaltung@oberburg.ch

## **1 Geltungsbereich**

### **101 Geltungsbereich sachlich**

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

### **102 Geltungsbereich räumlich**

<sup>1</sup> Das Baureglement inkl. Anhänge A1 bis A3 gilt für das ganze Gemeindegebiet.

<sup>2</sup> Wo nichts anderes bestimmt ist, ist das Baureglement für besondere baurechtliche Ordnungen als ergänzendes Recht anwendbar.

Art. 92 Abs. 1 BauG bleibt vorbehalten.

### **103 Ausgleich von Planungsvorteilen**

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach den kantonalen Vorschriften sowie dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten der Gemeinde.

Vgl. Art. 142 ff. BauG

## 2 Nutzungszonen

### 21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

#### 211 Art der Nutzung

<sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

<sup>2</sup> Wohnzone W2/W3	<ul style="list-style-type: none"><li>– Wohnen und dem Wohnen gleich gestellte Nutzungen</li><li>– stille Gewerbe</li><li>– ES II (in der ersten Bautiefe entlang der Krauchtalstrasse sowie der Emmentalstrasse ES III).</li></ul>	Als stille Gewerbe zählen z.B. Büros, Arztpraxen oder Künstlerateliers, welche weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
<sup>3</sup> Mischzone M3	<ul style="list-style-type: none"><li>– Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen</li><li>– Ausgeschlossen sind gewerbliche Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Motorfahrzeugverkehr verursachen (z.B. Einkaufszentren, Discountläden)</li><li>– ES III</li></ul>	Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
<sup>4</sup> Mischzone M3a	<ul style="list-style-type: none"><li>– Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen</li><li>– ES III</li></ul>	Besondere Bestimmungen siehe Art. 222 BR
<sup>5</sup> Arbeitszone A1	<ul style="list-style-type: none"><li>– Gewerbe- und Büronutzung</li><li>– Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal.</li><li>– Betriebe, die durch besonders nachteilige Immissionen wie Lärm, Rauch, Geruch, intensiven Güterumschlag etc. das Wohnen in den angrenzenden Zonen oder das Arbeiten in den Nachbarbetrieben stören, sind nicht erlaubt</li><li>– ES III</li></ul>	Wohnnutzung ist nur zulässig, wenn für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt werden kann.
<sup>6</sup> Arbeitszone A2	<ul style="list-style-type: none"><li>– Industrie- und Büronutzung</li><li>– Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal.</li><li>– Wo die Arbeitszone A2 an eine Wohnzone oder an eine Zone für öffentliche Nutzung angrenzt, sind diese Gebiete durch geeignete Massnahmen gegen übermässige und nachteilige Immissionen abzuschirmen; überdies ist innerhalb des industrieseitigen Grenzabstandes eine Grünhecke oder Baumreihe oder, wo aus brandtechnischen Gründen nicht möglich, ist eine an-</li></ul>	Wohnnutzung ist nur zulässig, wenn für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt werden kann.

dere Massnahme vorzusehen.  
 – ES IV

<sup>7</sup> In den Wohnzone W2 und W3 sowie in den Mischzonen M3 und M3a sind Betriebe und Vorkehren untersagt, die einem unsittlichen Gewerbe zuzurechnen sind.

Als unsittliches Gewerbe gelten Bordelle, einschlägige Massagesalons, Videokabinen und dergleichen.

## 212 Mass der Nutzung

Für die einzelnen Zonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

	kA	gA	Fh tr <sup>1)</sup>	VG	GL <sup>1)</sup>	
Wohnzone W2	4.0 m	8.0 m	7.0 m	2	30.0 m	kA: kleiner Grenzabstand gA: grosser Grenzabstand Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig
Wohnzone W3	5.0 m	10.0 m	9.0 m	3	40.0 m	VG: Vollgeschosse GL: Gebäudelänge
Mischzone M3	5.0 m	10.0 m	10.0 m	3	40.0 m	M3a siehe Art. 222 BR
Arbeitszone A1	½ Fh tr mind. 4.0 m	½ Fh tr mind. 4.0 m	10.0 m	-	-	
Arbeitszone A2	½ Fh tr mind. 4.0 m	½ Fh tr mind. 4.0 m	14.0 m	-	-	

<sup>1)</sup> Im Fall von Anbauten erhöht sich die Gebäudelänge um das Mass der über die Fassadenflucht ragenden Tiefe, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude verbinden.

## 213 Abstände

Grenz- und Gebäudeabstände, Zonenabstände

<sup>1</sup> Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen haben an dieser Stelle die nach Art. 212 ff. BR geltenden Grenz- und Gebäudeabstände zu wahren. Von Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken. Gegenüber der Landwirtschaftszone ist einen Zonenabstand von 2.0 m zu wahren.

Messweise Grenz- und Gebäudeabstände: siehe Art. A131 ff. BR

Weitere Abstandsvorschriften:

- Baulinien: Art. 90 f. BauG
- Privatrechtliche Abstandsvorschriften, insbesondere Pflanzabstände: Art. 79 ff. EG ZGB

Strassen- und Waldabstände

<sup>3</sup> Soweit nichts anderes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Strassen- resp. Waldgesetzgebung oder die abweichenden Vorschriften in Überbauungsordnungen (Baulinien).

Aufgrund des Strassengesetzes gelten folgende Abstände (Art. 80 SG):

- Kantonsstrassen: 5.0 m
  - Gemeindestrassen: 3.6 m
- Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen; von der

Fahrbahn abgegrenzte Radwege werden nicht zur Fahrbahn gerechnet. Der Waldabstand beträgt 30.0 m, in Ausnahmefällen 15.0 m (Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV)

## 214 Weitere Masse

Hangzuschlag	<sup>1</sup> Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der hangseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.	
An- und Kleinbauten	<sup>2</sup> Für An- und Kleinbauten gelten die folgenden Masse: – Grenzabstand (A) min.: 2.0 m – anrechenbaren Gebäudefläche max.: 60 m <sup>2</sup> – Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max.: 4.0 m	Vgl. Art. 3 und 4 BMBV An- und Kleinbauten dürfen nur Nebenflächen enthalten (vgl. SIA-Norm 416).
eingeschossige Gebäude	<sup>3</sup> Für eingeschossige Gebäude mit einer max. Fassadenhöhe traufseitig von 4.0 m und einer max. anrechenbaren Gebäudefläche von 40 m <sup>2</sup> gilt allseits ein Grenzabstand von 3.0 m	Als eingeschossige Gebäude gelten u.a. gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen u.dgl.
Unterniveaubauten	<sup>4</sup> Für Unterniveaubauten gelten die folgenden Masse: – über dem massgebenden Terrain max.: 1.2 m – Grenzabstand (A) min.: 1.0 m	Vgl. Art. 6 BMBV
Unterirdische Bauten	<sup>5</sup> Für unterirdische Bauten gilt ein Grenzabstand (A) von mind. 1.0 m.	Vgl. Art. 5 BMBV Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen unterirdische Bauten bis zur Grundstücksgrenze reichen.
Schwimmbecken, -teiche, Feuchtbio- tope u. dgl.	<sup>6</sup> Für Schwimmbecken, Schwimmteiche, Feuchtbio- tope und dergleichen gilt ein Grenzabstand von mind. 2.0 m.	Für Fusswege, Hauszufahrten, Parkplätze und dergleichen muss kein Grenzabstand eingehalten werden
Vorspringende Gebäudeteile	<sup>7</sup> Für vorspringende offene Gebäudeteile und Erker gelten die folgenden Masse: – Mass über die Fassadenflucht max.: 4.0 m – Mass in den Grenzabstand (A) max.: 2.0 m – zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max.: 50 %	Vgl. Anhang, Art. 10 BMBV, Art. 79 und 79b EG ZGB Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art und dgl.

Zusätzlich sind eingeschossige geschlossene vorspringende Gebäudeteile mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von maximal 40 m<sup>2</sup> gestattet, wenn deren Fassadenhöhe traufseitig 4.0 m nicht überschreitet. Sie dür-

fen zudem nicht mehr als 6.0 m über die Fassadenflucht hinausragen und müssen einen Grenzabstand von mindestens 3.0 m einhalten.

Gestaffelte Gebäude	<sup>8</sup> Für in der Höhe gestaffelte Gebäude gilt eine minimale Staffelung von 1.5 m. Die Staffelung in der Situation muss mindestens 1/3 der entsprechenden Fassade des Hauptgebäudes ausmachen.	Die Fassadenhöhe traufseitig wird bei gestaffelten Gebäuden für jeden Gebäudeteil separat gemessen.
Abgrabungen	<sup>9</sup> Auf max. einer Gebäudeseite angeordnete Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite max. 6.0 m beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe traufseitig angerechnet.	
Geschosse	<sup>10</sup> Für das Unter-, das Dach- und das Attikageschoss gilt:  a) Das Untergeschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn OK fertiger Boden 1. Vollgeschoss, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.4 m über die Fassadenlinie hinausragt, wobei Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Abs. 9 nicht angerechnet werden.  b) Das Dachgeschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhe weniger als 1.5 m beträgt.  c) Das Attikageschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn: – die Geschosshöhe max. 3.5 m beträgt; – das Attikageschoss auf drei Seiten um mind. 2.0 m von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt ist.	Vgl. Art. 19 BMBV  Vgl. Art. 16 und 20 BMBV  Vgl. Art. A122 BR Gemessen von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss.

## 22 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

### 221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

<sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

Zonen für öffentliche Nutzung sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.

<sup>2</sup> Bei der Überbauung von Zonen für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken der für die entsprechenden Zonen geltende kleine Grenzabstand einzuhalten.

Für die ZöN Nr. 3 Altersheim gelten die Masse gemäss den entsprechenden Bestimmungen.

<sup>3</sup> Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.

Für die ZöN Nr. 3 Altersheim gelten die Masse gemäss den entsprechenden Bestimmungen.

<sup>4</sup> In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Nr.	Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	
1	Kirche	Kirchliche Nutzung, Friedhof	Die Erneuerung innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen ist gestattet.  Die Anlagen können gemäss der Zweckbestimmung erneuert und erweitert werden.	II	
2	Kirchmatte	Kirchgemeindehaus, öffentlicher Spielplatz, öffentlicher Parkplatz	Erneuerungen innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen sowie Umgestaltungen, die im direkten Zusammenhang mit der Parkierung oder dem Spielplatz stehen, sind gestattet.	II	
3	Altersheim	Altersheim	Die bestehende Anlage kann wie folgt erweitert werden:  – Anzahl VG: 5 – kA: 6.0 m – gA: 10.0 m – Fh tr: 18.0 m  An- und Kleinbauten, eingeschossige Gebäude sowie eingeschossige geschlossene vorspringende Ge-	II	VG: Vollgeschosse kA: kleiner Grenzabstand gA: grosser Grenzabstand Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig  Als wesentliche Merkmale gelten z.B. abgetrepte Volumen, die Dachform, Materialien und sowie die Farbgebung.

			bäudeteile orientieren sich an den wesentlichen Architekturmerkmalen der bestehende Anlage.	
4	Friedhof Krauchtalstrasse	Friedhofanlage	Die Bauten und Anlagen können gemäss der Zweckbestimmung erneuert und erweitert werden. Es kann eine Erweiterung des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (Bvm) von maximal 10% realisiert werden.	II  Vgl. Art. 29 BMBV
5	Schulanlage Stöckern	Schulanlage, Kindergarten, Sportanlage, Militäreinquartierung, Zivilschutz	Die Bauten und Anlagen können gemäss Zweckbestimmung erneuert und erweitert werden. Erneuerungen der Gebäudevolumen sind gestattet. Eine Aufstockung um 1 Vollgeschoss ist gestattet. Für neue Hauptgebäude muss ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden.	II  Als qualitätssichernde Verfahren gelten Wettbewerbe oder nach anerkannten Regeln durchgeführte wettbewerbsähnliche Verfahren.
6	Mehrzweckhalle Stöckern	Mehrzweckhalle insbesondere für Sport, Kultur, Festanlässe, Militäreinquartierung, Zivilschutz	Die Bauten und Anlagen können gemäss Zweckbestimmung erneuert und erweitert werden. Für neue Hauptgebäude muss ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden. Das Erstellen eines Mehrzweckplatzes mit den betriebsnotwendigen Kleinbauten ist gestattet. Es kann eine Erweiterung des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (Bvm) von maximal 10% realisiert werden.	II  Als qualitätssichernde Verfahren gelten Wettbewerbe oder nach anerkannten Regeln durchgeführte wettbewerbsähnliche Verfahren.  Vgl. Art. 29 BMBV
7	Tschamerie	Trafo- und Pumpstation	Das Erneuern und Umgestalten der bestehenden Bauten und Anlagen sowie der Kleinbauten resp. eingeschossigen Gebäude sind gestattet. Es kann eine Erweiterung des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (Bvm) von maximal 10% realisiert werden.	-  Vgl. Art. 29 BMBV
8	Fons	Reservoir	Das Erneuern und Umgestalten der best. Bauten und Anlagen sowie der Neubauten sind gestattet. Es kann eine Erweiterung des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (Bvm) von maximal 10% realisiert	-  Vgl. Art. 29 BMBV

werden.

9	Chipf	Werkhof, Feuerwehr, Zivilschutz	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1.	II
---	-------	---------------------------------	--	----

## 222 Mischzone M3a

Zweck	<p><sup>1</sup> Die Mischzone 3a dient entlang der Emmentalstrasse dem Gewerbe respektive Dienstleistungsnutzungen sowie dem Wohnen (max. 3 Vollgeschosse), im restlichen Bereich dem Wohnen (max. 3 resp. 2 Vollgeschosse). Für die Parzelle Nr. 629 gilt eine minimale GFZo von 0.55. Ist nichts anderes vorgeschrieben, so gelten die Bestimmungen der in der Richtskizze bezeichneten Zonen (M3, W3, W2).</p>	<p>Die Richtskizze in Anhang A2 ist integraler Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung.</p> <p>Vgl. Art. A111 BR</p> <p>Vgl. Art. 211 ff. BR</p>
Erschliessung	<p><sup>2</sup> Die Erschliessung erfolgt ausschliesslich über die Krieggasse in dem in der Richtskizze dargestellten Bereich.</p>	
Gestaltung	<p><sup>3</sup> Die Stellung und die Gestaltung der Bauten muss auf die spezielle ortsbauliche Situation (Ortseingang und Umgebungsschutz der Kirche, ISOS) qualitativ reagieren. Flachdächer sind zulässig.</p>	
Naturgefahren	<p><sup>4</sup> Eine Baubewilligung kann nur erteilt werden, wenn der Hochwasserschutz rechtlich und tatsächlich gesichert ist. Soweit auf den Parzellen Nrn. 629 und 631 Terrainanhebungen zur Gewährleistung der relevanten Hochwasserschutzkoten erforderlich sind, ist eine Erhöhung der Fassadenhöhe traufseitig um das erforderliche Mass, max. jedoch um 1.0 m zulässig.</p>	
Lärm	<p><sup>5</sup> Entlang der Emmentalstrasse gilt ES III, im restlichen Gebiet die ES II.</p> <p><sup>6</sup> Planerische, gestalterische und bauliche Massnahmen müssen entlang der Emmentalstrasse sicherstellen, dass die Schallpegeldifferenz zwischen der Lärmquelle (Emissionspegel) und dem exponiertesten Fenster lärmempfindlicher Räume (Immissionspegel) mindestens 12 dB(A) für den Bereich Mischzone M3 resp. mindestens 17 dB(A) für den Bereich Wohnzone W3 beträgt. Die Massnahmen müssen spätestens im Baubewilligungsverfahren sichergestellt werden.</p>	

### 223 Strukturerehaltungszone

Geltungsbereich und Zweck	<sup>1</sup> Die Strukturerehaltungszone umfasst die Genossenschaftssiedlung Schwandgasse, die nach einem ganzheitlichen Konzept entstanden ist und deren Charakter erhalten werden soll.
Art der Nutzung	<sup>2</sup> Die Zone ist dem Wohnen vorbehalten.
Mass der Nutzung und Gestaltung	<sup>3</sup> Aufgrund eines Konzeptes sind Verdichtungsmassnahmen bis zu max. 30% der Geschossfläche oberirdisch (GFo) möglich, sofern der einheitliche Charakter der Bauten und der Siedlung erhalten bleibt. Mit einem ersten Baugesuch, das eine Veränderung des Erscheinungsbildes oder eines einzelnen Gebäudes zur Folge hat, ist der Baubewilligungsbehörde ein Siedlungskonzept über Verdichtungsmassnahmen einzureichen.
Lärm	<sup>4</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

### 224 Grünzone

Zweck	<sup>1</sup> Die Grünzonen sind Freihaltezonen.
Grünzone Luterbach	<sup>2</sup> Die Grünzone entlang des Luterbachs dient zu dessen Renaturierung. Als Teil eines Wasserbauplanes sind Bauten und Anlagen zugelassen.
Baum- und Gehölzbestand	<sup>3</sup> Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.
Schlittelhang	<sup>4</sup> Die Grünzone zwischen Hangweg und Unterer Oschwandstrasse dient als Schlittelhang. Anlagen wie Treppe und Fussweg dürfen erstellt werden.

### 225 Weilerzone

Zweck	<sup>1</sup> Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur durch die Landwirtschaft mit ihren prägenden Aussenraumelementen und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen. Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter sind zu wahren.	Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan M A_03). Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16 ff. und 24 ff. RPG;
-------	--	--

Vorbehalt	<sup>2</sup> Die nachstehenden Regelungen vorbehalten, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.	Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen. Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone (vgl. Art. 231 BR).
Art der Nutzung	<sup>3</sup> Zugelassen ist die Landwirtschaft und Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen. Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.	Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen im Sinne der Stützpunktfunktion des Weilers.
Umnutzung	<sup>4</sup> Bestehende Gebäude können max. zweigeschossig umgenutzt werden. Im Dachgeschoss sind nur Nutzungen erlaubt, die ausschliesslich durch Dachflächenfenster oder von der Ortseite des Daches her belichtet werden. Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftliche Ersatzbaute zur Folge haben.	
Neubauten	<sup>5</sup> Neue An- und Kleinbauten sowie landwirtschaftliche Nutzgebäude sind gestattet, sofern die beabsichtigte Nutzung nicht in bestehenden Gebäuden untergebracht werden kann und die Qualität der Umgebung, insbesondere der Ortsrand, nicht geschmälert wird.	
Lärm	<sup>6</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV

## 23 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

### 231 Landwirtschaftszone (LWZ)

Zweck	<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.	Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG, Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG
Neubauten	<sup>2</sup> Neubauten sind, sofern funktionell zumutbar, in bestehende Gebäudegruppen einzugliedern oder bestehenden Einzelhöfen zuzuordnen.	
Gestaltung	<sup>3</sup> Die bestehenden Gebäudegruppen und Weiler weisen eine hohe Siedlungsqualität auf und sind als Kulturobjekte samt ihrer Umgebung bedeutungsvoll. Neu-, Aus- und Umbauten haben sich sehr sorgfältig in die bestehenden Strukturen zu integrieren.	
Lärm	<sup>4</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV

### **232 Intensivlandwirtschaftszone (ILWZ)**

Zweck	<sup>1</sup> Die Intensivlandwirtschaftszone ist für Bauten und Anlagen bodenabhängiger oder bodenunabhängiger bzw. über die innere Aufstockung hinaus gehender Tierhaltung bestimmt.	Vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG.
Baupolizeiliche Masse	<sup>2</sup> Es gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1.	
Lärm	<sup>3</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV

## **3 Besondere baurechtliche Ordnungen**

### **31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)**

#### **311 Allgemeine ZPP-Bestimmungen**

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

#### **312 ZPP A «Lindenmayermatte»**

Art der Nutzung	<sup>1</sup> In dieser Zone ist eine dichte Wohn-Gewerbeüberbauung zugelassen.
Mass der Nutzung	<sup>2</sup> Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) beträgt maximal 1.1, die Anzahl Vollgeschosse max. 3.
Gestaltung	<sup>3</sup> Es ist eine annähernd geschlossene Bauweise anzustreben, wobei öffentliche Plätze, Vorplätze und Nischen eine kubisch differenzierte Bebauung ermöglichen sollen.
Sicherung	<sup>4</sup> Mittels einer Baulandumlegung werden die Überbaubarkeit, eine zweckmässige, zentrale Erschliessungs- und Parkieranlage sowie zusammengefasste, begrünte Aussenräume gesichert.

Lärm <sup>5</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III. Vgl. Art. 43 LSV

### **313 ZPP B «Stöckernfeld»**

Zweck <sup>1</sup> In der Überbauungsordnung ist eine in sich geschlossene, kubisch differenzierte und von gemeinsamen Gestaltungsmerkmalen bestimmte Überbauung mit einem vielfältigen Wohnungsangebot zu definieren.

Art der Nutzung <sup>2</sup> Es ist eine Wohnüberbauung mit stillem Gewerbe zugelassen.

Mass der Nutzung <sup>3</sup> Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) muss zwischen 0.5 und maximal 0.8 liegen. Es dürfen max. 3 Vollgeschosse erstellt werden.

Gestaltung <sup>4</sup> Die privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereiche sind zu bestimmen und voneinander abzugrenzen. Es ist mindestens ein für die Siedlung bestimmter Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsbereich auszuscheiden. Durch die Anordnung der Bauten und Wohnungsgrundrisse ist allfällig später möglichen Immissionen aus der Zone für öffentliche Nutzung Rechnung zu tragen. Der Siedlungsrand entlang der Pfisterstrasse ist durch klare Gestaltungselemente zu definieren.

Erschliessung/  
Parkierung <sup>5</sup> Die Zufahrt zu zusammengefassten Parkieranlagen hat ab der Pfisterstrasse zu erfolgen.

Lärm <sup>6</sup> Es gelten die Vorschriften der ES II. Vgl. Art. 43 LSV

### **314 ZPP C «Zentrum»**

Zweck, Art der Nutzung <sup>1</sup> In dieser Zone soll ein zukünftiges Dorfzentrum mit Laden-, Gewerbe- und Wohnnutzung sowie einem gut zugänglichen, öffentlichen Platz geschaffen werden.

Mass der Nutzung <sup>2</sup> Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) beträgt max. 1.1.

Gestaltung <sup>3</sup> An die architektonische Gestaltung werden hohe Anforderungen gestellt, die wichtigsten Ordnungsprinzipien wie Gestaltung, Dachform- und Fassadengestaltung und Materialisierung müssen für die einzelnen Baubereiche festgelegt werden. Auf die Emissionen der angrenzenden Industriezone ist im Rahmen der Gesetzge-

bung Rücksicht zu nehmen.

Sicherung <sup>4</sup> Mittels einer Baulandumlegung werden die Überbau-  
barkeit sowie eine zweckmässige zentrale Erschlies-  
sungs- und Parkierungsanlage gesichert.

Lärm <sup>5</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV

## **32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**

### **321 Überbauungsordnungen (UeO)**

Die folgenden Überbauungsordnungen und Baulinien-  
pläne bleiben rechtskräftig:

- UeO «Schönebühl» vom 15.07.1982
- UeO «Buchberg» vom 14.10.1982
- UeO «Untere Oschwand» vom 03.02.1983
- UeO «Zimmerbergstrasse» vom 03.03.1983
- UeO «Tschamerie» vom 12.01.1984
- UeO «Knuppenmatte II» vom 28.04.1987
- UeO «Ziegelei» vom 13.07.1989
- UeO «Oberschachen» vom 17. 06.1992
- UeO «Kernzone-Fabrikstrasse» vom 20.04.1993
- UeO «Stöckernfeld 1» vom 17.11.1998
- UeO «Stöckernfeld 2» vom 09.07.2003
- UeO «Golfpark Emmental» vom 05.10.2011

Für die Überbauungsordnungen die mit  
dem Erlass des vorliegenden Baureg-  
lements nicht geändert werden, gilt für  
die Rechtsbeständigkeit das Genehmi-  
gungsdatum der Überbauungsordnung  
oder deren Änderung.

## **4 Qualität des Bauens und Nutzens**

### **41 Bau- und Aussenraumgestaltung**

#### **411 Allgemeine Gestaltungsvorschriften**

Grundsatz <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestal-  
ten, dass sich hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung und  
ihrer Detailgestaltung zusammen mit ihrer Umgebung  
eine gute Gesamtwirkung ergibt.

Beurteilungskrite- <sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind  
rien insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-,

Oberburg legt Wert auf eine gute Ge-  
staltung der Bauten und deren Einord-  
nung ins Ortsbild und geht davon aus,  
dass die Baugesuchstellenden bzw. die  
Projektverfassenden die kommunalen  
Besonderheiten respektieren. Die  
Gemeinde setzt voraus, dass die Pro-  
jektverfassenden das Umfeld des

- Orts- und Landschaftsbildes;
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung;
  - Standort, Stellung, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen;
  - die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung;
  - die Aussenraumgestaltung (Zufahrt, Parkierung, Aufenthaltsbereiche, Terraingestaltung etc.) und die Beziehungen zum öffentlichen Raum;
  - die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Bauvorhabens analysieren und verantwortungsbewusst mit dem zur Verfügung gestellten Spielraum umgehen. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung einzureichen.

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben.

#### **412 Bauweise, Stellung der Bauten**

- Offene Bauweise <sup>1</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten. Vorbehalten bleibt Art. 75 BauG.
- Zusammenbau <sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.
- Stellung <sup>3</sup> Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

#### **413 Fassadengestaltung**

- Grundsatz <sup>1</sup> Die Fassadengestaltung hat sich im weitgehend überbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet nach den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Landschafts- und Strassenbild prägen.
- Materialisierung <sup>2</sup> Es dürfen keine grellen oder blendenden Materialien verwendet werden. Die Baukommission kann entsprechende Muster verlangen.

Die Baukommission kann ein Gestaltungskonzept über die Eingliederung in die Umgebung verlangen.

#### 414 Dachgestaltung

Grundsatz	<p><sup>1</sup> Für Hauptgebäude sind in Wohn-, Strukturerhaltungs- und Weilerzonen symmetrische Schrägdächer (Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeldächer) sowie Flach- und Pultdächer zugelassen. In den anderen Zonen ist die Dachform frei.</p>	<p>Flachdächer und leicht geneigte Dächer sind zu begrünen (siehe Art. 422 BR).</p>
Dachaufbauten	<p><sup>2</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 35% der Fassadenlänge des obersten Geschosses.</p> <p><sup>3</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben in der Neigung gemessen zu dem First sowie horizontal gemessen zu den Giebelwänden min. 50 cm zu betragen.</p>	
Firstoblichter	<p><sup>4</sup> Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; es gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Gebäudefläche (insgesamt): max. 20% der jeweiligen Dachfläche.</li><li>– Höhe: max. 1.0 m</li><li>– Breite ist offen</li><li>– Abstand (beidseitig): min. 50 cm</li></ul>	
Dachausbau	<p><sup>5</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen auf einer Ebene im Dachraum ist zulässig, soweit die gesundheitspolizeilichen Vorschriften eingehalten sind. Über dem Kehlgebälk dürfen keine Wohn- und Arbeitsräume eingerichtet werden.</p>	
Solaranlagen	<p><sup>6</sup> Die Zulässigkeit von Solaranlagen richtet sich nach dem übergeordneten Recht.</p>	<p>Art. 18a RPG, Art. 32a f. RPV; Art. 1b BauG, Art. 6 f. BewD</p>

#### 415 Aussenraumgestaltung

Grundsatz	<p><sup>1</sup> Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen und/oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p>	<p>Art. 14 Abs. 2 Bst. c BauG Die Aussenräume sollen Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Dabei sind möglichst standortheimische Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze,</p>
-----------	--	---

Umgebungsgestaltungsplan	<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Dieser Plan muss die zum Baugesuch gehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und zum Strassenraum enthalten.	Abstellflächen für Fahrräder, Hauszüge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern kommt neben den ästhetischen Aspekten auch den funktionalen Aspekten eine hohe Bedeutung zu. Art. 14 Abs. 1 Bst. d BewD Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden.
Terrainveränderungen, Stützmauern	<sup>3</sup> Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Stützmauern sind auf max. 2.0 m Höhe zu limitieren. Ausgenommen davon sind Stützmauern direkt angrenzend an Garagen u.ä. Diese dürfen beidseitig auf einer max. Länge von 5.0 m eine Höhe von 3.0 m aufweisen.	
Verkehrsflächen	<sup>4</sup> Fusswege, Plätze sowie Flächen für den ruhenden Verkehr sind nach Möglichkeit mit einem sickerfähigen Belag zu versehen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Gewässerschutzzonen.	

## 42 Qualitätssicherung

### 421 Fachberatung

Fachleute	<sup>1</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.	Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architekten, Landschaftsarchitekten, Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.
Empfehlungen	<sup>2</sup> Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag: <ul style="list-style-type: none"><li>– Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung,</li><li>– Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten und in der Strukturhaltungszone,</li></ul>	Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.

- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP vor dem Erlass der Überbauungsordnung,
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen,
- Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten,
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

## 422 Ökologischer Ausgleich

Zweck

<sup>1</sup> Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens:

- nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m<sup>2</sup> übersteigt, zu begrünen;
- Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen.

Ausgleichsmassnahmen

<sup>2</sup> Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

## 43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

### 431 Energie

<sup>1</sup> Für die energiegerechte Planung und Ausführung von Bauten sowie für die Gewinnung, Verteilung und Verwendung von Energie gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung.

<sup>2</sup> Bei der Planung und Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

Nach Möglichkeit sind erneuerbare, einheimische Energiequellen zu verwenden. Bauten sind unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten wie Sonne und Wind anzuordnen und zu gestalten.

## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

### 51 Ortsbildpflege

#### 511 Ortsbildschutzgebiete

Grundsatz	<p><sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG. Es sind Gebiete, welche aufgrund ihrer kulturhistorischen, architektonischen und für das Ortsbild charakteristischen Bedeutung und lokaler Einmaligkeit zu erhalten sind.</p>	<p>Ortsbildschutzgebiete bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Oberburg vom 15. Januar 2002.</p>
Bebauung	<p><sup>2</sup> Die Bebauung innerhalb der Ortsbildschutzgebiete ist grundsätzlich in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten. Bauvorhaben in und im Umfeld von Ortsbildschutzgebieten sind zulässig, sofern sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen und sich gut in das Ortsbild einordnen.</p>	
Neubauten	<p><sup>3</sup> Neubauten sind zeit- und nutzungsgerecht zu gestalten. In der Regel haben sie sich bezüglich Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung, Orientierung, Stellung und Ausenraumgestaltung an den traditionellen, für das jeweilige Gebiet charakteristischen Formen zu orientieren. Neue Formen sind nur möglich, wenn sie zu einer guten Gesamterscheinung des Ortsbildes beitragen.</p>	
Umbauten	<p><sup>4</sup> Bei Umbauten, bei der Erneuerung und beim Unterhalt bestehender Gebäude ist die traditionelle Bauweise bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung) sowie bezüglich Form-, Farb- und Materialwahl anzuwenden. Dabei sind schützenswerte Bauteile zu belassen und störende Elemente zu ersetzen.</p>	

### 52 Pflege der Kulturlandschaft

#### 521 Baudenkmäler

Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Oberburg vom 15. Januar 2002; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Die inventarisierten Baudenkmäler sind im Zonenplan hinweisend dargestellt.

## 522 Historische Verkehrswege

<sup>1</sup> 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.

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamts für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 f. VIVS. Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

<sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

## 523 Archäologische Schutzgebiete

<sup>1</sup> Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

<sup>2</sup> Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f. BauG).

## 524 Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und die Allee sind geschützt. Sie dürfen nicht gefällt werden, solange sie keine Gefahr darstellen. Sie sind bei Abgang durch Exemplare der gleichen Art zu ersetzen.

Die Einzelbäume prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

<sup>2</sup> Fällungen können mit Zustimmung des Gemeinderates bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt.

Vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG

## 525 Aussichtspunkte

Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Aussichtspunkte sind freizuhalten von Bauten und Anlagen, welche die Aussicht stören oder beeinträchtigen. Sie sind öffentlich zugänglich zu halten.

## 526 Gewässerraum Fließgewässer

<sup>1</sup> Der Gewässerraum wird im «Zonenplan Gewässerraum» innerhalb der Bauzonen als flächige Überlagerung, im übrigen Gemeindegebiet mittels Farbcodierung und Massangabe in der Legende festgelegt. Im zweiten Fall wird er je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.

Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV (für Gewässer ohne Gewässerraumfestlegung).

<sup>2</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und Wasserbaus gemäss Art. 6, Art. 7 und 15 WBG.

<sup>3</sup> Im dicht überbauten Gebiet können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG

<sup>4</sup> Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Vgl. Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

<sup>5</sup> Die im Zonenplan entsprechend gekennzeichneten Abschnitte gelten als dicht überbaut im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV.

## 527 Landschaftsschongebiete

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

Vgl. Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten.

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

<sup>3</sup> Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.

## 53 Schutz der naturnahen Landschaft

### 531 Landschaftsschutzgebiete

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung und Pflege des Landschaftsbildes und typischer Landschaftsformen, ihrem naturgeschichtlichen und naturkundlichen Wert sowie ökologisch wichtigen Landschaftsteilen.

Vgl. Art. 10 und 86 BauG

<sup>2</sup> Die Schutzgebiete dürfen im heutigen Rahmen landwirtschaftlich genutzt werden. Nicht gestattet sind:

- Baumschulen, Gärtnereien und Gewächshäuser,
- Geländeänderungen, die gemessen ab gewachsenem Terrain, mehr als 1.5 m betragen,
- das Errichten von Campingplätzen,
- Ablagerungs- und Materialabbaustellen, Autoabbruchbetriebe.

<sup>3</sup> Bauten, die der Bewirtschaftung des Bodens oder der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte zu Wohnzwecken dienen, sind zugelassen. Sie sind bezüglich architektonischer Gestaltung und Umgebungsgestaltung in die Landschaft und die umgebenden Gebäude einzugliedern. Sie dürfen den Sichtwinkel von Aussichtspunkten nicht beeinträchtigen. Bestehende Gebäude können bei Strukturveränderungen im Rahmen der kantonalen Vorschriften umgenutzt und erneuert werden. Ebenen und unbefestigte Flurwege sind wasserdurchlässig zu erhalten.

### 532 Hecken, Feldgehölze

<sup>1</sup> Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG, Art. 18 Abs. 1 Bst. g JSG sowie Art. 27 NSchG  
Die Beseitigung und Ausreutung von

Hecken, Feld- und Ufergehölzen erfordert eine Ausnahmegewilligung des Regierungsstatthalteramts (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

Vgl. Art. 16 f. NSchV

<sup>2</sup> Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von min. 6 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 3 m einzuhalten.

### 533 Trockenstandorte

<sup>1</sup> Die mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen und Tierarten sollen erhalten und aufgewertet werden.

<sup>2</sup> Es ist eine extensive Bewirtschaftung mit Mähnutzung und Abführen des Mähgutes vorzusehen.

<sup>3</sup> Untersagt sind:

- das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger,
- das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen,
- die Beweidung und das Abbrennen der Trockenstandorte.

### 534 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen

Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden.

Vgl. Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsvorschrift (FrSV).

## 54 Gefahrenggebiete

### 541 Bauen in Gefahrenggebieten

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrenggebieten gilt Art. 6 BauG.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrenggebiete mit erheblicher («rote Gefahrenggebiete»), mittlerer («blaue Gefahrenggebiete»), geringer («gelbe Gefahrenggebiete») und nicht bestimmter Gefahrestufe sowie deren Überbaubarkeit.

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

<sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

<sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchssteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Für sensible Bauten gilt Art. 6 Abs. 3 BauG. Sensible Bauten sind Gebäude und Anlagen

- in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind;
- an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben;
- an denen grosse Folgeschäden auftreten können.

<sup>5</sup> Für folgende Gebiete im Gefahrenbereich gelten spezifische Bestimmungen:

- In den Überbauungsordnungen Schönenbühl und Buchberg sind in den Kellergeschossen grosse Fassadenöffnungen ausschliesslich auf der hangabgeleiteten Seite anzuordnen.
- Für Bauten und Anlagen auf den Parz. Nrn. 585 und 582 sowie 1277 (Fonsweg), 621, 626, 628, 635 und 1145 (Oberburgpark), 629, 631 und 1346 (Krieggasse) sind die notwendigen Schutzmassnahmen mit der kantonalen Fachstelle im Einzelfall abzusprechen.

## **6 Straf- und Schlussbestimmungen**

### **601 Widerhandlungen**

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

Vgl. Art. 50 ff. BauG

## **602 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Die Revision der Ortsplanung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

<sup>2</sup> Die vorliegende Änderung von Art. 222 tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## **603 Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden folgende Vorschriften aufgehoben:

- Baureglement vom 7. April 2014

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	9. Mai bis 8. Juni 2018
Vorprüfung	14. Februar 2019
Publikation im amtlichen Anzeiger	28. März 2019
Publikation im Amtsblatt	27. März 2019
Öffentliche Auflage	27. März bis 29. April 2019
Einspracheverhandlungen	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–
Beschlossen durch den Gemeinderat am	11. Juni 2019
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	11. November 2019
sig. Rita Sampogna, Präsidentin	sig. Martin Zurflüh, Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Oberburg, 18. November 2019

sig.  
Martin Zurflüh, Gemeindeverwalter

**Genehmigt durch das  
Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung, 10. Januar 2020**

## Anhang A1: Definitionen und Messweisen

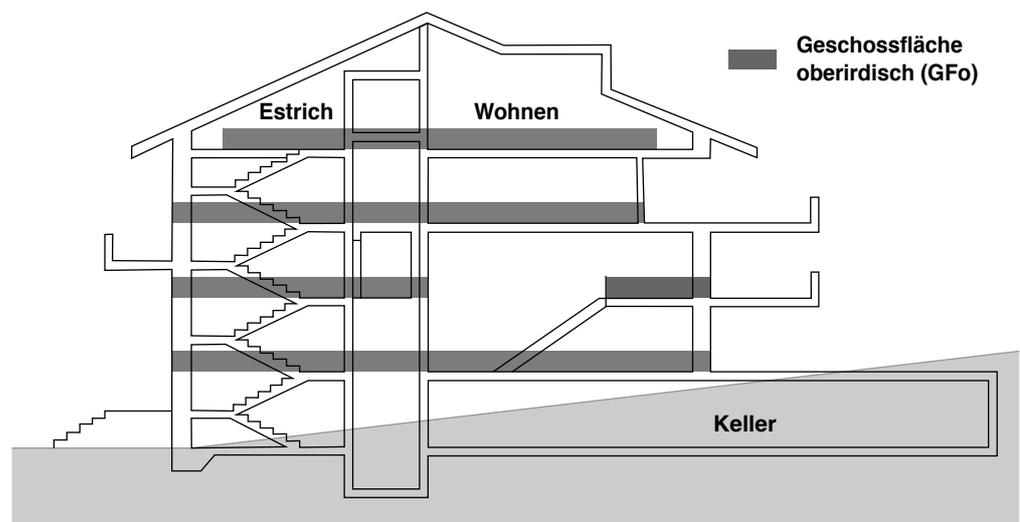
### A11 Nutzungsziffern

#### A111 Geschossflächenziffer oberirdisch

<sup>1</sup> Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV kantonalem Recht.

<sup>2</sup> Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch (Gfo) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen, wobei Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten nach Art. 214 Abs. 9 BR unberücksichtigt bleiben.

<sup>3</sup> Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen nach Abs. 2 zur anrechenbaren Grundstücksfläche.



### A12 Gebäudemasse

#### A121 Attikageschoss

<sup>1</sup> Auf Flachdachbauten ist ein Attikageschoss mit Flachdach zugelassen. Vgl. Art. 21 BMBV

<sup>2</sup> Die Fassadenhöhe traufseitig gilt für diejenigen Seiten, bei welchen das Attikageschoss von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt ist.

Vgl. Art. 214 Abs. 10 Bst. c BR

<sup>3</sup> Über dem Attikageschoss dürfen haustechnisch notwendige Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 1.2 m ab oberkant Attikadach erstellt werden.

Als haustechnisch notwendige Aufbauten gelten Kamine, Lichtkuppeln, Oblichter, Lifteinbauten bis zu einer Höhe von 4.20 m (gemessen von oberkant Flachdach des obersten Vollgeschosses bis oberkant Abdeckung des Liftaufbaus), Solaranlagen und dgl.

## **A13 Bauabstände**

### **A131 Gegenüber nachbarlichem Grund**

<sup>1</sup> Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten regeln.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 ff. BR) vereinbaren. Für den Gebäudeabstand gelten die Bestimmungen in Art. A134 BR. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

<sup>2</sup> Ohne Zustimmung des Nachbarn bedarf die Unterschreitung der reglementarischen Grenzabstände einer Ausnahmegewilligung.

Vgl. Art. 26 ff. BauG; dabei darf der zivilrechtliche Grenzabstand nicht unterschritten werden.

<sup>3</sup> Die Einhaltung der übrigen Bestimmungen, insbesondere auch der Gestaltungsvorschriften bleibt vorbehalten.

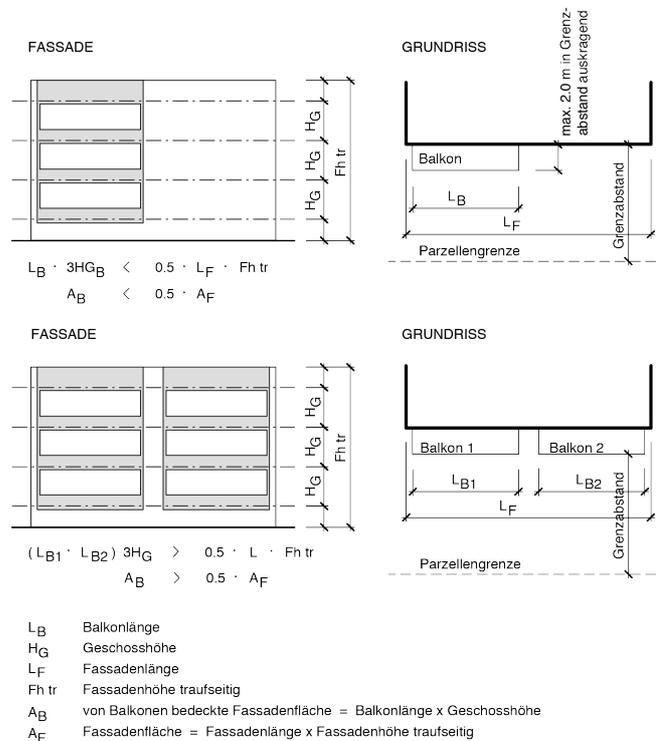
### **A132 Kleiner Grenzabstand (kA)**

<sup>1</sup> Der kleine Grenzabstand (kA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Art. 22 BMBV

<sup>2</sup> Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

<sup>3</sup> Werden mehr als 50% einer Fassade durch Balkone oder ähnliche Vorbauten beansprucht, wird der Grenzabstand von deren äusseren Brüstung aus gemessen.



**A133 Grosser Grenzabstand (gA)**

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand (gA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. Art. 22 BMBV

<sup>2</sup> Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Bauge-suchstellers/der Bauge-suchstellerin. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Sektor zwischen NW-N-NO liegen. Z.B. bei annähernd quadratischem Grundriss (Längendifferenz der Seiten max. 10%), bei unregelmässigem Grundriss oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseiten.

<sup>3</sup> Werden mehr als 50% einer Fassade durch Balkone oder ähnliche Vorbauten beansprucht, wird der Grenz-abstand von deren äusseren Brüstung aus gemessen.

### **A134 Gebäudeabstand**

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Art. 23 BMBV

<sup>2</sup> Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der nach Art. 212 ff. BR vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 412 Abs. 2 BR.

<sup>3</sup> Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand 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 m verkürzt werden.

Die Bestimmungen über An- und Kleinbauten, eingeschossige Gebäude sowie eingeschossige geschlossene vorspringende Gebäudeteile (Art. 214 Abs. 2, 3 und 7 BR) bleiben vorbehalten.

<sup>4</sup> Für An- und Kleinbauten kann der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, mit Zustimmung des Nachbarn auch gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2 m herabgesetzt werden, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

Vgl. Art. 214 Abs. 2 BR

<sup>5</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen oder Ausnahmegewilligungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

## Anhang A2: Richtskizze (Mischzone 3a)



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Mischzone 3                                | <b>P</b>  | Platzgestaltung  |
|  | Wohnzone 3                                 |  | Punktbauten, Hang bleibt Dank<br>Aussenraumgestaltung gut lesbar |
|  | Wohnzone 2                                 |   |  |
|  | Anschlussbereich der<br>Arealerschliessung |   |  |

Obenstehende Inhalte sind integrierende Bestandteile der baurechtl. Grundordnung und damit grundeigentümerverbindlich

Obenstehende Inhalte haben hinweisenden Charakter.

## Anhang A3: Landschaftsinventar

Inventar-Nr.	Parzelle	Objektbeschreibung
<b>Bäume</b>		
1.1	1045	Laubbaum
1.3	1034	Laubbaum
1.4	466	Eiche
1.7	626	Laubbaum
1.8	110	Rottanne
1.9	110	Laubbaum
1.11	157	Nussbaum beim Dorfeingang
1.12	851	Laubbaum bei Tankstelle
1.14	91	Friedenslinde
1.15	479	Laubbaum
1.16	479	Laubbaum
1.17	272	Eiche
1.18	280.01	Laubbaum
1.19	280.01	Obstbaum
1.21	65.01	Laubbaum
1.22	67	grosse Linde
1.23	16.01	Laubbaum
1.24	60.02	Nussbaum
1.25	60.04	Laubbaum
1.26	26.02	Kastanie
1.27	15	Laubbaum
1.29	6	Eiche
1.31	203	Obstbaum
1.32	206	Nussbaum
1.33	161	Obstbaum
<b>Baumgruppen</b>		
2.1	1054, 1059	Baumgruppe mit drei Stämmen
2.2	1049	Baumgruppe mit zwei Stämmen
2.3	64.01	Baumgruppe mit mehreren Stämmen
<b>Hecken/Uferbepflanzung</b>		
3.1	1031, 1032, 1037	Laubbaumhecke
3.2	552, 553, 585	gepflegte Hecke
3.3	361, 382	Hecke
3.4	90, 108	Laubbaumhecke
3.5	90, 108	Laubbaumhecke
3.6	479	Laubbaumhecke
3.7	282	Bestockte Fläche
3.8	64.01	Hecke
3.9	65.01	Hecke
3.12	33.02	Uferbepflanzung
3.13	7	Hecke

3.14	6	Hecke
3.15	956	Hecke
3.16	956	Hecke
3.17	958	Hecke
3.18	501, 1288	Hecke
3.19	165, 166	Hecke
3.20	161, 223	Hecke
3.21	161, 223	Hecke
3.22	452, 452, 1350	Hecke
3.23	423, 1350	Hecke
3.24	12, 13	Uferbepflanzung
<b>Alleen</b>		
4.1	341, 343, 344, 345, 1254, 1255, 1412	Obstbaumallee Golfpark gemäss UeO

## Anhang A4: Abkürzungsverzeichnis

AZ	Ausnützungsziffer (mit BMBV abgelöst, aber in altrechtlichen Überbauungsordnungen immer noch geläufig)
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)
BMBV	Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BSG 721.3)
BR	Baureglement
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden
Bst.	Buchstabe
BVm	Bauvolumen über dem massgebenden Terrain
EG ZGB	Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
A	Grenzabstand
gA	Grosser Grenzabstand
GFo	Geschossfläche oberirdisch
GFZO	Geschossflächenziffer oberirdisch
GL	Gebäudelänge
KA	Kleiner Grenzabstand
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (BSG 921.111)
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
LWZ	Landwirtschaftszone
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451)
NSchG	Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (BSG 426.11)
OK	Oberkant
OLK	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
sia	schweizerischer ingenieur- und architektenverein
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
UeO	Überbauungsordnung
VG	Vollgeschoss
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10.12.1907 (SR 210)
ZÖN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht