

AUFLAGE

## Einwohnergemeinde Oberburg

### Überbauungsordnung «Krauchthalstrasse»

---

---

#### Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung besteht  
aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung

Juli 2022

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Oberburg, Emmentalstrasse 11,  
3414 Oberburg

### **Auftraggeber:**

Peter und Madeleine Oppliger  
v.d. flükiger architektur GmbH, Schönenbühlweg 17,  
Postfach, 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  
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

## 1. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Zweck Die Überbauungsordnung «Krauchthalstrasse» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb eines Campingplatzes unter Einbezug der bestehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten, Gebäude.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem grau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegende Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Oberburg.

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich Sektor A (Hof)
- Baubereich Sektor B (Camping)
- Bereich für Stellplätze
- Bereich für Anschluss Kantonsstrasse und Besucherparkplätze
- Bereich für Zu- und Wegfahrt Gäste
- Bereich für Zu- und Wegfahrt Betreiber/Personal
- Bereich Grünfläche
- Hochwasserschutzelement A und B mit Anschlusspunkt
- Bereich für Anpassung Zufahrt
- Bereich für Sickergrube

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt:

- Bepflanzung bestehend
- Erschliessungsachse Stellplätze
- schützens-/erhaltenswerte Objekte
- Gebäude bestehend
- Fliessgewässer

## 2. Art und Mass Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung	<sup>1</sup> Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind Campingnutzungen, sowie damit in Verbindung stehende Freizeit- und Erholungsnutzungen zulässig. Dauer-Camping resp. Residenzplätze sind untersagt.
Baubereich Sektor A und B	<sup>2</sup> In den Baubereichen Sektor A (Hof) und Sektor B (Camping) sind Einrichtungen für den Betrieb resp. die Nutzung des Campings (Rezeption, Büro, sanitäre Anlagen, Hofladen, Bed & Breakfast u. dgl.) zulässig. Ebenfalls zugelassen ist betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Wohnnutzung sowie hobbymässige Tierhaltung.
Bereich für Stellplätze	<sup>3</sup> Im Bereich für Stellplätze sind max. 12 Abstellplätze für Wohnmobile, mobile Wohnwagen, Zelte und dergleichen zulässig. Ebenfalls zulässig sind die erforderlichen Infrastrukturanlagen (insb. Stromanschlüsse inkl. Zuleitungen sowie Sickergrube). Für Zeltplätze sind einfache Holzkonstruktionen auf Stützen als Plattformen zulässig.
Bereich Grünfläche	<sup>4</sup> Der Bereich Grünfläche ist als extensiv bewirtschaftete Wiese auszugestalten. Bauten und Anlagen sind untersagt. Die Obstbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### Art. 6

Mass der Nutzung	<sup>1</sup> In den Baubereichen Sektor A (Hof) und Sektor B (Camping) richten sich die baupolizeilichen Masse nach dem Bestand. Mit Ausnahme von eingeschossigen Gebäuden und An- und Kleinbauten gemäss Baureglement sind keine weiteren Gebäude zulässig. Es ist eine flächensparende Anordnung der Bauten und Anlagen sicherzustellen.  <sup>2</sup> Ausserhalb der Baubereiche gemäss Abs. 1 sind keine Gebäude zulässig.
------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 3. Gestaltung

### Art. 7

Baugestaltung	<sup>1</sup> Für die Baugestaltung gelten die Vorschriften des Baureglements.  <sup>2</sup> Neue eingeschossige Gebäude sowie An- und Kleinbauten sind gut in das Gesamtbild der Gebäudegruppe einzuordnen.
Dachgestaltung	<sup>3</sup> Es sind nur Sattel-, Pult- und extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

### **Art. 8**

Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Die Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung sind auf die Bebauung abzustimmen. Geländeanpassungen sind ausschliesslich zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

<sup>2</sup> Der gesamte Bereich für Stellplätze ist sickerfähig und mit Ausnahme der Erschliessungsflächen begrünt auszugestalten (Rasenfläche).

### **Art. 9**

Denkmalschutz

Baubewilligungsverfahren innerhalb der Baubereiche Sektor A und B erfordern den Einbezug der kantonalen Denkmalpflege.

## **4. Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 10**

Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung des Areals erfolgt ab der Krauchthalstrasse im entsprechend bezeichneten Bereich. Der Anschluss an die Kantonsstrasse ist mit einer minimalen Breite von 5.0 m zu dimensionieren. Die ersten 5.0 m ab der Kantonsstrasse sind mit einem staubfreien Belag zu versehen.

<sup>2</sup> Die Stellplätze sind über eine Erschliessungsachse entlang der südwestlichen Perimetergrenze zu erschliessen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen soll den Anforderungen entsprechend ausgestaltet und dimensioniert werden, wobei auf eine flächensparende Anordnung zu achten ist. Die Breite der Zufahrt ist unter Vorbehalt von Abs. 1 auf 2.5 m beschränkt.

<sup>3</sup> Eine weitere untergeordnete Zufahrt zur Hofgruppe ist in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zulässig.

### **Art. 11**

Parkierung

Besucherparkplätze sind in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zulässig. Die Strassenabstandsvorschriften und die Einhaltung der notwendigen Sichtweiten bleiben vorbehalten.

## 5. Weitere Bestimmungen

### Art. 12

Lärm Bis zu einem Abstand von 30 m ab der Krauchthalstrasse gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III, im übrigen Areal die ES II gemäss Art. 43 LSV.

### Art. 13

Naturgefahren <sup>1</sup> Zum Schutz vor Hochwasser sind die im Überbauungsplan bezeichneten Schutzmassnahmen umzusetzen. Grundlage bildet das Naturgefahrengutachten der Firma geo7 vom 11. Dezember 2020 (vgl. Anhang zum Erläuterungsbericht).

<sup>2</sup> Das Hochwasserschutzelement A (Erddamm) muss an der Grenze zur Parzelle Nr. 1345 unmittelbar an den bestehenden Erdsockel des Nachbargebäudes anschliessen. Die minimale Höhe beträgt 0.5 m ab Terrain. Die Zufahrt kann im dafür vorgesehenen Bereich mit einer flachen Steigung über den Damm geführt werden.

<sup>3</sup> Das Hochwasserschutzelement B (Erddamm) muss unmittelbar an das Gebäude Nr. 40a anschliessen. Die minimale Kote der Dammkrone liegt bei 549.7 m ü.M. Der Damm kann gegen Norden hin auslaufen.

<sup>4</sup> Der bestehende Erdwall im Grenzbereich zwischen dem Baubereich Sektor B (Camping) und dem Bereich für Stellplätze kann rückgebaut werden.

### Art. 14

Versickerung Zur Versickerung des Oberflächenwassers ist in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich eine Sickergrube zu erstellen.

### Art. 15

Energie Es gelten die Vorschriften des Baureglements und der kantonalen Energiegesetzgebung.

### Art. 16

Entsorgung Standort und Dimensionen der Entsorgungsstellen sind in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren zu regeln.

### **Art. 17**

Privatrechtliche Ver-  
einbarungen

Soweit notwendig, ist die Umsetzung der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

### **Art. 18**

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## 6. Genehmigungsvermerke

Mitwirkung 1. Juli bis 2. August 2021

Vorprüfung 14. Juni 2022

Publikation im Amtsblatt ...

Publikation im amtlichen Anzeiger ...

Öffentliche Auflage ...

Einspracheverhandlungen ...

Erledigte Einsprachen ...

Unerledigte Einsprachen ...

Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat ...

Beschlossen durch die Gemeindever-  
sammlung ...

Der Präsident Der Gemeindeschreiber

Werner Kobel Martin Zurflüh

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Oberburg,

Der Gemeindeschreiber

Martin Zurflüh

**Genehmigt durch das kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung**