

**Einwohnergemeinde**

**Oberburg**

---



## **Baureglement**

**1996**

# INHALTSVERZEICHNIS

		<b>Seite</b>
	<b>A. Allgemeines</b>	
Art. 1	Geltungsbereich	2
Art. 2	Vorbehalt anderer Vorschriften, Verhältnis zum Privatrecht	
Art. 3	Ausnahmen	
Art. 4	Baubewilligung	
	a) Erfordernis	3
	b) Voraussetzungen	
	c) Verfahren	
Art. 5	Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	
	<b>B. Baupolizeiliche Vorschriften</b>	
	<b>I. Bauweise</b>	
Art. 6	Gestaltung	4
	<b>II. Bauabstände</b>	
Art. 7	Bauabstand von öffentl. und privaten Strassen	
Art. 8	Abstand von Gewässern	5
Art. 9	Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund	
	a) im allgemeinen	
Art. 10	b) unbewohnte An- und Nebenbauten	6
Art. 11	c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	
Art. 12	d) Näherbau	
Art. 13	Gebäudeabstand	
	<b>III. Geschosse, Gebäudehöhe, Gebäudelänge</b>	7
Art. 14	Geschosse	
Art. 15	Gebäudehöhe	
	a) im allgemeinen	
	b) gestaffelte Gebäude	
Art. 16	Gebäudelänge	
	<b>IV. Dachausbau, Dachgestaltung</b>	8
Art. 17	Dachausbau	
Art. 18	Dachgestaltung	
	<b>V. Ausnützung</b>	
Art. 19	Ausnützungsziffer	
	<b>VI. Lärmschutz</b>	
Art. 20	Lärmschutz	

## C. Zonenvorschriften

	<b>I. Allgemein</b>	9
Art. 21	Bedeutung und Geltung	
Art. 22	Detailplanpflichtig	
	<b>II. Bauzonen</b>	
Art. 23	Wohnzonen	
Art. 24	Wohn- und Gewerbezone	10
Art. 25	Gewerbezone	
Art. 26	Industriezone	
Art. 27	Strukturerhaltungszone	
	<b>III. Zonen mit Planungspflicht</b>	11
Art. 28	Allgemein zu den ZPP	
Art. 29	ZPP A "Lindenmayermatte"	
Art. 30	ZPP B "Stöckernfeld"	12
Art. 31	ZPP C "Zentrum"	
Art. 32	ZPP D "Schönenbühl"	
Art. 33	ZPP E "Buchberg"	
Art. 34	ZPP F "Untere Oschwand"	
Art. 35	ZPP G "Tschamerie"	
Art. 36	ZPP H "Stöckern"	
Art. 37	ZPP I "Knuppenmatte II"	13
Art. 38	ZPP K "Ziegelei"	
Art. 39	ZPP L "Grube Mürgegen"	
Art. 40	ZPP M "Oberschachen"	
Art. 41	ZPP N "Zimmerbergstrasse"	
Art. 42	ZPP O "Kernzone-Fabrikstrasse"	
Art. 43	ZPP P "Golfpark"	
	<b>IV. Zone für öffentliche Nutzungen</b>	14
Art. 44	Zonen für öffentliche Nutzungen	
	<b>V. Baupolizeiliche Masse</b>	15
Art. 45	Masse; Ausnützungsziffer	
	<b>VI. Landwirtschaftszone</b>	
Art. 46	Landwirtschaftszone	
	<b>VII. Schutzzonen und Schutzobjekte/Gefahrengebiete</b>	16
Art. 47	Ortbildschutzperimeter	
Art. 48	Gefahrengebiete	
Art. 49	Archäologische Schutzgebiete	
Art. 50	Archäologische Bodenfunde	
Art. 51	Landschaftsschutzgebiete	17
Art. 52	Aussichtspunkte	
Art. 53	Einzelbäume	

### **VIII. Zuständigkeit der Gemeindebehörden und Polizeiorgane**

Art. 54	Gemeinderat	18
Art. 55	Ortsplanungskommission	
Art. 56	Baukommission	
Art. 57	Bauinspektor	

### **IX. Widerhandlungen und Schlussbestimmungen**

Art. 58	Widerhandlungen	19
Art. 59	Aufhebung bestehender Vorschriften	
Art. 60	Inkrafttreten	

## A. Allgemeines

Geltungsbereich	<p><b>Art. 1</b></p> <p><sup>1</sup> Das Baureglement mit seinen Anhängen bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Zonenplan Landschaft die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Grafische Darstellungen verdeutlichen einzelne Artikel.</p> <p><sup>2</sup> Die Grundordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Oberburg.</p> <p><sup>3</sup> Sie ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen (Überbauungsordnungen).</p>
Vorbehalt anderer Vorschriften, Verhältnis zum Privatrecht	<p><b>Art. 2</b></p> <p><sup>1</sup> Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser den in Artikel 1 genannten Gemeindebauvorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts eingehalten werden.</p> <p><sup>2</sup> Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten, insbesondere Art. 667 bis 712 ZGB und Art. 79 bis 79 I EG z. ZGB in der Fassung vom 7. Juni 1970.</p>
Ausnahmen	<p><b>Art. 3</b></p> <p>Für die Erstellung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26 ff, Art. 80 f), der Bauverordnung (Art. 55 und 102 ff), des Strassenbaugesetzes (Art. 66) und des Raumplanungsgesetzes (Art. 24) massgebend.</p>
Baubewilligung a) Erfordernis	<p><b>Art. 4</b></p> <p><sup>1</sup> Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes vom 22. März 1994 vorliegen.</p> <p><sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung von der Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 BewD).</p>

b) Voraussetzungen

<sup>3</sup> Bauvorhaben dürfen den massgebenden Bauvorschriften (Art. 1 und 2 hiervor; Art. 36 und 37 BauG) sowie den weiteren Bestimmungen des öffentlichen Rechts nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden (Art. 2 Abs. 1 BauG).

<sup>4</sup> Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche:

a) die baupolizeilichen Bestimmungen und die Zonenvorschriften dieses Reglementes einhalten;

b) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 f BauG, Art. 3 ff BauV), die erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV sowie das Parkplatzreglement der Gemeinde Oberburg) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG; 42 ff BauV) verfügen;

c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 9 ff BauG, 12 ff BauV) und des Umweltschutzes (Art. 24 BauG) entsprechen;

c) Verfahren

<sup>5</sup> Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes.

Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen

#### **Art. 5**

Keine Baubewilligung bedürfen eingeschossige Bauten und Anlagen gemäss Art. 5 BewD die kleiner sind als 15 m<sup>2</sup> (siehe Anhang 4).

## B. Baupolizeiliche Vorschriften

### I. Bauweise

#### Art. 6

Gestaltung

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (vergleiche Anhang I). Bei Bauten, welche diesen Gestaltungsanforderungen nicht genügen, können im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden.

<sup>2</sup> Baugesuche werden vor ihrer Behandlung bei den im Plan der Schutzgebiete und -objekte bezeichneten Bauten, Baugruppen und Ortsbildschutzgebieten durch die Ortsplanungskommission beurteilt.

<sup>3</sup> Fusswege, Plätze sowie Flächen für den ruhenden Verkehr sind nach Möglichkeit derart zu gestalten, dass ihre Oberflächen mit einem durchlässigen Belag versehen wird, um anfallendes Oberflächenwasser möglichst natürlich versickern zu lassen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Gewässerschutzzonen.

### II. Bauabstände

#### Art. 7

Bauabstand von öffentl. und privaten Strassen

<sup>1</sup> Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen und beträgt von Hauptverkehrsstrassen sowie von den Strassen der Basisschliessung 5 m, von solchen der Detailerschliessung 3,60 m.

<sup>2</sup> Für die Einteilung in Hauptverkehrsstrassen sowie von den Strassen der Detailerschliessung ist der Verkehrsrichtplan der Gemeinde Oberburg massgebend.

<sup>3</sup> Für unbewohnte An- und Nebenbauten gilt ein Abstand von 2 m, von Detailerschliessungsstrassen sofern die Verkehrssicherheit (gemäss Art. 58 SBG) gewährleistet ist.

#### Art. 8

Abstand von Gewässern

<sup>1</sup> Von Gewässern ist - sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist - ein wasserbaupolizeilicher Abstand von:

- a) im Baugebiet wenigstens 3,60 m;
- b) in der Landwirtschaftszone und von geschützten Bachläufen wenigstens 4,00 m zu wahren;

Der Abstand wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

<sup>2</sup> In der Industriezone geht der wasserbaupolizeiliche Abstand dem Grenzabstand vor. Der Unterhalt des Baches muss gewährleistet sein.

<sup>3</sup> Gemäss dem Wasserbaugesetz muss innerhalb eines Abstandes von 10 m eine Wasserbaupolzeibewilligung (Art. 48 WBG) eingeholt werden.

<sup>4</sup> Innerhalb des wasserbaupolizeilichen Abstandes inklusive Bachböschung ist soweit möglich eine Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Büschen vorzunehmen.

### **Art. 9**

Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund a) im allgemeinen

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Artikel 45 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren (siehe graphische Darstellung im Anhang II).

<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Ausgenommen ist die Ausmitlegung des Grenzabstandes (siehe graphische Darstellung im Anhang II).

<sup>3</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; er wird rechtwinklig zur Längsseite gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleibt Art. 75, Abs. 1 und 2 des Baugesetzes.

### **Art. 10**

b) unbewohnte An- und Nebenbauten

<sup>1</sup> Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Die grenzseitige Gebäudehöhe darf jedoch 3 m nicht übersteigen.

<sup>2</sup> Der Grenzsanbau bis zu einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

- c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand
- Art. 11**
- <sup>1</sup> Vorspringende offene Bautelle wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen, von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,5 m in den Grenzabstand hineinragen.
- <sup>2</sup> Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.
- <sup>3</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngegruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum ZGB auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde. (vgl. Anhang VIII)
- d) Näherbau
- Art. 12**
- <sup>1</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.
- <sup>2</sup> Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 10, Abs. 2) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmebewilligung gemäss Art. 26 ff des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EG zum ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.
- Gebäudeabstand
- Art. 13**
- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 10 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, bis auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.
- <sup>3</sup> 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 den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 der Bauverordnung überschritten würden.
- <sup>4</sup> Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 10 Abs. 2 dieses Reglementes sowie Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG.

### III. Geschosse, Gebäudehöhe, Gebäudelänge

#### Art. 14

Geschosse

<sup>1</sup> Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

<sup>2</sup> Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn

- a) die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume (die Wandquerschnitte nicht gerechnet) mehr als 60 % der Bruttofläche eines Normalgeschosses ausmacht;
- b) es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1,20 m überragt.

<sup>3</sup> Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) vorbehalten.

#### Art. 15

Gebäudehöhe  
a) im allgemeinen

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis Oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebelfelder werden nicht angerechnet; Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten sind vollständig anzurechnen, falls sie eine Breite von mehr als 1/2 der Fassadenlänge aufweisen.

<sup>2</sup> Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 45) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

<sup>3</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

b) gestaffelte  
Gebäude

<sup>4</sup> Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe bei jedem dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

#### Art. 16

Gebäudelänge

Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen ohne unbewohnte An- und Nebenbauten ist auf die in Art. 45 genannten Masse beschränkt.

## IV. Dachausbau, Dachgestaltung

- Art. 17**
- Dachausbau <sup>1</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.
- <sup>2</sup> Die Kniewandhöhe beträgt max. 1,20 m. Sie wird ab fertigem Boden des Dachgeschosses bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens gemessen.
- Art. 18**
- Dachgestaltung <sup>1</sup> Für Hauptgebäude sind in den Wohn-, Gewerbe- und Mischzonen Sattel-, Warm- und Pultdächer, und in der Industriezone zusätzlich auch andere Dachformen zugelassen. (vgl. Anhang III)
- <sup>2</sup> Die Dachneigung darf 40 % (21,8°) nicht unterschreiten und 100 % (45 °) nicht übersteigen. Bei Pultdächern dürfen 32,5 % (18°) nicht überschritten werden.
- <sup>3</sup> Übereinander in der gleichen Dachfläche angeordnete Dachaufbauten mit Ausnahme von Dachflächenfenster sind nicht gestattet.

## V. Ausnützung

- Art. 19**
- Ausnützungsziffer <sup>1</sup> Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung in Art. 93 der Bauverordnung.
- <sup>2</sup> Das zulässige Mass der Ausnützung richtet sich nach Art. 45.
- <sup>3</sup> In bestehenden Gebäuden, die vor Inkrafttreten dieses Reglementes gebaut wurden, kann die vorhandene Gebäudehülle unabhängig der Ausnützungsziffer genutzt werden, sofern die gesundheitspolizeilichen Bestimmungen eingehalten werden und der Parkplatznachweis erbracht werden kann. Diese Bestimmung gilt auch für sämtliche Überbauungsordnungen, welche vor Inkrafttreten dieses Reglementes rechtskräftig waren.

## VI. Lärmschutz

- Art. 20**
- Lärmschutz <sup>1</sup> Für den Lärmschutz sind die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) und die kantonale Lärmschutzverordnung (KLSV) massgebend.

Art. 44 - 46

- <sup>2</sup> Die Empfindlichkeitsstufen sind in ~~Art. 46~~ festgelegt.

ABGEÄNDERT gemäss  
Verfügung vom .....-1. Juli 1996.....  
Amt für Gemeinden und Raumordnung

## C. Zonenvorschriften

### I. Allgemein

#### Art. 21

Bedeutung und Geltung

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Bauzonen des Zonenplanes vorgesehenen baulichen Nutzung.

<sup>2</sup> Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24) und des Baugesetzes (Art. 80 ff), sowie Art. 46 GBR.

#### Art. 22

Detailplanpflichtig

<sup>1</sup> Die Bauzonen der Gemeinde gelten als Zonen mit Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen (Art. 88 ff BauG).

<sup>2</sup> Der Erlass einer Überbauungsordnung ist nicht erforderlich, wenn

- a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;
- b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse zum Baugrundstück erstellt werden müssen.

<sup>3</sup> Die Baupolizeibehörde kann in weiteren Fällen auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 3 ff BauV) entsprechende Gestaltung der Detailplanerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

### II. Bauzonen

#### Art. 23

Wohnzonen

Ausser Wohnbauten sind hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (Coiffeur, Schneideratelier, Arztpraxis und dergleichen) gestattet.

#### Art. 24

Wohn- und Gewerbezone

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist eine gemischte Zone für Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten.

<sup>2</sup> Zugelassen sind neben den Wohnbauten mässig störende Betriebe. Ausgeschlossen sind gewerbliche Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Motorfahrzeugverkehr verursachen, z.B. Einkaufszentren, Discounttäden usw.

- Art. 25**
- Gewerbezone
- <sup>1</sup> In der Gewerbezone dürfen nur Gewerbe- und Bürogebäude erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist.
- <sup>2</sup> 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.
- Art. 26**
- Industriezone
- <sup>1</sup> In der Industriezone (I) dürfen nur Industrie- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.
- <sup>2</sup> Wo die Industriezone an eine Wohnzone oder an eine Zone für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) angrenzt, sind diese Gebiete durch geeignete Vorkehrungen gegen übermäßige und nachteilige Immissionen abzusichern (Art. 24 BauG, Art. 91 BauV); überdies ist innerhalb des industrieseitigen Grenzabstandes eine Grünhecke oder Baumreihe oder, wo aus brandtechnischen Gründen nicht möglich, ist eine andere Massnahme anzulegen.
- Art. 27**
- Strukturerhaltungszone
- <sup>1</sup> Die Strukturerhaltungszone erfasst die Genossenschaftsiedlung Schwandgasse, die nach einem ganzheitlichen Konzept entstanden ist und deren Charakter erhalten werden soll.
- <sup>2</sup> Aufgrund eines Konzeptes sind Verdichtungsmassnahmen bis zu max. 30 % der Bruttogeschossfläche möglich, sofern der einheitliche Charakter der Bauten und der Siedlung erhalten bleibt. Mit einem ersten Baugesuch, das eine Veränderung des Erscheinungsbildes der Siedlung oder eines einzelnen Gebäudes zur Folge hat, ist der Baubewilligungsbehörde ein Siedlungskonzept über Verdichtungsmassnahmen vorzulegen.
- <sup>3</sup> Die Zone ist dem Wohnen vorbehalten.

<sup>4</sup> Für die Beurteilung des Siedlungskonzeptes und von Bauvorhaben ist dem Baugesuch eine Stellungnahme der Ortsplanungskommission beizulegen.

<sup>5</sup> Es gilt die ES II gemäss LSV.

### III. Zonen mit Planungspflicht

#### Art. 28

Allgemein

Die Zonen A - P sind Zonen mit Planungspflicht nach Art. 92 ff BauG.

#### Art. 29

ZPP A

"Lindenmayermatte"

<sup>1</sup> In dieser Zone ist eine 3-geschossige, dichte Wohn-Gewerbe-Überbauung zugelassen. Die Ausnützungsziffer beträgt maximal 1,0.

<sup>2</sup> Mittels einer Baulandumlegung werden die Überbaubarkeit, eine zweckmässige, zentrale Erschliessungs- und Parkierungsanlage sowie zusammengefasste, begrünte Aussenräume gesichert.

<sup>3</sup> Es ist eine annähernd geschlossene Bauweise anzustreben, wobei öffentliche Plätze, Vorplätze und Nischen eine kubisch differenzierte Bebauung ermöglichen sollen.

<sup>4</sup> Der im Verkehrsrichtplan vorgesehene Rad- und Fussweg soll über das Areal zur ZPP C weitergeführt werden.

<sup>5</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

#### Art. 30

ZPP B

"Stöckernfeld"

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

<sup>2</sup> Es ist eine Wohnüberbauung mit ruhigem Gewerbe zugelassen. Die Ausnützungsziffer beträgt mindestens 0,5 und maximal 0,7. Es dürfen max. 3 Geschosse erstellt werden.

<sup>3</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.

<sup>4</sup> Die Zufahrt zu zusammengefassten Parkierungsanlagen hat ab der Pfisterstrasse zu erfolgen.

<sup>5</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

### **Art. 31**

ZPP C  
"Zentrum"

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

<sup>2</sup> Die Ausnützungsziffer beträgt maximal 1,0.

<sup>3</sup> Mittels einer Baulandumlegung werden die Überbaubarkeit, sowie eine zweckmässige zentrale Erschliessungs- und Parkierungsanlage gesichert.

<sup>4</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 Gesetzgebung Rücksicht zu nehmen.

<sup>5</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### **Art. 32**

ZPP D  
"Schönenbühl"

Es gilt die Überbauungsordnung "Schönenbühl" vom 15.07.1982.

### **Art. 33**

ZPP E  
"Buchberg"

Es gilt die Überbauungsordnung "Buchberg" vom 14.10.1982.

### **Art. 34**

ZPP F  
"Untere Oschwand"

Es gilt die Überbauungsordnung "Untere Oschwand" vom 03.02.1983.

### **Art. 35**

ZPP G  
"Tschamerie"

Es gilt die Überbauungsordnung "Tschamerie" vom 12.01.1984.

### **Art. 36**

ZPP H  
"Stöckern"

Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "Stöckern" vom 19.03.1987.

### **Art. 37**

ZPP I  
"Knuppenmatte II"

Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften Nr. 1 "Knuppenmatte II" vom 28.04.1987.

- ZPP K  
"Ziegelei" **Art. 38**  
Es gilt die Überbauungsordnung "Ziegelei"  
vom 13.07.1989.
- ZPP L  
"Grube Müruggen" **Art. 39**  
Es gilt die Überbauungsordnung "Grube Müruggen"  
vom 05.02.1992.
- ZPP M  
"Oberschachen" **Art. 40**  
Es gilt die Überbauungsordnung "Oberschachen"  
vom 17.06.1992.
- ZPP N  
"Zimmerbergstrasse" **Art. 41**  
Es gilt die Überbauungsordnung "Zimmerbergstrasse"  
vom 03.03.1983.
- ZPP O "Kernzone-  
Fabrikstrasse" **Art. 42**  
Es gilt die Überbauungsordnung "Kernzone-Fabrikstrasse"  
vom 20.04.1993.
- ZPP P  
"Golfpark" **Art. 43**  
Es gilt die Überbauungsordnung "Golfpark"  
vom 27.12.1995.

#### **IV. Zone für öffentliche Nutzungen**

Zonen für öffentliche Nutzungen **Art. 44**  
<sup>1</sup> In diesen Zonen sind Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse gemäss Art. 77 BauG zugelassen. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten werden.

<sup>2</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Nr.	Ortsbezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Bebauung/Gestaltung, Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
1	Kirche/Schulhaus	Kirchliche Nutzung, Friedhof, Schulhaus	<u>Gebäude:</u> Die Erneuerung innerhalb der best. Gebäudevolumen ist gestattet. <u>Umgebung:</u> Erhalten der best. Wege, Plätze und Bepflanzungen. Erweiterung des Friedhofes auf Parz. 601 (Schulgut) ist zugelassen. ES: II
2	Kirchmatte	Kirchgemeindehaus, öffentlicher Spielplatz, öffentlicher Parkplatz	Erneuerungen innerhalb der best. Gebäudevolumen sowie Nebenbauten sind gestattet. Umgestaltungen, die im direkten Zusammenhang mit der Parkierung oder dem Spielplatz stehen, sind gestattet. ES: III
3	Altersheim	Altersheim	Erneuerung innerhalb der best. Gebäudevolumen sowie Nebenbauten sind gestattet. ES: II
4	Friedhof Krauchtalstrasse	Friedhofanlage	Die Bauten und Anlagen können gemäss der Zweckbestimmung erneuert und erweitert werden. ES: III
5	Schulanlage Stöckern	Schulanlage, Kindergarten, Sportanlage, Militäreinquartierung, Zivilschutz	Erneuerungen der Gebäudevolumen sind gestattet. Eine Aufstockung von max. 1 Geschoss ist zugelassen. ES: II
6	Mehrzweckhalle Stöckern	Mehrzweckhalle insbesondere für: Sport, Kultur, Festanlässe, Militäreinquartierung	Das Erstellen eines Mehrzweckplatzes mit den betriebsnotwendigen Nebenbauten ist gestattet.
7	Tschamerie	Trafo- und Pumpstation	Das Erneuern und Umgestalten der best. Bauten und Anlagen sowie Nebenbauten sind gestattet.
8	Fons	Reservoir	Das Erneuern und Umgestalten der best. Bauten und Anlagen sowie Nebenbauten sind gestattet.
9	Chipf	Werkhof	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone. ES: III

## V. Baupolizeiliche Masse

Masse; Ausnützungsziffer

### Art. 45

Für die Bauzonen gelten folgende kleine Grenzabstände (kGA), grossen Grenzabstand (gGA), Gebäudehöhen (GH), Geschosszahlen (GZ), Gebäudelängen (GL), Ausnützungsziffern (AZ) und Empfindlichkeitsstufen (ES).

Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL	AZ	ES
W2	4 m	9 m	7 m	2	30 m	0,5	II <sup>1)</sup>
W3	5 m	12 m	10 m	3	40 m	0,7	II <sup>1)</sup>
WG3	6 m	12 m	10 m	3	40 m	0,7	III
G	5 m	8 m	10 m	-	40 m	0,8	III
I	1/2 GH+	-	14 m	-	-	-	IV

K Gemäss Überbauungsordnung (Art. 29)

- <sup>1)</sup> Entlang der Krauchtalstrasse sowie der Emmentalstrasse wird die erste Bautiefe von der Lärmempfindlichkeitsstufe II wegen Lärmvorbelastung in die ES III aufgestuft.

## VI. Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

### Art. 46

<sup>1)</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse entsprechend genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

<sup>2)</sup> Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG und des BauG.

<sup>3)</sup> Gewerbliche Zucht- und Mastbetriebe dürfen das angenehme Wohnen in den angrenzenden Baugebieten nicht beeinträchtigen.

<sup>4)</sup> Neubauten sind, sofern es funktionell zumutbar ist, in bestehende Gebäudegruppen einzugliedern oder bestehenden Einzelhöfen zuzuordnen.

<sup>5)</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 (vgl. Anhang 1).

<sup>6)</sup> Es gilt die ES III gemäss LSV.

## VII. Schutzzonen und Schutzobjekte/Gefahrengebiete

Ortsbildschutz- perimeter	<p><b>Art. 47</b></p> <p><sup>1</sup> Die in den Zonenplänen bezeichneten Ortsbildschutzgebiete sind für das Ortsbild von Bedeutung. Sie sind grundsätzlich samt der zugehörigen Umgebung in ihrem äusseren Erscheinungsbild sowie ihren traditionellen und charakteristischen Einzelheiten (Strassenraum- und Platzverhältnisse, prägender Baumbestand Mauern) zu erhalten.</p>
Gefahrengebiete	<p><b>Art. 48</b></p> <p>Es gelten die Bestimmungen nach Art. 6 BauG.</p>
Archäologische Schutzgebiete	<p><b>Art. 49</b></p> <p>Im Perimeter der archäologischen Schutzgebiete dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen aller Art erst nach erfolgter Rücksprache mit dem archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden.</p>
Archäologische Bodenfunde	<p><b>Art. 50</b></p> <p>Treten archäologische Bodenfunde zu Tage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.</p>
Landschafts- schutzgebiete	<p><b>Art. 51</b></p> <p><sup>1</sup> Die Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung und Pflege des Landschaftsbildes und typischer Landschaftsformen, ihrem naturgeschichtlichen und naturkundlichen Wert sowie ökologisch wichtigen Landschaftsteilen.</p> <p><sup>2</sup> Die Schutzgebiete dürfen im heutigen Rahmen landwirtschaftlich genutzt werden. Nicht gestattet sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baumschulen, Gärtnereien und Gewächshäuser</li> <li>- Geländeveränderungen, die gemessen ab gewachsenem Terrain, mehr als 1,5 m betragen</li> <li>- das Errichten von Campingplätzen</li> <li>- Ablagerungs- und Materialabbaustellen</li> <li>- Autoabbruchbetriebe</li> </ul> <p><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.</p>

Ebene, unbefestigte Flurwege sind wasserdurchlässig zu erhalten.

<sup>4</sup> Hecken, Feldgehölze und Baumgruppen sind geschützt und dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert oder entfernt werden. Ausnahmen regelt Art. 18, Abs. 1 ter des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz und Art. 27 des kantonalen Naturschutzgesetzes.

**Art. 52**  
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.

**Art. 53**  
Einzelbäume Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Einzelbäume sind geschützt.  
Sie dürfen nicht gefällt werden, solange sie keine Gefahr darstellen. Sie sind bei Abgang durch Exemplare der gleichen Art zu ersetzen. Über ein Fällen entscheidet die Baukommission.

### **VIII. Zuständigkeit der Gemeindebehörden und Polizeior-gane**

**Art. 54**  
Gemeinderat <sup>1</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, ist der Gemeinderat für die Baupolizei zuständig.

<sup>2</sup> Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

<sup>3</sup> Dem Gemeinderat obliegt insbesondere:

- a) die Erteilung von Baubewilligungen;
- b) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften oder von Bedingungen und Auflagen;
- c) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

Ortsplanungs-  
kommission

### **Art. 55**

<sup>1</sup> Der Ortsplanungskommission obliegt die Vorbereitung und Überwachung folgender Planungsgeschäfte:

- Stellungnahmen zu regionalen und kantonalen Planungen
- Reglemente die Planungsinhalte betreffen
- Richtplanungen der Gemeinde
- Überbauungsordnungen
- Beurteilung von Baugesuchen nach Art. 6
- Periodische Überprüfung und Nachführung des Landschaftsinventars. Sie erstattet dem Gemeinderat darüber Bericht und beantragt allenfalls erforderliche Massnahmen.

<sup>2</sup> Die Ortsplanungskommission ist für die Vorbereitung und Durchführung von Mitwirkungsverfahren zuständig und erarbeitet zuhanden des Gemeinderates einen entsprechenden Bericht.

<sup>3</sup> Der Ortsplaner kann als beratendes Mitglied der Kommission beigezogen werden.

Baukommission

### **Art. 56**

Der Baukommission obliegt:

- a) die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- b) die Verfügung der Baueinstellung oder, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbotes;
- c) die periodische Überprüfung des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Ablagerungen. Sie erstattet dem Gemeinderat darüber Bericht und beantragt die erforderlichen Massnahmen.

Bauinspektor

### **Art. 57**

<sup>1</sup> Der Bauinspektor hat die im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD) durchzuführen, über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nach abgeschlossener Bauausführung zu wachen und allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen zu sorgen.

<sup>2</sup> Zudem obliegt ihm die Prüfung der Baugesuche in Bezug auf die gesetzlichen Bestimmungen sowie die Erschliessungserfordernisse.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat ordnet die Aufgaben und Pflichten des Bauinspektors in einem besonderen Pflichtenheft.

## IX. Widerhandlungen und Schlussbestimmungen

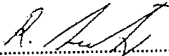
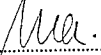
Widerhandlungen	<p><b>Art. 58</b></p> <p>Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach der Strafbestimmung des Baugesetzes (Art. 50 BauG) vom Richter geahndet.</p>
Aufhebung bestehender Vorschriften	<p><b>Art. 59</b></p> <p>Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) das Baureglement und der Zonenplan vom 19.06.1977</li> <li>b) die Überbauungsordnung Gewerbezone "Chipf" vom 03.09.1981 resp. 08.12.1983;</li> <li>c) Alignementsplan von 1913 mit sämtlichen bisherigen Änderungen;</li> <li>d) Überbauungsordnung "Altersheim" vom 19.06.1973.</li> </ul>
Inkrafttreten	<p><b>Art. 60</b></p> <p><sup>1</sup> Dieses Reglement tritt am Tage nach seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.</p>

# Genehmigungsvermerke

Publikation: im Amtsblatt am: 2. Sept. 1995  
im Amtsanzeiger am: 31. Aug. + 7. Sept. 1995  
Öffentliche Auflage vom 1. Sept. 1995 bis 30. Sept. 1995  
Erledigte Einsprachen: 4  
Unerledigte Einsprachen: 1  
Rechtsverwahrungen: keine  
Beschlissen durch den Gemeinderat am: 24. August 1995

**Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Oberburg** am: 30. November 1995

Namens der Einwohnergemeinde:


Der Präsident:  Der Sekretär:   
Rud. Lutz Heinz Marti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberburg, den 12.2.1996 der Gemeindeschreiber:   
Heinz Marti

## Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT mit Aenderungen  
gem. Verfügung vom - 1. Juli 1996  
Amt für Gemeinden und Raumordnung:



# INHALT DER ANHÄNGE

---

I	Beurteilungskriterien für die Einordnung von Bauten in die Umgebung	Seite	2
II	Grenz- und Gebäudeabstände	Seite	3
III	Mögliche Dachformen	Seite	7
IV	Bewilligungsfreie Bauten	Seite	8
V	Verzeichnis der planerischen Abkürzungen	Seite	10
VI	Verzeichnis der Gesetzesabkürzungen	Seite	11
VII	Auszug aus dem Einführungsgesetz zum ZGB	Seite	12

## Beurteilungskriterien für die Einordnung von Bauten in die Umgebung (Art. 7 GBR)

---

### a) Allgemeine Bemerkungen :

Die nachfolgenden Beurteilungskriterien sollen mithelfen, dass sich neue Bauvorhaben in die bestehende Umgebung einordnen und ihre Beeinträchtigung auf Nachbarparzellen zu beschränken.

Sie zeigen zudem dem projektierenden Architekten auf, nach welchen Grundsätzen die Baubehörden die Gestaltung nach Art. 6 beurteilen.

Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme zur Klärung der Gestaltungsanforderungen mit den zuständigen Behörden empfohlen.

### b) Gesamtwirkung :

Bei der Gesamtwirkung wird beurteilt, ob sich das Bauvorhaben in die Landschaft, in das Quartier oder in das Strassenbild einfügt :

- Lage und Ausrichtung des Gebäudes
- Volumetrie und Gebäudeproportionen
- Dachform und Firstrichtung

### c) Gestaltung des Gebäudes :

Insbesondere an exponierten Lagen (Hanggebiete, Ortsbildschutzgebiet etc.) ist die Gestaltung des Gebäudes von wichtiger Bedeutung :

- Gestaltung von Fassaden :      Insbesondere Konstruktionsart, Fenstereinteilung, Reklamen, Farbe
- Dachaufbauten:                      Bei Dachaufbauten ist darauf zu achten, dass die Dachfläche als ruhige Gesamtform in Erscheinung tritt. Dabei ist auf eine Vielzahl von Formen zu verzichten, die Anordnung der Dachaufbauten sollte nach Möglichkeit symmetrisch erfolgen.

### d) Aussenraum :

Das Baureglement erlaubt eine hohe Verdichtung der bestehenden Quartiere. Aus diesem Grund ist der Gestaltung von Aussenräumen besondere Achtung zu schenken :

- Nutzung der Aussenräume :      Qualität der Spiel- und Aufenthaltsbereiche
- Gestaltung der Aussenräume :      Begrenzung zum öffentlichen Raum, Bepflanzung, Terrainveränderungen etc.
- Abstellplätze :                      Lage und Gestaltung, Hartbeläge, Bepflanzung (beispielsweise pro drei Abstellplätze ein Hochstammbaum).

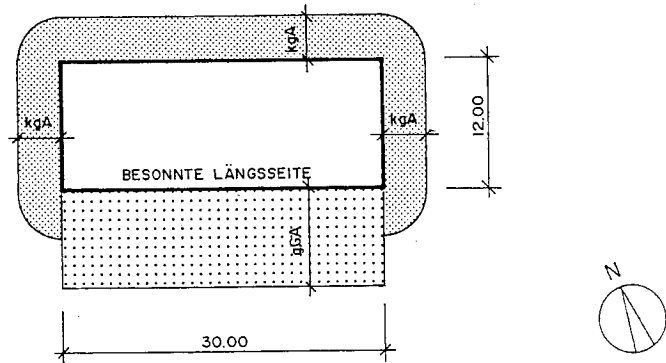
## Grenz- und Gebäudeabstände

Beispiel A : Wohnzone 2

Kleiner und grosser Grenzabstand

$kGA = 4.0\text{ m}$   
 $gGA = 9.0\text{ m}$

Mst. 1 : 500



Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die min. erforderlichen Abstände von Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes eingetragen.

Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Der kleine Grenzabstand gilt für alle anderen Seiten.

Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn die eingetragenen Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausragen.

## Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

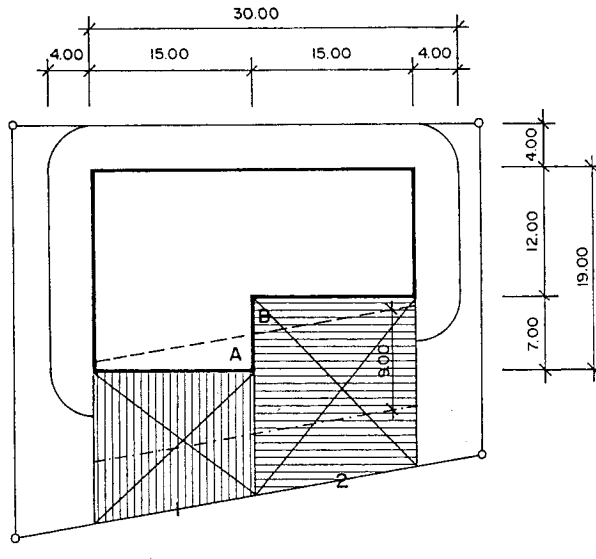
---

### Regeln:

- a) Der Grenzabstand und Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite wird von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen.
- b) Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen).
- c) Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten.
- d) Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

kGA = 4.0 m  
 gGA = 9.0 m

Mst. 1 : 500



----- mittlere Abstandslinie

----- Grenzabstand ab mittlerer Abstandslinie

Laut Regel b (Seite 3) müssen die über die mittlere Abstandslinie vorspringenden Grundrissteile (hier Teil A) und die hinter der mittleren Abstandslinie zurückspringenden Grundrissteile (Teil B) den gleichen Flächeninhalt aufweisen.

Die mittlere Abstandslinie berechnet sich folgendermassen:

( Fläche 1 + Fläche 2 ) : Gebäudelänge

Für Beispiel B müssen also zuerst die einzelnen Teilflächen berechnet werden :

$$1 = \text{Fläche 1 ( 14.00 m + 11.50 m ) : 2 x 15.00 m} = 191.25 \text{ m}^2$$

$$2 = \text{Fläche 2 ( 18.25 m + 15.50 m ) : 2 x 15.00 m} = 253.13 \text{ m}^2$$

$$\text{Somit ( 191.25 m + 253.13 m ) : 30.00 m} = \mathbf{14.81 \text{ m}}$$

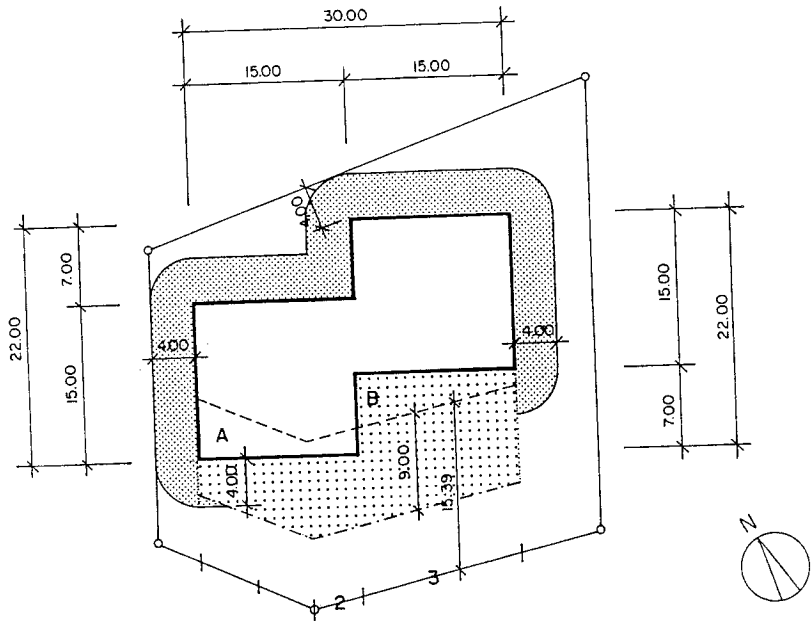
Dieses Mass wird nun von der Parzellengrenze her abgetragen und parallel verschoben.

Von der so erhaltenen mittleren Abstandslinie her kann jetzt der eigentliche Grenzabstand ( hier 9.0 m ) eingezeichnet werden.

Gemäss den Regeln für Gebäude mit gestaffelten Grundrissen (Seite 4) wird der Grenzabstand wie folgt ermittelt :

kGA = 4.0 m  
 gGA = 9.0 m

Mst. 1 : 500



----- mittlere Abstandslinie

..... Grenzabstand ab mittlerer Abstandslinie

- 1      $(9.50 \text{ m} + 14.00 \text{ m}) : 2 \times 10.50 \text{ m} = 123.38 \text{ m}^2$
- 2      $(14.00 \text{ m} + 13.00 \text{ m}) : 2 \times 4.50 \text{ m} = 60.75 \text{ m}^2$
- 3      $(20.50 \text{ m} + 16.50 \text{ m}) : 2 \times 15.00 \text{ m} = \underline{277.50 \text{ m}^2}$

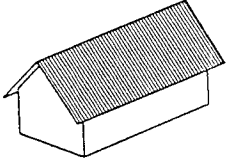
$$461.63 \text{ m}^2 : 30.00 \text{ m} = \mathbf{15.39 \text{ m}}$$

Von der so erhaltenen Abstandslinie her kann jetzt der eigentliche Grenzabstand (hier 9.00 m) abgetragen werden.

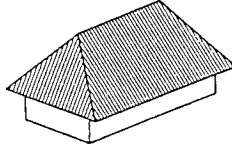
Mögliche Dachformen

---

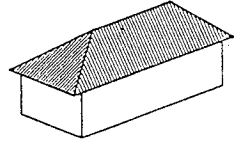
SATTELDACH



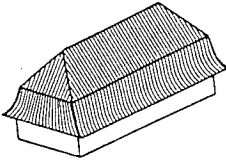
VOLLWALM- UND HALBWALMDACH



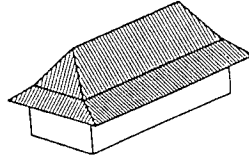
NIEDRIGES WALMDACH



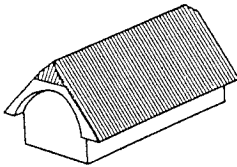
MANSARTWALMDACH, MANSARTDACH



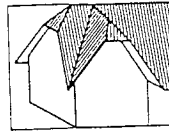
HOHES GEBROCHENES WALMDACH



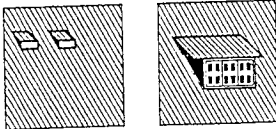
GERSCHILDDACH (KRÜPPELWALM)



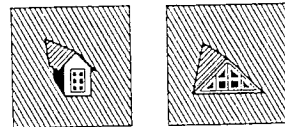
KREUZFIRST UND QUERGIEBEL



SCHLEPPGAUBEN



LUKARNEN



## Bewilligungsfreie Bauten

---

### Bewilligungsfreie Bauten

Als bewilligungsfreie kleine Nebenbauten gelten nach den Auslegungen von Art. 6 BewD:

- Auf mindestens zwei Seiten offene Gartensitzplätze  
Pergolen oder Sitzplätze gelten auch dann als bewilligungsfreie Anlagen, wenn sie z.T. unter dem Dachvorsprung eines bewilligten Gebäudes liegen. Sobald sich eine Pergola dem Hauptgebäude nicht mehr eindeutig unterordnet, ist sie nicht mehr bewilligungsfrei. Sobald der Sitzplatz mehr als zwei feste Seitenwände aufweist, ist er bewilligungspflichtig.
- Gartencheminées  
Die im Handel erhältlichen, frei aufstellbaren Fertigprodukte oder in der Grösse ähnliche Anlagen. Ist das Cheminée mit einem Gebäude fest verbunden oder mit einer festen Kaminanlage versehen, ist eine Bewilligung nötig, da hier die feuer- und gesundheitspolizeilichen Aspekte zu prüfen sind.
- Sandkästen
- Planschbecken und Kleinschwimmbecken  
Die Baubewilligungspflicht beginnt, wo die Wasseroberfläche eines Planschbeckens oder Kleinschwimmbeckens ca. 10 m<sup>2</sup> oder die Wassertiefe 1,2 m übersteigt.
- Fahrradunterstände  
Nur bei einfacher Konstruktion. Die Grundfläche darf 15 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
- Werkzeugtruhen
- Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere  
Kleintiere reichen von den Meerschweinchen über Hühner und Gänse bis zu Schafen und Ziegen. Die Bezeichnung "einzelne" richtet sich nach der Tierart und beträgt bei Hunden beispielsweise 2-3 Tiere, bei Kaninchen ca. 6-10 Stück pro Familie. Ställe und Gehege dürfen aber nur der hobby-mässigen Tierhaltung dienen.
- Spielgeräte  
Diese unterliegen der Baubewilligungspflicht erst, wenn sie keine Nebenanlage mehr darstellen oder ein Ausmass annehmen, so dass sie nicht mehr als klein bezeichnet werden können.
- Weitere kleine Nebenanlagen wie kleine Holzschöpfe, Gewächs- und Gartenhäuschen sowie Einrichtungen dieser Art, wie sie im Handel auch als Fertigprodukte erhältlich sind, wenn ihre Grundfläche 15 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

Sämtliche Kleinbauten und Unterstände, welche für motorisierte Fahrzeuge bestimmt sind, bedürfen einer Baubewilligung, da die Fragen des Gewässers- und Brandschutzes sowie die Übersichtbestimmungen gemäss Strassenbaugesetz zu prüfen sind.

Für die Gebäudehöhe und Abstandsvorschriften findet Art. 11 des neuen Baureglementes sinngemäss Anwendung.

In Zweifelsfällen entscheidet die Baukommission darüber, ob es sich um eine bewilligungsfreie kleine Nebenanlage in Sinne von Art. 6 BewD handelt.

Planerische und baupolizeiliche Abkürzungen

---

AZ	= Ausnutzungsziffer
BGF	= Bruttogeschossfläche
ES	= Empfindlichkeitsstufe
G	= Gewerbezone
GH	= Gebäudehöhe
GL	= Gebäudelänge
gGA	= grosser Grenzabstand
GZ	= Grünzone
I	= Industriezone
kGA	= kleiner Grenzabstand
LWZ	= Landwirtschaftszone
Se	= Strukturerhaltungszone
ÜO	= Überbauungsordnung
W	= Wohnzone
WG	= Wohn- und Gewerbezone
ZöN	= Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	= Zone mit Planungspflicht

Verzeichnis der Gesetzesabkürzungen

---

BauG	= Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	= Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	= Dekret des Kantons Bern vom 10. Februar 1970 über das Baubewilligungsverfahren
EnG	= Energiegesetz von 14. Mai 1981
EnV	= Energieverordnung
GO	= Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Oberburg
KLSV	= Kantonale Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990
LSV	= Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	= Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SBG	= Gesetz des Kantons Bern vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen
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

## Auszug aus dem Einführungsgesetz zum ZGB

4. Abort- und Düngergruben
- Art. 79 c: Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.00 m von der Grenze zu erstellen.
- 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.
7. Stützmauern und Böschungen  
a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung
- Art. 79 h: Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
- Böschungsneigungen dürfen höchstens  $45^\circ$  (100 %) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
- 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.
8. Einfriedungen
- Art. 79 k: 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.
- Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.00 m.
- Für Grünhecken gelten um 0.50 m erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.
9. Bäume und Sträucher
- Art. 79 i: Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:
- 5.00 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3.00 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1.00 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spallere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.00 m zurückgeschnitten werden ;
- 0.50 m für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.00 m sowie für Beerensträucher und Reben;
- Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher;
- Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach 5 Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.