

Diese Rechtsvorschrift enthält Änderungen,  
welche in chronologischer Reihenfolge  
angehängt sind.

## OBERDIESSBACH GEMEINDEBAUREGLEMENT

Einwohnergemeinde Oberdiessbach | Kanton Bern  
Genehmigungsexemplar vom 18. Juni 2018

Die Planung besteht aus:

- > Zonenplan Siedlung, Gesamtplan Mst. 1:5'000
- > Zonenplan Siedlung, Lupen Mst. 1:1'000/1:2'000
- > Zonenplan Landschaft und Naturgefahren, Gesamtplan Mst. 1:5'000
- > Gemeindebaureglement
- > Erläuterungsbericht

**Auftraggeberin**

Gemeinde Oberdiessbach  
Gemeindeplatz 1  
3672 Oberdiessbach

**Planungsbüro**

Panorama  
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft  
Münzrain 10  
3005 Bern

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ZUM EINSTIEG</b>	<b>5</b>	Art. 15 ZPP Nr. 5 "Haube"	23
		Art. 16 ZPP Nr. 6 "Diessbach"	24
		Art. 17 ZPP Nr. 7 "Trämelacher"	25
		Art. 18 ZPP Nr. 8 "Bittmoos"	25
		Art. 19 ZPP Nr. 9 "Lehn"	26
		Art. 20 Rechtsgültige Überbauungsordnungen	27
<b>A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>8</b>		
Art. 1 Geltungsbereich	8		
<b>B NUTZUNGSZONEN</b>	<b>9</b>		
Art. 2 Bedeutung und Geltung	9		
<b>Wohn-, Misch und Arbeitszonen</b>	<b>9</b>		
Art. 3 Art der Nutzung	9		
Art. 4 Mass der Nutzung	11		
Art. 5 Besondere Abstandsvorschriften	15		
<b>Übrige Nutzungszonen</b>	<b>16</b>		
Art. 6 Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN	16		
Art. 7 Zonen für Sport und Freizeitanlagen ZSF	19		
Art. 8 Bahnarealzone BA	19		
Art. 9 Landwirtschaftszone LWZ	19		
<b>Besondere baurechtliche Ordnungen</b>	<b>20</b>		
Art. 10 Zonen mit Planungspflicht ZPP/allgemein	20		
Art. 11 ZPP Nr. 1 "Sägerei"	20		
Art. 12 ZPP Nr. 2 "Mattenweg"	21		
Art. 13 ZPP Nr. 3 "Kirchbühl"	22		
Art. 14 ZPP Nr. 4 "Hohlenhaus"	23		
		<b>C QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS</b>	<b>28</b>
		<b>Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild</b>	<b>28</b>
		Art. 21 Gestaltungsgrundsatz	28
		Art. 22 Dachgestaltung	29
		Art. 23 Dachaufbauten	29
		Art. 24 Umgebungsgestaltung	30
		Art. 25 Energienutzung	31
		Art. 26 Reklamen und Plakatierung	31
		Art. 27 Erschliessung	32
		Art. 28 Ersatzabgabe Autoabstellplätze	32
		<b>Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden</b>	<b>33</b>
		Art. 29 Baudenkmäler	33
		Art. 30 Ortsbildschutzperimeter	33
		Art. 31 Archäologie	33
		Art. 32 Landschaftsschongebiete	33
		Art. 33 Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen	34

Art. 34	Gewässerraum für Fließgewässer	34
Art. 35	Teiche, Kleingewässer, Amphibienstandorte, Quellen	35
Art. 36	Kommunale Trockenstandorte (trockene Wiesen)	35
Art. 37	Kommunale Feuchtgebiete (feuchte Wiesen)	35
Art. 38	Reptilienstandorte	36
Art. 39	Hecken, Feld- und Ufergehölze	36
Art. 40	Inventar der historischen Verkehrswege IVS	37
Art. 41	Fuss- und Wanderwege	37
Art. 42	Findling "Sandsteinblock Gumi"	37
Art. 43	"Tüfelstein"	37
<b>Naturgefahren</b>		<b>38</b>
Art. 44	Bauen in Gefahrengebieten	38
<b>Qualitätssicherung und Fördermassnahmen</b>		<b>39</b>
Art. 45	Fachberatung	39
Art. 46	Fördermassnahmen	39
<b>D STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>		<b>40</b>
Art. 47	Widerhandlungen	40
Art. 48	Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen	40
Art. 49	Aufhebung von Vorschriften	40
<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>		<b>42</b>
<b>ANHANG</b>		<b>44</b>

## ZUM EINSTIEG

### Lesehilfe

Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglements dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

### Nicht alles ist regelbar:

#### a. Fairnessgrundsatz

Der Gebrauch der vorliegenden Vorschriften richtet sich nach folgendem Grundsatz:

"Offene und freie Meinungsäusserung, Akzeptieren anderer Meinungen, gegenseitige Rücksichtnahme, Hilfsbereitschaft, Ehrlichkeit, Konfliktbereitschaft, rechtzeitige Information, Respekt vor Menschen, Tieren und Pflanzen."

#### b. Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Außenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Architektur- und Siedlungsqualität gewährleistet ist.

#### c. Voranfrage

Den Bauwilligen wird empfohlen, bei der Gemeinde eine Voranfrage einzureichen. Damit kann frühzeitig geprüft werden, ob die Bauabsichten den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

*Das neue Baureglement lässt grössere Spielräume bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu. Daher ist es umso wichtiger, die Behörden frühzeitig über die Bauabsichten zu informieren und in das Verfahren einzubeziehen.*

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

*Durch den frühzeitigen Einbezug der Behörden kann sowohl der Verfahrensablauf vereinfacht wie auch das Resultat verbessert werden. Die Gemeinde steht bei Fragen gerne zur Verfügung.*

### **Erläuterungen zu diesem Reglement:**

#### **d. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement**

Das Baureglement, der Zonenplan Siedlung und der Zonenplan Landschaft und Naturgefahren bilden zusammen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

#### **e. Übergeordnetes Recht**

Das übergeordnete Recht ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons und des Bundes.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung.

#### **h. Baubewilligung**

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht, insbesondere im Baubewilligungsdekret, abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

*Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten. Sofern nichts anderes definiert wird, gelten im gesamten Gemeindebaureglement die Begriffe und Messweisen gemäss BMBV vom 25. Mai 2011.*

*Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung.*

*Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten, wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m in Art. 67 BauV.*

*Es gibt unterschiedliche Baubewilligungsverfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten. Kleinere Bauvorhaben können baubewilligungsfrei sein. Die Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung.*

Art.

---

### **i. Besitzstandsgarantie**

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und - soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird - auch umgebaut oder erweitert werden.

### **j. Zuständigkeiten**

Die Zuständigkeiten sind in der aktuell gültigen Gemeindeordnung der Gemeinde Oberdiessbach geregelt.

Hinweis

---

*siehe Art. 82 BauG*

*Des Weiteren gilt das Hofstattrecht gemäss Art. 79d EGzGB: "Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden".*

Art.

---

Hinweis

---

## **A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

### **Art. 1 Geltungsbereich**

- 1 Das Gemeindebaureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung und dem Zonenplan Landschaft und Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung über das ganze Gemeindegebiet.
- 2 Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, sofern besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

## B NUTZUNGSZONEN

### Art. 2 Bedeutung und Geltung

Die Zonenvorschriften bestimmen Art und Mass der in den Zonen zulässigen Nutzung.

### Wohn-, Misch und Arbeitszonen

#### Art. 3 Art der Nutzung

Für die Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	Abkürz.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W2/W3	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Wohnen</li> <li>&gt; Stilles Gewerbe</li> <li>&gt; Ortsteil Bleiken: Erstwohnungsanteil (EWA) &gt; 65 %</li> </ul>	II
Mischzone	M	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Wohnen</li> <li>&gt; Stilles bis mässig störendes Gewerbe</li> <li>&gt; Dienstleistungen (Büro, Ateliers, Verkauf, Praxen, Restaurant etc.)</li> <li>&gt; Ortsteil Bleiken: Erstwohnungsanteil (EWA) &gt; 65 %</li> </ul>	III
Kernzone	K	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Die Kernzone K bezweckt die Erhaltung des historisch gewachsenen Ortskerns durch den Schutz architektonisch wertvoller Einzelbauten, Strassen, Gassen und Plätze. Neubauten haben sich in der Volumetrie, Gestaltung und Materialisierung nach den ortsüblichen und vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen.</li> <li>&gt; Die Kernzone K ist Geschäfts-, Büro-, Gewerbe- und Wohnzone. Nutzungen, welche das gesunde Wohnen beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.</li> <li>&gt; In der Kernzone K sind die Elemente der traditionellen dörflichen Besiedlungs- und Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Strassenraum- und Platzverhältnisse zu erhalten.</li> <li>&gt; Für den Wiederaufbau bestehender Hauptbauten gelten die vorhandenen Grenz- und Gebäudeabstände, sofern dieselbe Gebäudefläche eingehalten wird. Im Übrigen gelten die Vorschriften gemäss Art. 4 GBR.</li> </ul>	III

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)*

*Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV)*

*Mässig störende Gewerbe wie z.B. emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.*

*Für die Dachgestaltung vgl. Art. 21-22 GBR.*

*Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Kernzone auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren. Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.*

*Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.*

Art.

Dorfkernzone	D	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung der traditionellen und wertvollen Dorfstrukturen, der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen und nimmt Rücksicht auf die historische Bausubstanz.</li> <li>&gt; Zugelassen sind Wohnnutzungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen sowie landwirtschaftliche Nutzungen. Für Bauten und Anlagen der landwirtschaftlichen Nutzung gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.</li> <li>&gt; Neubauten sind nur zugelassen, wenn sie landwirtschaftlich begründet sind oder wenn es sich um geringfügige Anbauten und Kleinbauten handelt.</li> <li>&gt; Bestehende Gebäude können umgenutzt werden, wenn:             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Umnutzungen keine landwirtschaftliche Ersatzbauten zur Folge haben</li> <li>b) Wohnraum nur in Bauten realisiert wird, die bereits eine Wohnung aufweisen und/oder es sich um schützenswerte oder erhaltenswerte Bauten handelt</li> <li>c) es sich um einmalige und geringfügige Erweiterungen der bestehenden Geschossfläche (GF) handelt (maximal 10%), sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind</li> <li>d) das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume gewahrt bleibt</li> <li>e) die erforderlichen Autoabstellplätze möglichst in bestehenden Haupt-, An- und Kleinbauten untergebracht werden können.</li> </ul> </li> <li>&gt; Neuanlagen ausserhalb bestehender Haupt-, An- und Kleinbauten sind nur in Absprache mit der Gemeinde zugelassen und müssen in einem Umgebungsgestaltungsplan bezeichnet sein.</li> <li>&gt; Neue unbewohnte Anbauten und Kleinbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.</li> <li>&gt; Der Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.</li> <li>&gt; Ortsteil Bleiken: Erstwohnungsanteil (EWA) &gt; 65 %</li> </ul>	III
Arbeitszone	A	<p>Die Arbeitszone ist für Gewerbe-, Industrie-, Verkaufs- sowie Bürobauten und -anlagen bestimmt.</p> <p>Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind nur zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch einwandfreie Verhältnisse gesorgt wird. Pro Gebäude sind höchstens zwei Wohnungen zugelassen.</p> <p>Lagerplätze und Deponien sowie Betriebsreserveflächen sind möglichst im rückwärtigen (strassenabgewandten) Teil der Grundstücke anzuordnen.</p>	IV
Gartenbauzone	GB	<p>Die Gartenbauzone ist für den gewerblichen Gartenbau bestimmt. Gestattet sind die betriebsnotwendigen Bauten wie Lagerschuppen, Gewächshäuser usw. sowie Wohnbauten für den Betriebsinhaber und das betriebsnotwendige Personal.</p>	III
Übrige Zonen	siehe Art. 9 ff		

Hinweis

*Für die Dachgestaltung vgl. Art. 21-22 GBR.  
Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Dorfkernezone auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren. Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.  
Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.*

Art.

#### Art. 4 Mass der Nutzung

1 Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	kGA	gGA	FH tr*	FH gi*	VG	GL
	[m]	[m]	[m]	[m]		[m]
W2	4.00	8.00	7.00	10.50	2	25.00
W3	5.00	10.00	10.00	13.50	3	30.00
M	4.00	8.00	7.00	10.50	2	25.00
K	3.00	6.00	7.00	-	2	25.00
D	4.00	8.00	7.00	-	2	30.00
A1	**	-	12.00	15.50	-	-
A2	**	-	14.00	17.50	-	-
A spezial	**	-	***	***	-	-
GB	4.00	8.00	7.00	10.50	-	40.00

\* Die traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) gilt auch für Flachdachbauten; die giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi) gilt auch für Flachdachbauten inklusive Attikageschoss.

\*\* 1/2 Fassadenhöhe traufseitig, mindestens 4.00 m

\*\*\* Höhensektoren I-IV mit max. OK-Höhen in Meereskoten (vgl. Zonenplan Lupen)

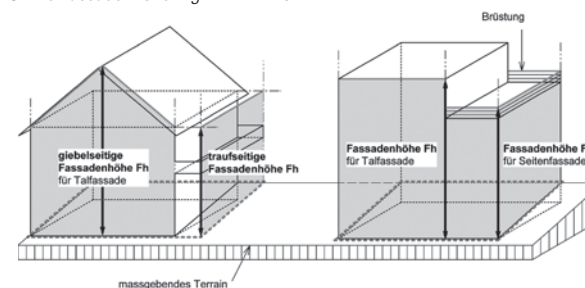
2 Landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten und ähnliche Zweckbauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von maximal 50 m<sup>2</sup> dürfen eine Höhe von max. 12.00 m aufweisen, soweit die Bestimmungen der betreffenden Zone nicht mehr zulassen. Diese Höhe wird gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt.

Hinweis

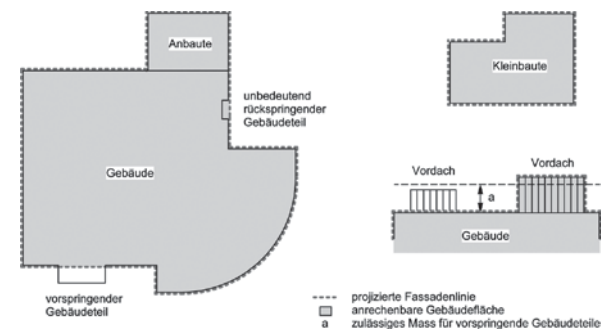
Die giebelseitige Fassadenhöhe wird aufgrund der Messweisen der BMBV nötig zur Festlegung der Höhe für Flachdachbauten. Dadurch wird neu auch für Satteldächer eine maximale Höhe definiert. Siehe Vergleichsskizzen im Anhang des Erläuterungsberichts.

kGA = kleiner Grenzabstand  
 gGA = grosser Grenzabstand  
 FH gi = Fassadenhöhe giebelseitig  
 FH tr = Fassadenhöhe traufseitig  
 VG = Vollgeschosse  
 GL = Gebäudelänge

Skizze Fassadenhöhe: Vgl. Art. 14-15 BMBV



Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Skizze anrechenbare Gebäudefläche: Vgl. Art. 9 und 30 BMBV



Art.

---

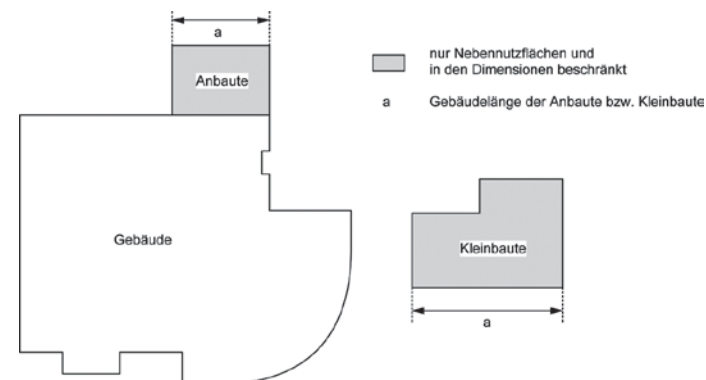
- 3 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Bergseite eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, das in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% (6°) beträgt.
- 4 Die zulässige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.
- 5 Bei Flachdächern in der Arbeitszone dürfen notwendige Dachaufbauten wie Lift, Oberlicht, Rauch- und Lüftungskamine die zulässige Fassadenhöhe höchstens um 3.00 m überragen.
- 6 Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechtes darf der Gebäudeabstand nicht unter 6.00 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden, beträgt der Gebäudeabstand minimal 11.00 m.
- 7 Unter Vorbehalt der Absätze 8 und 9 ist von Strassen der Basiserschliessung ein Bauabstand von 5.00 m, von solchen der Detailerschliessung ein Abstand von 3.60 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.
- 8 In der Kernzone K gelten die Strassenabstände gemäss bestehender Überbauung.
- 9 Für Anbauten und Kleinbauten gilt ein Strassenabstand von 2 m.
- 10 Zudem gelten die folgenden Masse für
  - a. Kleinbauten und Anbauten:
    - Grenzabstand min. 2.00 m
    - anrechenbare Gebäudefläche max. 30 m<sup>2</sup>
    - Fassadenhöhe traufseitig max. 3.50 m

Hinweis

---

*Für Abstände von Kantonsstrassen gilt das Stassengesetz (SG) bzw. die Strassenverordnung (SV) des Kantons Bern.*

*Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen. Skizze Klein- und Anbauten: Vgl. Art. 3 und 4 BMBV*



Art.

b. Unterniveaubauten:

- über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m
- Grenzabstand min. 1.00 m

c. Unterirdische Bauten:

- Grenzabstand mind. 1.00 m

d. Vorspringende Gebäudeteile:

- zulässige Tiefe max. 2.00 m
- zulässiger Anteil an zugehörigem Fassadenabschnitt auf selbem Geschoss: max. 30 %
- Grenzabstand min. 2.00 m

e. Rückspringende Gebäudeteile:

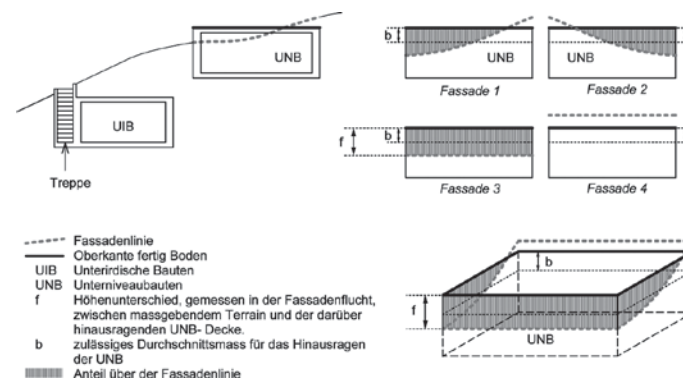
- zulässige Tiefe max. 2.00 m
- zulässiger Anteil an zugehörigem Fassadenabschnitt auf selbem Geschoss: max. 30 %
- Grenzabstand min. 2.00 m

f. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:

- in der Höhe: min. 1.00 m
- in der Situation: min. 2.00 m

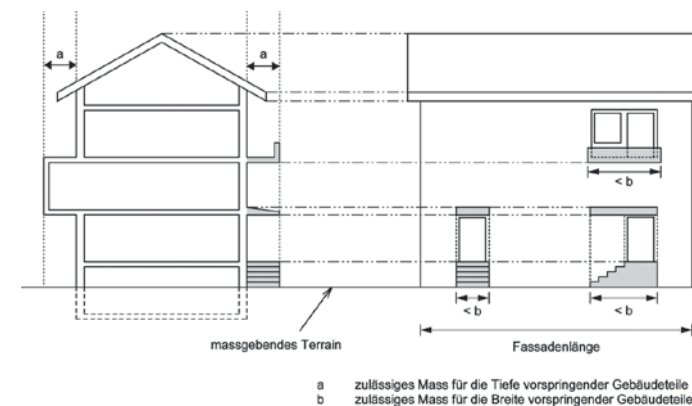
Hinweis

Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten: Vgl. Art. 5 und 6 BMBV



Vorspringende Gebäudeteile sind Vordächer, Vortreppen, Balkone und dergleichen.

Skizze vorspringende Gebäudeteile: Vgl. Art. 10 BMBV



Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innen liegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge und dergleichen.

Skizze vorspringende Gebäudeteile: Vgl. Art. 11 BMBV

Art.

g. Geschosse:

- Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.40 m

h. Attikageschoss:

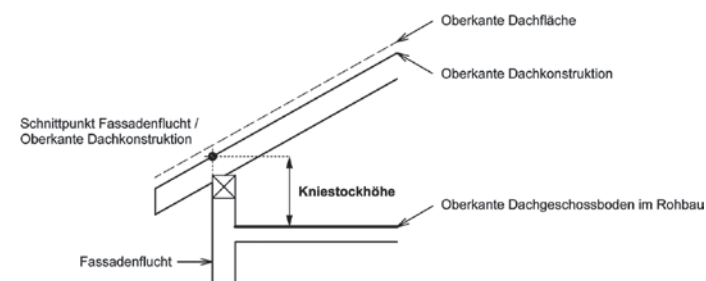
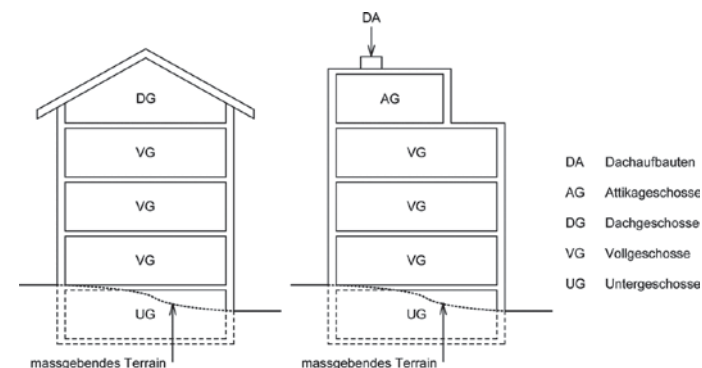
- Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden. Dieses darf max. 2/3 der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses beanspruchen.
- Die Rückversetzung an der Hauptfassade (Fassade mit grossen Grenzabstand gem. Art. 5 Abs. 2) muss mind. 2.00 m betragen.
- Der Dachvorsprung der Attika beträgt max. 1.50 m und darf nur auf einer Gebäudeseite vorgesehen werden.

i. Geschossflächenziffer:

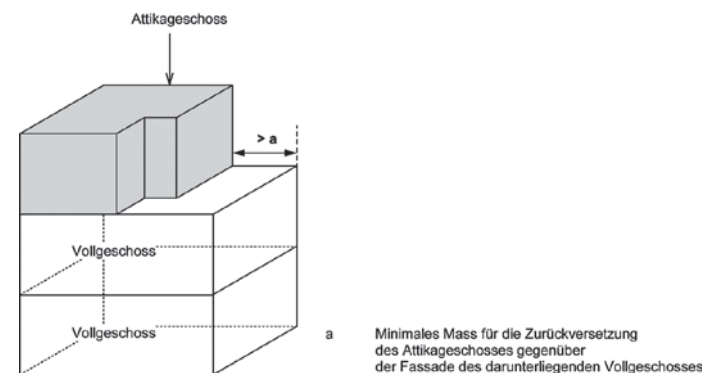
- Die Geschossflächenziffer berechnet sich nach Art. 28 BMBV.
- Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

Hinweis

Skizze Geschosse und Kniestockhöhe: Vgl. Art. 16 und Art. 18-21 BMBV



Skizze Attikageschoss: Vgl. Art. 21 BMBV



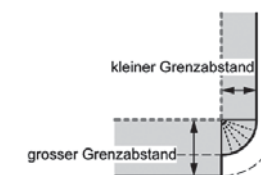
## Art. 5 Besondere Abstandsvorschriften

- 1 In den Zonen W2, W3, A1 und A2 können bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Anordnung der Bauten frei bestimmt werden, wenn Art und Mass der Nutzung eingehalten werden und dadurch eine bessere Einordnung und Gestaltung erzielt wird.
- 2 Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht auf der Nordseite des Gebäudes liegen und ist nötigenfalls durch die Baupolizeibehörde festzulegen. Es ist darauf zu achten, dass er vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen aufweist.
- 3 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.
- 4 Für Anbauten und Kleinbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit der Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.
- 5 Gegenüber Bauten, die aufgrund 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 der Bauverordnung überschritten würden.
- 6 Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand

Vgl. Art. 75 BauG, Gestaltungsfreiheit

Skizze Grenzabstand: Vgl. Art. 22 BMBV

### Kleiner und grosser Grenzabstand



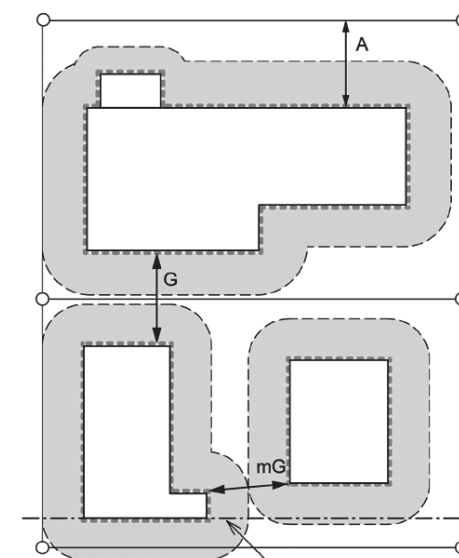
— mindestens einzuhaltender Grenzabstand  
- - - Fassadenlinie

### Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



— mindestens einzuhaltender Grenzabstand  
- - - Fassadenlinie

Skizze Gebäudeabstand: Vgl. Art. 23 BMBV



A Grenzabstand  
G Gebäudeabstand  
mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand  
— mindestens einzuhaltender Grenzabstand  
- - - Baulinie  
- - - Fassadenlinie  
○ Parzellengrenze

Baulinie tritt an Stelle der Abstandsvorschrift

Art.

Hinweis

(Art. 79 ff. EGzZGB) in der Regel nicht unterschritten werden.

7 Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich – es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich – falls der betroffene Nachbar eine Näherbaugewilligung erteilt.

## Übrige Nutzungszonen

### Art. 6 Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN

1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

2 In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A Gemeindehaus Oberdiessbach	Gemeindeverwaltung, Schulhaus, Gemeindeplatz, Viehmarktplatz, Sammelstelle, Parkplätze	baupolizeiliche Masse: VG = 2 FHtr = max. 8.00 m FHgi = max. 15.00 m GL = max. 30.00 m kGA min. 4.00 m / gGA min. 8.00 m	III
B Pflegezentrum	Regionales Pflegezentrum	zweckgebundene Erweiterungen, baupolizeiliche Masse: VG = 3 FHtr = max. 15.00 m FHgi = max. 18.00 m GL = max. 70.00 m kGA min. 4.00 m / gGA min. 10.00 m	II

*ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.*

*Sind Objekte des Bauinventars betroffen, so müssen zukünftige Erweiterungen auf diese Objekte und deren Umgebung Rücksicht nehmen. Die Baudenkmäler sind in ihrer Wirkung ungeschmälert zu erhalten (gem. Art. 10b BauG).*

Art.

Hinweis

C Altersheim	Altersheim	zweckgebundene Erweiterungen, baupolizeiliche Masse: VG = 3 FHtr = max. 10.00 m FHgi = max. 14.00 m GL = max. 70.00 m kGA min. 4.00 m / gGA min. 10.00 m	II
D Kirche	Kirche	bestehend	II
E Kirchgemein- dehaus	Kirchgemeindehaus	bestehend	II
	Pfarrhaus, Parkplätze	baupolizeiliche Masse gemäss Mischzone M	III
F Schulanlage Oberdiessbach	Primar- und Sekundarschul- haus, Turnhalle, Schulsportanlagen, Mehrzwecksaal, Gemeinschaftseinrichtungen wie Kindergarten, Zivilschutzanlage, Wehrdienste	zweckgebundene Erweiterung, neue Hauptbauten nur nach qualitätssicherndem Verfahren VG = 3 FHtr = max. 10.00 m FHgi = max. 13.50 m GL = 90 m kGA min. 4.00 m / gGA min. 10.00 m	III
H	Parkplätze, Sammelstelle	baupolizeiliche Masse gemäss Mischzone M	
I Diessbach- graben I	Tennisplatz, zweckgebundene Parkierung	Bauten mit baupolizeilichen Massen analog Kleinbauten sind gestattet.	
J Leimen	Rasenspielfeld, Trainingsplätze, zweckgebundene Parkierung, Clubhaus, Garderobengebäude	Eingeschossige zweckgebundene Bauten anrechenbare Gebäudefläche = max. 300 m <sup>2</sup> FHtr = max. 4.00 m FHgi = max. 6.00 m Spielfeldbegrenzungen. Bei Neubauten sind aufgrund der Gefährdung durch Deponie- gas bauliche Massnahmen zu treffen, welche Ansammlungen von erstickenden oder brennbaren Gasen in geschlossenen Räumen verhindern.	III

Art.

Hinweis

K Türlacker	Schützenhaus, Festplatz, Parkplätze	baupolizeiliche Masse gemäss Mischzone M	
L Friedhof	Friedhof, Aufbarungshalle	baupolizeiliche Masse: VG = 1 FHtr = max. 4.00 m FHgi = max. 7.50 m GL = max. 30.00 m	II
M Sonnrain	Alters- und Pflegeheim	baupolizeiliche Masse: VG = 2 FHtr = max. 7.00 m FHgi = max. 10.50 m GL = max. 35.00 m kGA min. 4.00 m / gGA min. 8.00 m	II
N Grubenareal	Werkhof, Parkplätze	baupolizeiliche Masse gemäss Mischzone M	III
O Gemeindehaus Bleiken	Gemeindehaus Neubau	Bestehende Bauten und Anlagen, zweckgebundene Erweiterungen, baupolizeiliche Masse: VG = 3 FHtr = max. 12.50 m FHgi = max. 13.50 m Grenzabstand 1-geschossige Bauten min. 4.00 m Grenzabstand mehrgeschossige Bauten min. 5.00 m	III
P Schulanlage Bleiken	Schulhaus, Kindergarten	Bestehende Bauten und Anlage, zweckgebundene Erweiterungen, baupolizeiliche Masse: VG = 3 FHtr = max. 10.00 m FHgi = max. 14.00 m Grenzabstand 1-geschossige Bauten min. 4.00 m Grenzabstand mehrgeschossige Bauten min. 5.00 m	II

### Art. 7 Zonen für Sport und Freizeitanlagen ZSF

In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
1 Hornusseranlage	Hornusseranlage mit Hornusserhütte, zweckgebundene temporäre Parkierung	baupolizeiliche Masse: VG = 1 FH tr = max. 4.00 m FH gi = max. 7.50 m anrechenbare Gebäudefläche = max. 120 m <sup>2</sup> Im Falle der Aufgabe der Nutzung zur Ausübung des traditionellen Hornussersports besteht eine Wiederherstellungs- und Rekultivierungspflicht.	III

### Art. 8 Bahnarealzone BA

- 1 Zweck dieser Zone ist, das Bahnareal optimal für Bauten und Anlagen zu nutzen, welche durch Nutzungsart, Erscheinung und Immissionen eine Ergänzung der bahnbedingten Nutzung darstellen.
- 2 Für bahnbetriebsfremde Bauten auf dem Bahnareal gelten die Vorschriften der Mischzone M.
- 3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

### Art. 9 Landwirtschaftszone LWZ

- 1 Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften von Art. 16, 16a, 22 und 24–24d RPG, Art. 80 ff. BauG und den nachstehenden Absätzen.
- 2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
- 3 Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend folgende Bestimmungen:  
Für nicht landwirtschaftliche Bauten gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone M.

*Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.*

Art.

---

## Besondere baurechtliche Ordnungen

### Art. 10 Zonen mit Planungspflicht ZPP/allgemein

- 1 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Wenn aber die Festlegungen der Grundordnung eingehalten werden, kann die Gemeindebehörde
  - a vor dem Erlass der Überbauungsordnung der Bewilligung eines einzelnen Vorhabens zustimmen;
  - b auf den Erlass der Überbauungsordnung verzichten, wenn ein Vorhaben das Ergebnis eines Projektwettbewerbs ist, der nach anerkannten Verfahrensregeln durchgeführt wurde;
  - c mit Zustimmung der zuständigen Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion auf den Erlass der Überbauungsordnung verzichten,wenn ein Gesamtvorhaben das Planungsziel in der ganzen Zone mit Planungspflicht erfüllt.
- 2 Für die ZPP Nr. 1, 2 und 9 gilt die Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III, für die ZPP Nr. 3, 4, 5, 6 und 8 gilt die Stufe II und für die ZPP Nr. 7 die Stufe IV.

### Art. 11 ZPP Nr. 1 "Sägerei"

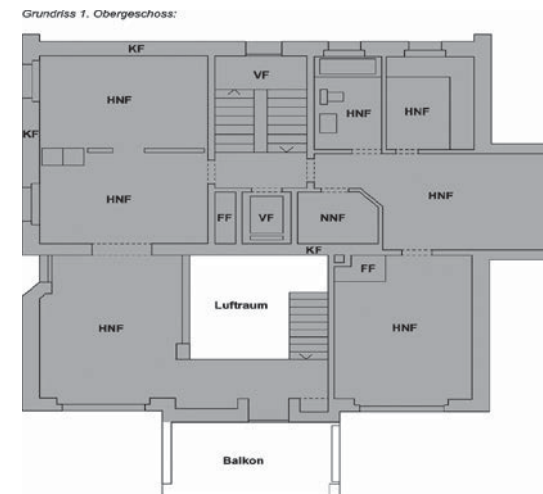
- 1 Die ZPP Nr. 1 "Sägerei" bezweckt die Regelung einer verdichteten Überbauung.
- 2 Zugelassen sind Geschäfts-, Büro-, Gewerbe- und Wohnbauten.
- 3 Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen oberirdischen Geschossflächenziffer GFZo von 0.45 und einer maximalen GFZo von 0.75.
- 4 Innerhalb der ZPP Nr. 1 ist eine Geschossfläche für eine Detailhandelseinrichtung von max. 750 m<sup>2</sup> und zusätzlich max. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das örtliche Gewerbe zugelassen. Der Anteil an gewerblicher Nutzung soll min. 10% und max. 40% der gesamten oberirdischen Geschossfläche betragen.

Hinweis

---

Alle ZPP sind Zonen nach Art. 93/94 BauG.

Skizze Geschossflächenziffer: Vgl. Art. 28 BMBV



5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:

- a Die max. Gebäudelänge beträgt 32.00 m für mehrgeschossige und 41.00 m für eingeschossige Hauptbauten über dem massgebenden Terrain. Die max. Fassadenhöhe giebelseitig ist im Norden auf 617 Meter über Meer beschränkt. In südlicher Richtung ist sie aus Rücksicht auf das Ortsbild und die Topografie zu verringern.
- b Die minimale Dachneigung beträgt 10°. Frei angeordnete Dachterrassen sind erlaubt über maximal 25% der Gebäudegrundfläche. Auf eingeschossigen, gewerblich genutzten Hauptbauten ist ein begrüntes und begehbare Flachdach gestattet. Auf dem Flachdach dürfen nur Absturzsicherungen und technische Aufbauten von max. 3.00 m (ab Dachfläche) erstellt werden.
- c Für Wohnbauten sind maximal drei Vollgeschosse möglich. Dachausbauten sind gestattet, wobei max. drei unabhängige Wohneinheiten übereinander angeordnet werden dürfen.
- d Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen unterzubringen, davon mindestens 50% unterirdisch.
- e Einer sorgfältigen Verkehrserschliessung und -gestaltung für Fussgänger, Radfahrer, Privat- und Geschäftsverkehr ist besondere Beachtung zu schenken.
- f Der öffentliche und halböffentliche Aussenraum ist soweit als möglich als attraktiver Aufenthalts- und Platzbereich zu gestalten, mit Baumpflanzungen, Sitzgelegenheiten und dergleichen.
- g Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielflächen sind als Gemeinschaftsanlagen zu erstellen.

#### **Art. 12 ZPP Nr. 2 "Mattenweg"**

- 1 In der ZPP Nr. 2 "Mattenweg" soll eine verdichtete Überbauung realisiert werden.
- 2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Mischzone M. Das Mass der Nut-

zung liegt zwischen einer minimalen oberirdischen Geschossflächenziffer GFZo von 0.45 und einer maximalen GFZo von 0.75 ohne Anrechnung der Geschossfläche des bestehenden Bauernhauses.

3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:

- offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten;
- durchgrünter Aussenraum mit Minimum an Bodenversiegelung.

4 Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.

5 Die Erschliessungsstrasse ist als verkehrsberuhigte Strasse zu konzipieren. Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen anzulegen.

#### **Art. 13 ZPP Nr. 3 "Kirchbühl"**

1 In der ZPP Nr. 3 "Kirchbühl" soll eine Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität realisiert werden.

2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2. Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen oberirdischen Geschossflächenziffer GFZo von 0.35 und einer maximalen GFZo von 0.55.

3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:

- offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten;
- durchgrünter, sorgfältig gestalteter Aussenraum mit Minimum an Bodenversiegelung;
- terrassierte Flachdachbauten sind gestattet.

4 Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.

---

5 Die Erschliessungstichstrassen sind als verkehrsberuhigte Strassen zu konzipieren. Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen unterzubringen.

#### **Art. 14 ZPP Nr. 4 "Hohlenhaus"**

- 1 In der ZPP Nr. 4 "Hohlenhaus" soll eine Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität realisiert werden.
- 2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2. Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen oberirdischen Geschossflächenziffer GFZo von 0.45 und einer maximalen GFZo von 0.65.
- 3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:
  - offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten;
  - durchgrünter, sorgfältig gestalteter Aussenraum mit Minimum an Bodenversiegelung.
- 4 Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.
- 5 Die Erschliessungstichstrassen sind als verkehrsberuhigte Strassen zu konzipieren. Sie dürfen nur als Notfallzufahrten benutzt werden. Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen unterzubringen.

#### **Art. 15 ZPP Nr. 5 "Haube"**

- 1 In der ZPP Nr. 5 "Haube" soll eine verdichtete Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität realisiert werden. Die Überbauung ist in Etappen zu erstellen.
- 2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2. Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen oberirdischen Geschossflächenziffer GFZo von 0.45 und

einer maximalen GFZo von 0.65.

3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:

- offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten;
- durchgrünter, sorgfältig gestalteter Aussenraum mit Minimum an Bodenversiegelung.

4 Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Ein mindestens 1500 m<sup>2</sup> grosser gemeinsamer Aufenthaltsbereich ist für das gesamte Haubenquartier zugänglich zu halten.

5 Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen, wovon mindestens 50% unterirdisch, unterzubringen.

#### **Art. 16 ZPP Nr. 6 "Diessbach"**

1 In der ZPP Nr. 6 "Diessbach" soll eine Wohnüberbauung realisiert werden.

2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2. Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen oberirdischen Geschossflächenziffer GFZo von 0.35 und einer maximalen GFZo von 0.55.

3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Anlagen:

- Volumetrie, Lage und Gestaltung nehmen Bezug zum Schloss und berücksichtigen die unter Bundesschutz stehende Schlossanlage. Für das gesamte Areal ist eine einheitliche Planung einzureichen.
- Böschung zur Kirchbühlstrasse ist freizuhalten.
- Hecke nicht beeinträchtigen.

4 Die Erschliessung erfolgt direkt ab der Schlossstrasse/dem Gumiweg. Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen unterzubringen.

Art.

---

### Art. 17 ZPP Nr. 7 "Trämelacher"

- 1 Die ZPP Nr. 7 "Trämelacher" dient der Realisierung von Gewerbebauten.
- 2 Die maximale Baumassenziffer (BMZ) beträgt 8.0.
- 3 Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden voll an die Baumassenziffer angerechnet.
- 4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:
  - Die Hauptnutzungen müssen sich auf mehrere, klar ablesbare Baukörper verteilen.
  - Zugelassen sind leicht geneigte Satteldächer, im östlichen Bereich auch Flachdächer oder Pultdächer.
  - Vor Baubeginn ist ein Gesamtkonzept zur architektonischen Gestaltung sowie ein Umgebungsgestaltungskonzept einzureichen.
- 5 Die Flächen für die oberirdischen Abstellplätze sind in der Überbauungsordnung auszuweisen.
- 6 Die Erschliessung erfolgt ab der Lindenstrasse.
- 7 Die bestehende Überbauungsordnung "Autoverwertung" vom 06.08.1993, bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften, behält ihre Gültigkeit. Änderungen fallen ab der Genehmigung dieses Baureglements in die Kompetenz des Gemeinderates (Art. 66 Abs. 3 BauG).
- 8 Es ist eine möglichst hohe Nutzungsdichte durch kompakte Volumen und durch (nach Möglichkeit) mehrgeschossige Bauweise vorzusehen.

### Art. 18 ZPP Nr. 8 "Bittmoos"

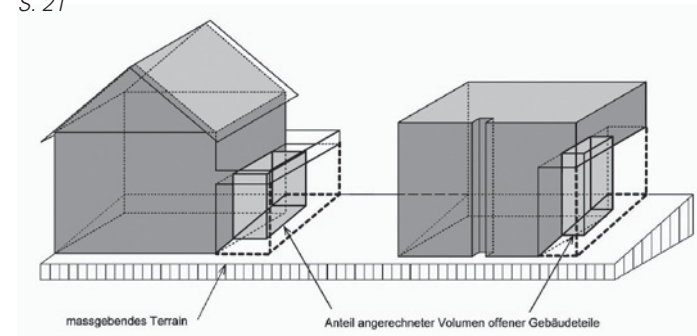
- 1 Die ZPP Nr. 8 "Bittmoos" dient der Realisierung von Gewerbebauten.
- 2 Die maximale oberirdische Geschossflächenziffer GFZo beträgt 0.85. Die giebelseitige Fassade

Hinweis

---

Skizze Baumassenziffer: Vgl. Art. 29 BMBV

Herleitung der BMZ aus der rechtsgültigen UeO siehe Erläuterungsbericht S. 21



der Bauten darf 708.00 m ü.M. nicht überragen.

3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:

- Die Bauvolumen sind als bauliche Einheit zu gestalten.
- Es sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen.
- Die Terraingestaltung der Grünbereiche ist dem natürlichen Verlauf des Terrains anzugleichen.
- Oberirdische Aussenparkplätze sind auf ein Minimum zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

4 Die Erschliessung erfolgt im Süden des ZPP-Perimeters über die Bittmoosstrasse.

5 Die bestehende Überbauungsordnung "Erb Bittmoos" vom 23.07.2004, bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften, behält ihre Gültigkeit. Änderungen fallen ab der Genehmigung dieses Baureglements in die Kompetenz des Gemeinderates (Art. 66 Abs. 3 BauG).

8 Es ist eine möglichst hohe Nutzungsdichte durch kompakte Volumen und durch (nach Möglichkeit) mehrgeschossige Bauweise vorzusehen.

#### **Art. 19 ZPP Nr. 9 "Lehn"**

1 Die ZPP Nr. 9 "Lehn" dient der Realisierung einer Wohnüberbauung.

2 Zugelassen sind max. 2 Vollgeschosse. Die minimale oberirdische Geschossflächenziffer beträgt 0.5, die maximale 0.6.

3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:

- Durch die gezielte Setzung der Bauten ist eine enge Verzahnung mit der Landschaft anzustreben.
- Die Baukörper sind in einer einfachen Formensprache mit Bezug zur regionalen Architektur zu gestalten.

Art.

---

- Zugelassen sind Satteldächer mit einer ruhigen Dachflächengestaltung.

4 Die Erschliessung erfolgt direkt ab der bestehenden Lehnstrasse.

5 Die bestehende Überbauungsordnung "Lehn" vom 17.07.1991, bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften, behält ihre Gültigkeit. Änderungen fallen ab der Genehmigung dieses Baureglements in die Kompetenz des Gemeinderates (Art. 66 Abs. 3 BauG).

## Art. 20 Rechtsgültige Überbauungsordnungen

Es gelten die folgenden genehmigten Überbauungsordnungen:

Überbauungsordnung	Genehmigungsdatum	zugeordnete ZPP
UeO Nr. 2 Mattenweg, Oberdiessbach	9.7.2003	Nr. 2 Mattenweg
UeO Nr. 3 Kirchbühl, Oberdiessbach	12.05.2009	Nr. 3 Kirchbühl
UeO Nr. 4 Hohlenhaus, Oberdiessbach	28.2.1992	Nr. 4 Hohlenhaus
UeO Nr. 5 Haube, Oberdiessbach	8.2.1996	Nr. 5 Haube
UeO Nr. 6 Diessbach, Oberdiessbach	24.8.2016	Nr. 6 Diessbach
UeO "Autoverwertung", Aeschlen	8.11.1993	Nr. 7 Trämelacher
UeO Erb Bittmoos, Aeschlen	23.7.2004	Nr. 8 Bittmoos
UeO Lehn, Bleiken	17.6.1991	Nr. 9 Lehn

Hinweis

---

*UeO Nr. 2 "Schönegg" (Restaurant und Mehrzweckgebäude) vom 22.10.1990 wurde am 15.08.2007 aufgehoben und durch die Wohn- und Gewerbezone WG2 (ehem. Gemeinde Aeschlen) ersetzt.*

## C QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

### Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

#### Art. 21 Gestaltungsgrundsatz

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit dem bestehenden Umfeld sowie ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten rechtskräftigen Planung nach der zukünftigen Umgebung. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.
- 2 Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist unter Berücksichtigung des Umfeldes besonders auf folgende Elemente einzugehen:
- Standort, Stellung, Proportion, Form und Dimensionen des Gebäudes
  - die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung
  - Eingänge, Ein- und Ausfahrten
  - Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist
  - Abstellplätze für Motorfahrzeuge
  - Terrainveränderungen.

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinn von Abs.

1 Rechnung trägt. Dies gilt insbesondere für die Situations-, Fassaden- und Umgebungsgestaltungspläne.

*Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz ersetzt detailliertere Regelungen. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2.*

*Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten. Dies kann z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD) erfolgen.*

**Art. 22 Dachgestaltung**

- 1 Bei der Gestaltung von Dächern ist auf eine gute Gesamtwirkung bezogen auf Proportionen und Materialwahl zu achten. Neben dem zur Diskussion stehenden Objekt ist dabei die Dachlandschaft der Nachbarbauten und das Strassenbild zu berücksichtigen.
- 2 Die Verwendung glänzender oder sonst wie auffälliger Bedachungsmaterialien ist untersagt. Sonnenkollektoren sind gestattet.
- 3 Die Dachform ist frei, ausgenommen in der Dorfkernzone D und der Kernzone K.
- 4 In der Dorfkernzone D und der Kernzone K ist die Dachneigung der herkömmlichen Neigung anzupassen. In der Dorfkernzone D beträgt die Dachneigung minimal 20° und maximal 40°, in der Kernzone K beträgt sie minimal 39°. Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen respektive vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen.

**Art. 23 Dachaufbauten**

- 1 Auf einem Dach ist neben Dachflächenfenstern nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Weitere Kombinationen sind untersagt. In Gehrschildern oder in einem Vollwalm dürfen keine Dachaufbauten bzw. Dachflächenfenster angebracht werden.
- 2 Dachaufbauten müssen im Material und in der optischen Wirkung (Farbgebung, Dachvorsprung) auf das Dach und die Umgebung abgestimmt sein.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind gestattet, dürfen zusammen jedoch nicht mehr als maximal 50% – bei erhaltens- resp. schützenswerten Bauten maximal 30% – der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Im Kehlgebälk dürfen nur Dachflächenfenster eingebaut werden.

- 
- 4 Als Dachaufbauten zählen auch Dachflächenfenster. Sonnenkollektoren zählen nicht als Dachaufbauten.
  - 5 Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher als 0.60 m an eine First- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen. Die Trauflinie darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
  - 6 Diese Bestimmungen gelten auch dann, wenn die maximal zulässige Geschosshöhe nicht ausgenutzt ist.
  - 7 Bei Schutzobjekten und im Ortsbilderhaltungssperimeter können bei Dachaufbauten, Dachöffnungen, Dacheinschnitten und Solaranlagen zum Schutz des Gebäudes und des Ortsbildes abweichende Regeln gelten. Bei K-Objekten ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig einzubeziehen.

#### **Art. 24 Umgebungsgestaltung**

- 1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen Rücksicht zu nehmen.
- 2 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier oder Ortsbild prägen.
- 3 Stütz- und Futtermauern über 1.20 m Höhe, welche nicht für Hauseingänge oder Garagenzufahrten dienen, sind im Profil bis 45° vertikal zu staffeln und zu durchgrünen. Dienen Terrainveränderungen dem Lärmschutz, kann die Baukommission bei möglichst weitgehender Einpassung die zulässige Höhe soweit erforderlich erhöhen.

Art.

---

- 4 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentliche Gestaltungselemente einzureichen.
- 5 Pflanzen, die krankheitsübertragend, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen. Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV) sind anwendbar.

#### **Art. 25 Energienutzung**

- 1 Gruppenüberbauungen und Einzelgebäude sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt, benutzt und unterhalten werden können.
- 2 In Überbauungsordnungen kann die Erstellung der Energieversorgung nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept mit gemeinsamer Wärmeerzeugungsanlage vorgeschrieben werden.
- 3 Bei wesentlicher Änderung oder Erneuerung von bestehenden Bauten und Anlagen sind die neuen Anforderungen an den Wärme- und Kälteschutz gemäss allgemeiner Energieverordnung einzuhalten.

#### **Art. 26 Reklamen und Plakatierung**

- 1 Reklamen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte, die Wohnqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 2 Für beleuchtete Reklameeinrichtungen können in der Bewilligung eingeschränkte Beleuchtungszeiten, insbesondere zum Schutze der Wohnbevölkerung, festgelegt werden. Prismenwender, Wechselautomaten und dergleichen sind verboten.

Hinweis

---

*Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen.  
Für die Abstände der Bepflanzung ist das EG z ZGB (Art. 79) massgebend.*

*Vgl. Art. 13 und 16 EnG*

- 3 Auf Schrägdächern sind Reklamen aller Art nicht gestattet.
- 4 Das Anschlag von Fremdreklamen ist nur auf den bewilligten Plakatanschlagstellen gestattet. Als zulässige Plakatierungsformate gelten die Formate F4, F200 und F12 sowie kulturelle Kleinplakate. Die Plakatträger dürfen nur parallel oder rechtwinklig zum generellen Strassenverlauf stehen; in Kurvenlagen sind sie ausgeschlossen.

#### **Art. 27 Erschliessung**

- 1 Die Erschliessung ist in der übergeordneten Gesetzgebung geregelt.
- 2 Die Einteilung der Basis- und Detailerschliessung erfolgt nach dem kommunalen Verkehrsrichtplan bzw. nach Art. 106 Abs. 2 BauG.

#### **Art. 28 Ersatzabgabe Autoabstellplätze**

- 1 Für alle nach kantonaler Bauverordnung notwendigen Autoabstellplätze, welche aus rechtlichen oder anderen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz gemäss Bauordnung Fr. 4000.- (entsprechend aktuellem Baupreisindex Hochbau – Espace Mittelland des BFS (Basis 1998 = 100 Punkte)). Der Gemeinderat passt diesen Betrag auf Ende eines Jahres verhältnismässig an, sofern eine Änderung des Baupreisindex von 10 Punkten vorliegt.
- 3 Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.

*Der kommunale Verkehrsrichtplan besteht nur für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Oberdiessbach; Für die ehemaligen Gemeindegebiete Aeschlen und Bleiken ist er gegebenenfalls zu ergänzen.*

## Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

### Art. 29 Baudenkmäler

Die schützens- und erhaltenswerten Objekte sind im Bauinventar des Kantons Bern aufgenommen.

### Art. 30 Ortsbildschutzperimeter

- 1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.
- 2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.
- 3 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
- 4 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einer Bauinventar-Baugruppe oder in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall beizuziehen.

### Art. 31 Archäologie

- 1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.
- 2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

### Art. 32 Landschaftsschongebiete

- 1 Die im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die ungeschmälernte Erhaltung der besonderen und wertvollen Eigenart, der Schönheit und der Erholungswerte.

*Das Bauinventar des Kantons ist behördenverbindlich. Die Objekte im Zonenplan sind hinweisend dargestellt; rechtsgültig sind die gedruckten Bauinventare der drei ehemaligen Gemeinden (Stand: Aeschlen 1999, Bleiken 2003, Oberdiessbach 2004).*

*Vgl. Art. 10a-10c BauG*

*Gemäss neuer Bauverordnung gelten erhaltenswerte Objekte nur noch als K-Objekte, wenn sie in einer Bauinventar-Baugruppe liegen. Nach neuem Baugesetz Art. 10c ist die kantonale Denkmalpflege bei erhaltenswerten Objekten beizuziehen, welche in einer Bauinventar-Baugruppe liegen. Bei erhaltenswerten Objekten, welche nicht Bestandteil einer Baugruppe sind, aber in einem Ortsbildschutzperimeter liegen, reicht der Einbezug der Gemeinde.*

*Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS.*

*Vgl. Art. 86 BauG*

*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).*

*Vgl. Liste im Anhang B*

*Vgl. Art. 9, 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 sowie der offenen Kulturlandschaft. Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u. a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern (sofern sie nicht in eine bestehende Baugruppe integriert werden können), Sport und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen. Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht eingeschränkt.*

Art.

---

- 2 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. Nicht zulässig sind Baumschulen und Aufforstungen.
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen können erweitert sowie abgebrochen und neu erstellt werden. Dies gilt auch für standortgebundene Bauten.

### **Art. 33 Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen**

- 1 Die im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren bezeichneten Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und sollen erhalten werden.
- 2 Fällungen sind mit der Gemeinde abzusprechen.
- 3 Für gefällte Bäume sind gleichwertige einheimische Ersatzpflanzungen an derselben Stelle bzw. in deren Nähe vorzunehmen. Die Gemeinde beteiligt sich finanziell daran.

### **Art. 34 Gewässerraum für Fliessgewässer**

- 1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
  - a. die natürlichen Funktionen der Gewässer;
  - b. Schutz vor Hochwasser;
  - c. Gewässernutzung.
- 2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan mittels Farbcodierung festgelegt. Er wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.
- 3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen - bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie - Bauten und Anlagen sowie

Hinweis

---

*Vgl. Liste im Anhang A*

*Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 W BV sowie die AHOP Gewässerraum 2015.*

*Art. 39 W BV: "Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist."*

Art.

---

Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

- 4 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.

#### **Art. 35 Teiche, stehende Kleingewässer, kommunale Amphibienstandorte, Quellen**

- 1 Die Teiche, stehenden Kleingewässer, kommunalen Amphibienstandorte und Quellen sind zu erhalten und als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten aufzuwerten.
- 2 Das Beweiden ist untersagt. In einem Abstand von 6.00 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.

#### **Art. 36 Kommunale Trockenstandorte (trockene Wiesen)**

- 1 Die Trockenstandorte sind zu erhalten und die magere, trockene Wiesenvegetation als natürlicher Lebensraum für standorttypische Pflanzen- und Tierarten aufzuwerten.
- 2 Untersagt sind das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger sowie das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.

#### **Art. 37 Kommunale Feuchtgebiete (feuchte Wiesen)**

- 1 Die Feuchtgebiete sind zu erhalten und die magere, feuchte Wiesenvegetation als natürlicher Lebensraum für standorttypische Pflanzen- und Tierarten aufzuwerten.

Hinweis

---

*Vgl. Art. 18 Abs. 1bis, 21 und 22 NHG; Art. 20 NHV; Art. 6 AlgV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 8 FiG; Kantonales Merkblatt Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998*

*Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.*

*Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 und 22 NSchG*

- 
- 2 Untersagt sind das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger sowie das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.
  - 3 Bei der im Zonenplan bezeichneten Feuchtwiese "Rotmoos" handelt es sich um extensiv genutztes Grünland mit schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf feuchtem bis nassem Boden, welches erhalten werden soll. Die bisherige Nutzung soll in Art und Intensität beibehalten werden. Sie darf nicht trockengelegt werden.

#### **Art. 38 Reptilienstandorte**

- 1 Der Reptilienstandort am südlichen Waldrand des Margelwaldes ist gemäss eidgenössischem Natur- und Heimatschutzgesetz geschützt.
- 2 Die Bewirtschaftung der Parzellen 37 und 1086 sowie die Waldrandpflege haben die Bedürfnisse der Reptilien zu berücksichtigen.

#### **Art. 39 Hecken, Feld- und Ufergehölze**

- 1 Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind durch übergeordnetes Recht geschützt. Sie sind fachgerecht zu pflegen.
- 2 Rodungen mit Ersatzpflanzungen können in Ausnahmefällen bewilligt werden.
- 3 Hecken sind periodisch selektiv auszuholzen oder abschnittsweise zurückzuschneiden.
- 4 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.
- 5 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

*Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.  
Die Pflege der Hecken richtet sich nach dem entsprechenden Bundes- und Kantonsrecht.*

*Vgl. Art. 48 DZV*

*Definition der Gehölgrenzen:*

*Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.*

*Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.*

Art.

---

#### **Art. 40 Inventar der historischen Verkehrswege IVS**

Die im Zonenplan eingetragenen historischen Verkehrswege sind in ihrem Verlauf und ihrer traditionellen Substanz (Wegoberfläche und -breite, Böschungen mit Mauern und standortgerechter Vegetation, Brücken, wegbegleitende Einrichtungen) geschützt. Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über den herkömmlichen Rahmen von Nutzung und Unterhalt hinausgehen, sind mit der zuständigen Fachstelle abzusprechen.

#### **Art. 41 Fuss- und Wanderwege**

Die im kantonalen Sachplan des Wanderrouthenetzes bezeichneten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belags) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

#### **Art. 42 Findling "Sandsteinblock Gumi"**

Der Findling "Sandsteinblock Gumi" ist zu erhalten. Er darf nicht entfernt oder zerstört werden.

#### **Art. 43 "Tüfelstein"**

Der "Tüfelstein", alter Grenzstein zwischen Brenzikofen, Herbligen und Bleiken, ist an seinem Standort zu erhalten und zu unterhalten.

Hinweis

---

*Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Das Tiefbauamt ist die kantonale Fachstelle für den Schutz historischer Verkehrswege (Strassenverordnung SV Art. 12)*

*Das Tiefbauamt ist die kantonale Fachstelle für Fuss- und Wanderwege im Sinne des Bundesrechts (Strassenverordnung SV Art. 31 und 33)*

## Naturgefahren

### Art. 44 Bauen in Gefahrengebieten

- 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
- 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- 3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- 4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung ("gelbes Gefahrengebiet") wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Abs. 3 sinngemäss.

*Bauen in Gefahrengebieten: Vgl. Art. 6 BauG.*

*Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrgutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab.*

*Rotes Gefahrengebiet (erhebliche Gefährdung): Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen. Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf. Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.*

*Blaues Gefahrengebiet (mittlere Gefährdung): Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden. Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.*

*Gelbes Gefahrengebiet (geringe Gefährdung): Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten. Sensible Bauten sind:*

*- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze),*

*- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen),*

*- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).*

*Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichen des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD.*

## **Qualitätssicherung und Fördermassnahmen**

### **Art. 45 Fachberatung**

- 1 Baugesuche sind vor ihrer Behandlung durch die Baupolizeibehörde und in den folgenden Fällen durch mindestens eine unabhängige, in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachperson zu beurteilen:
  - in Schutzgebieten sowie bei wesentlichen Veränderungen bei erhaltenswerten Gebäuden mit ihrer Umgebung
  - bei Einsprachen, die das Erscheinungsbild oder die Gestaltung einer Baute oder Anlage rügen.
- 2 Der Gesuchsteller ist berechtigt, seine Projektabsichten durch die gleiche Fachperson als Voranfrage beurteilen zu lassen.
- 3 Überbauungsordnungen sind von mindestens einer unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachperson zu begutachten, bevor der Gemeinderat diese zur Vorprüfung einreicht.

### **Art. 46 Fördermassnahmen**

Die Gemeinde beteiligt sich finanziell an Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Hochstammobstgärten und dergleichen), wo nicht andere öffentliche Beiträge (z.B. DZV, ÖQV) entrichtet werden.

*Die Fachleute – ArchitektInnen, LandschaftsarchitektInnen, BauberaterInnen des Berner Heimatschutzes, OrtsplanerInnen – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen. Die Verrechnung der Kosten richtet sich nach Art. 51ff BewD.*

*Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche im Ortsbilderhaltungsgebiet liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (sogenannte K-Objekte), erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).*

## **D STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 47 Widerhandlungen**

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

### **Art. 48 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen**

- 1 Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan Siedlung, dem Zonenplan Siedlung Lupen sowie dem Zonenplan Landschaft und Naturgefahren, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.
- 2 Baugesuche, die beim Inkrafttreten dieses Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach altem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt der Erlass einer Planungszone nach Art. 62 BauG. Im Übrigen gilt Art. 36 BauG.

### **Art. 49 Aufhebung von Vorschriften**

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- a) das Baureglement Aeschlen, genehmigt am 24.02.1999
  - das Baureglement Bleiken, genehmigt am 29.03.2010
  - das Gemeindebaureglement Oberdiessbach, genehmigt am 13.01.2008
- b) die Zonenpläne Aeschlen, genehmigt am 24.02.1999
  - der Schutzzonenplan Aeschlen, genehmigt am 24.02.1999

Art.

---

der Zonen-/Schutzzonenplan Bleiken, genehmigt am 29.03.2010  
der Zonenplan 1 Oberdiessbach, genehmigt am 13.01.2008  
der Zonenplan 2 Oberdiessbach, genehmigt am 13.01.2008

Hinweis

---

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom	11. März 2016 bis 11. April 2016
1. Vorprüfung vom	05. August 2016 bis 15. Dezember 2016
2. Vorprüfung vom	19. April 2017 bis 22. August 2017
Publikation im amtlichen Anzeiger	16. und 23. November 2017
Publikation im Amtsblatt	15. und 22. November 2017
öffentliche Auflage	17. November 2017 bis 18. Dezember 2017

Einspracheverhandlungen am	19. und 28. März 2018
Erledigte Einsprachen	7
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

**Beschlossen durch den Gemeinderat am** 25. April 2018

**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am** 18. Juni 2018

Namens der Einwohnergemeinde Oberdiessbach:

Der Präsident



Niklaus Hadorn

Der Gemeindeschreiber



Oliver Zbinden

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberdiessbach, ... 23.8.2018

Der Gemeindeschreiber



Oliver Zbinden

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am**

15. März 2019



## ANHANG

### Anhang A) Schutzgebiete und -objekte Natur und Landschaft

Nr. gemäss Inventar	Objekt	Standort	Parzelle	Bemerkung
3	Einzelbaum (Rosskastanie)	Zägli / Oberi Hube	113	
8	Einzelbaum (Linde)	Haubenstrasse	1170	
10	Einzelbaum (Eiche)	Sonnenweg	811	
64	Einzelbaum (Linde)	Hasli	373	
66	Einzelbaum (Stieleiche)	Unterhalb Hasli	373	
84	Einzelbaum (Rosskastanie)	Apotheke	509	
85	Einzelbaum (Sommerlinde)	Schulhausstrasse	72	
93	2 Einzelbäume (Eichen)	Thunstrasse / Wäs-sermatte	1001	
94	Einzelbaum (Sommerlinde)	Zälg	864.02	
102	Einzelbaum (Linde)	Haslistutz	79	stark gestutzt
108	Einzelbaum (Stieleiche)	Grossi Brach	21	
109	Einzelbaum (Linde)	Grossi Brach	21	
115	Einzelbaum (Linde)	Haslifeld / Grossi Brach	21	
127	Einzelbaum (Stieleiche)	Kirchbühl	268	
130	Einzelbaum (Nussbaum)	Geissbühlerhus	57	
135	Einzelbaum (Rosskastanie)	Chriseggle	1246	
142	Einzelbaum (Sommerlinde)	Kirchbühlstrasse / Stockhornweg	1083	
153	Einzelbaum (Rosskastanie)	Hungerberg	867.02	
167	Einzelbaum (Linde)	Tannlimatt	136	
186	Einzelbaum (Stieleiche)	Gumi	1085	

Nr. gemäss Inventar	Objekt	Standort	Parzelle	Bemerkung
188	Einzelbaum (Sommerlinde)	Strassenkreuzung Kirchbühlstrasse / Diessbachstrasse	1084	
189	2 Einzelbäume (Eschen)	Gumiweg	542	
190	2 Einzelbäume (Sommerlinde, Nussbaum)	Gumiweg / Schlossstrasse	542	
204	2 Einzelbäume (Sommerlinden)	Gumi	257	
215	Einzelbaum (Sommerlinde)	Güggel (Ferienhaus)	892	
221	Einzelbaum (Nussbaum)	Eggliried	29	
300	Einzelbaum (Linde)	Rüti	591	
302	Einzelbaum (Linde)	Schloss-Strasse / Thunstrasse	131	
311	Einzelbaum	Mattlischwand	189	
312	Einzelbaum	Mattlischwand	216	
313	Einzelbaum	Bummel	199	
314	Einzelbaum	Pfyfer	30.1	
315	Einzelbaum	Schwandweid	30.1	
316	Einzelbaum	Mattli	59	
317	Einzelbaum	Underhus	346	Ortsbildschutzperimeter
318	Einzelbaum	Tannlimatt	136	
319	Einzelbaum	Schwand	92	
320	2 Einzelbäume	Barichti	97	beim Hof
321	Einzelbaum	Franz	350	
322	Einzelbaum	Franz	350	Gemeindegrenze
323	Einzelbaum	Winkel	312	

Nr. gemäss Inventar	Objekt	Standort	Parzelle	Bemerkung
324	Einzelbaum	Eggen	45	Ortsbildschutzperimeter
325	Einzelbaum	Falkefluh	311	
326	Einzelbaum	Falkefluh	293	
327	Einzelbaum	Brüggle	19	beim Hof
328	Einzelbaum	Chalberweid	191	beim Hof
329	Einzelbaum	Hoger	288, 36	
330	Einzelbaum	Oberbleiken	36	Ortseingang
331	Einzelbaum	Oberbleiken	219	Ortsbildschutzperimeter
332	Einzelbaum	Oberbleiken	172.01	Ortsbildschutzperimeter
333	Einzelbaum	Oberbleiken	211	Ortsbildschutzperimeter
334	Einzelbaum	Schür	200	beim Hof
335	Einzelbaum	Schür	200	beim Hof
336	Einzelbaum	Neumatt	178	beim Hof
337	Einzelbaum	Weid	354	beim Hof
338	Einzelbaum	Niederbleiken	50	Ortsbildschutzperimeter
339	Einzelbaum	Niederbleiken	310	Ortsbildschutzperimeter
340	Einzelbaum	Niederbleiken	182	Ortsbildschutzperimeter
341	Einzelbaum	Stapferain	114	beim Hof
342	Einzelbaum	Bleiken	69	Ortsbildschutzperimeter
343	Einzelbaum	Kirchhölzli	357	
344	Einzelbaum	Stapferain	109, 114	entlang Parzellengrenze
345	Einzelbaum	Stapferain	109, 114	entlang Parzellengrenze
346	Einzelbaum	Räbi	338	

Nr. gemäss Inventar	Objekt	Standort	Parzelle	Bemerkung
347	2 Einzelbäume	Räbeli	33	
348	Einzelbaum	Räbeli	33	beim Haus
349	2 Einzelbäume	Lindehof	53	beim Hof
350	Einzelbaum	Hubel	344	
351	Einzelbaum	Schniggenweid	151	entlang Strasse
352	Einzelbaum	Schniggenweid	152	entlang Strasse
353	2 Einzelbäume	Vorderi Weid	30.01	
89	Baumreihe (Rosskastanien)	PP altes Sekundarschulhaus	58	
106	Baumreihe (4 Eichen)	Haslifeld / Freimettigenstrasse	293	
110	Baumreihe (4 Nussbäume)	Stutzacher	293	
129	Baumreihe (Rosskastanien)	PP Schulhaus	57	
132	Baumreihe (Spitzahorne)	Kirchbühlstrasse / Primarschulhaus	57	
141	Baumreihe (Nussbäume)	Kirchbühlstrasse	594	
146	Allee, Baumreihe	Schloss	1149	
159	Baumreihe	Hubelacher, Lindenstr.	864.02	
192	Baumreihe (4 Eichen)	Hungerberg	867.02	
196	Baumreihe (4 Stieleichen)	Chächbrunne	541	
301	Baumreihe (Rosskastanien)	Spitalzentrum	67	
360	Baumreihe 3 Stk.	Mattli	59	
361	Baumreihe 6 Stk.	Stockhalte	104	
362	Baumreihe 9 Stk.	Oberzälg	349	entlang Strasse
363	Baumreihe 3 Stk.	Alleberg	342	
364	Baumreihe 3 Stk.	Hubel	40, 18	entlang Strasse
365	Baumreihe 4 Stk.	Hubel	127.01, 218.02	entlang Strasse
366	Baumreihe 4. Stk.	Schwand	100	entlang Strasse

Nr. gemäss Inventar	Objekt	Standort	Parzelle	Bemerkung
367	Baumreihe 6 Stk.	Aeschlenalp	30.01	
368	Baumreihe 16 Stk.	Hinderi Weid	30.01	
369	Baumreihe	Mattlischwand	216	
370	Baumreihe	Sibebrünne	223.01	
91	Baumgruppe (Rosskastanien)	PP Gemeindehaus	53	
371	Baumgruppe 4 Stk.	Aeschlenalp, Pfyfer	30.01	
181	Teich	Underhus	40.01	
303	Teich	Margel	38	
304	Amphibienstandort	Gititze-Moos	346, 347	
34	Trockenwiese	Rüti	970	
36	Trockenwiese	Dorf	1100.03	
42	Trockenwiese	Underi Hube / Hohliebi	115.01	
77	Trockenwiese	Stutzacher	1100.04	
118	Trockenwiese	Scheibenstand	1130	
182	Trockenwiese	Margel	37	
212	Trockenwiese	Diessbachgraben	272, 528	
213	Trockenstandort	Füürstei	192	
72	Feuchtwiese	Rotmoos	430, 431, 426.02	
73	Feuchtwiese	Rotmoos	431	
74	Feuchtgebiet	Feldmösli	100, 162, 163, 183, 188	

## Anhang B) Landschaftschongebiete

Nr. gemäss Inventar	Objekt	Standort	Bemerkung
LS1	Landschaftschongebiet	Hugeli - Hubel	
LS2	Landschaftschongebiet	Falkenfluh	
LS3	Landschaftschongebiet	Nüesche - Barichti	
LS4	Landschaftschongebiet	Mattlischwand - Bummel	
LS5	Landschaftschongebiet	Aeschlenalp	sehr strukturreich, Aussichtspunkte
LS6	Landschaftschongebiet	Underhus	
LS7	Landschaftschongebiet	Oberes Lerch	Ergänzung des bestehenden LS in Linden
LS8	Landschaftschongebiet	Hasli-Haslifeld	sehr strukturreich

## Anhang C) Abkürzungen

A	=	Arbeitszone	LWZ	=	Landwirtschaftszone
AGR	=	Amt für Gemeinden und Raumordnung	M	=	Mischzone
BA	=	Bahnarealzone	NBRD	=	Dekret über das Normalbaureglement
BauG	=	kantonales Baugesetz	NHG	=	eidgenössisches Natur- und Heimatschutzgesetz
BauV	=	kantonale Bauverordnung	NHV	=	eidgenössische Natur- und Heimatschutzverordnung
BewD	=	kantonales Dekret über das Baubewilligungsverfahren	NSchG	=	kantonales Naturschutzgesetz
BMZ	=	Baumassenziffer (gem. BMBV)	NSchV	=	kantonale Naturschutzverordnung
D	=	Dorfkernzone	OK	=	Oberkant
DZV	=	Direktzahlungsverordnung	RPG	=	eidgenössisches Raumplanungsgesetz
EGzZGB	=	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch	RPV	=	eidgenössische Raumplanungsverordnung
EnG	=	Energiegesetz	UeO	=	Überbauungsordnung
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)	USG	=	kantonales Uferschutzgesetz
FH tr	=	Fassadenhöhe traufseitig (gem. BMBV)	VG	=	Vollgeschoss (gem. BMBV)
GB	=	Gartenbauzone	W	=	Wohnzone
GBR	=	Gemeindebaureglement	WGB	=	kantonales Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau
GFZo	=	Geschossflächenziffer oberirdisch (gem. BMBV)	ZGB	=	Zivilgesetzbuch
gGA	=	grosser Grenzabstand (gem. BMBV)	ZöN	=	Zone für öffentliche Nutzung
GL	=	Gebäudelänge (gem. BMBV)	ZPP	=	Zone mit Planungspflicht
GSchG	=	kantonales Gewässerschutzgesetz			
GZ	=	Grünzone			
IVS	=	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz			
K	=	Kernzone			
KEnG	=	kantonales Energiegesetz			
kGA	=	kleiner Grenzabstand (gem. BMBV)			
LSV	=	Lärmschutzverordnung			

panoramapanoramapanorama

## GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG BAUREGLEMENT ART. 3 VERFAHREN NACH ART. 122 ABS. 7 BAUV

Einwohnergemeinde Oberdiessbach | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar vom 23. März 2022

**Baureglementsänderung** | Erläuterungsbericht

Baureglement; Nutzungszonen; Art. 3 (Art der Nutzung) - **bisher**

Art.

Dorfkernzone	D	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Die Dorfkernezone D dient der Erhaltung der traditionellen und wertvollen Dorfstrukturen, der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen und nimmt Rücksicht auf die historische Bausubstanz.</li> <li>&gt; Zugelassen sind Wohnnutzungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen sowie landwirtschaftliche Nutzungen. Für Bauten und Anlagen der landwirtschaftlichen Nutzung gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.</li> <li>&gt; Neubauten sind nur zugelassen, wenn sie landwirtschaftlich begründet sind oder wenn es sich um geringfügige Anbauten und Kleinbauten handelt.</li> <li>&gt; Bestehende Gebäude können umgenutzt werden, wenn:             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Umnutzungen keine landwirtschaftliche Ersatzbauten zur Folge haben</li> <li>b) Wohnraum nur in Bauten realisiert wird, die bereits eine Wohnung aufweisen und/oder es sich um schützenswerte oder erhaltenswerte Bauten handelt</li> <li>c) es sich um einmalige und geringfügige Erweiterungen der bestehenden Geschossfläche (GF) handelt (maximal 10%), sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind</li> <li>d) das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume gewahrt bleibt</li> <li>e) die erforderlichen Autoabstellplätze möglichst in bestehenden Haupt-, An- und Kleinbauten untergebracht werden können.</li> </ul> </li> <li>&gt; Neuanlagen ausserhalb bestehender Haupt-, An- und Kleinbauten sind nur in Absprache mit der Gemeinde zugelassen und müssen in einem Umgebungsgestaltungsplan bezeichnet sein.</li> <li>&gt; Neue unbewohnte Anbauten und Kleinbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.</li> <li>&gt; Der Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.</li> <li>&gt; Ortsteil Bleiken: Erstwohnungsanteil (EWA) &gt; 65 %</li> </ul>	III
Arbeitszone	A	<p>Die Arbeitszone ist für Gewerbe-, Industrie-, Verkaufs- sowie Bürobauten und -anlagen bestimmt.</p> <p>Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind nur zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch einwandfreie Verhältnisse gesorgt wird. Pro Gebäude sind höchstens zwei Wohnungen zugelassen.</p> <p>Lagerplätze und Deponien sowie Betriebsreserveflächen sind möglichst im rückwärtigen (strassenabgewandten) Teil der Grundstücke anzuordnen.</p>	IV
Gartenbauzone	GB	<p>Die Gartenbauzone ist für den gewerblichen Gartenbau bestimmt. Gestattet sind die betriebsnotwendigen Bauten wie Lagerschuppen, Gewächshäuser usw. sowie Wohnbauten für den Betriebsinhaber und das betriebsnotwendige Personal.</p>	III
Übrige Zonen	siehe Art. 9 ff		

Hinweis

*Für die Dachgestaltung vgl. Art. 21-22 GBR.*  
*Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Dorfkernezone auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren. Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.*  
*Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.*

Baureglement; Nutzungszonen; Art. 3 (Art der Nutzung) - neu

Art.

Dorfkernzone	D	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Die Dorfkernezone D dient der Erhaltung der traditionellen und wertvollen Dorfstrukturen, der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen und nimmt Rücksicht auf die historische Bausubstanz.</li> <li>&gt; Zugelassen sind Wohnnutzungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen sowie landwirtschaftliche Nutzungen. Für Bauten und Anlagen der landwirtschaftlichen Nutzung gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.</li> <li>&gt; Neubauten sind nur zugelassen, wenn sie landwirtschaftlich begründet sind oder wenn es sich um geringfügige Anbauten und Kleinbauten handelt. <b>Im Ortsteil Aeschlen sind Neubauten generell möglich, auch wenn diese nicht landwirtschaftlich begründet sind.</b></li> <li>&gt; Bestehende Gebäude können umgenutzt werden, wenn:             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Umnutzungen keine landwirtschaftliche Ersatzbauten zur Folge haben</li> <li>b) Wohnraum nur in Bauten realisiert wird, die bereits eine Wohnung aufweisen und/oder es sich um schützenswerte oder erhaltenswerte Bauten handelt</li> <li>c) es sich um einmalige und geringfügige Erweiterungen der bestehenden Geschossfläche (GF) handelt (maximal 10%), sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind</li> <li>d) das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume gewahrt bleibt</li> <li>e) die erforderlichen Autoabstellplätze möglichst in bestehenden Haupt-, An- und Kleinbauten untergebracht werden können.</li> </ul> </li> <li>&gt; Neuanlagen ausserhalb bestehender Haupt-, An- und Kleinbauten sind nur in Absprache mit der Gemeinde zugelassen und müssen in einem Umgebungsgestaltungsplan bezeichnet sein.</li> <li>&gt; Neue unbewohnte Anbauten und Kleinbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.</li> <li>&gt; Der Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.</li> <li>&gt; Ortsteil Bleiken: Erstwohnungsanteil (EWA) &gt; 65 %</li> </ul>	III
Arbeitszone	A	<p>Die Arbeitszone ist für Gewerbe-, Industrie-, Verkaufs- sowie Bürobauten und -anlagen bestimmt.</p> <p>Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind nur zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch einwandfreie Verhältnisse gesorgt wird. Pro Gebäude sind höchstens zwei Wohnungen zugelassen.</p> <p>Lagerplätze und Deponien sowie Betriebsreserveflächen sind möglichst im rückwärtigen (strassenabgewandten) Teil der Grundstücke anzuordnen.</p>	IV
Gartenbauzone	GB	<p>Die Gartenbauzone ist für den gewerblichen Gartenbau bestimmt. Gestattet sind die betriebsnotwendigen Bauten wie Lagerschuppen, Gewächshäuser usw. sowie Wohnbauten für den Betriebsinhaber und das betriebsnotwendige Personal.</p>	III
Übrige Zonen	siehe Art. 9 ff		

Hinweis

*Für die Dachgestaltung vgl. Art. 21-22 GBR.*  
*Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Dorfkernezone auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren. Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.*  
*Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.*

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 3. Februar 2022

Öffentliche Auflage vom 4. Februar 2022 bis 7. März 2022

Einspracheverhandlungen am: -

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: -

Rechtsverwahrungen: -

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 23. März 2022**

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin

Der Gemeindegeschreiber

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am: 31. März 2022

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberdiessbach, den **20. MAI 2022**

Der Gemeindegeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am **27. Juli 2022**



# ZPP NR. 10 "VOGTAREAL" UND TEIL-UEO Nr. 10a "VOGTAREAL SÜD" ÄNDERUNG BAUREGLEMENT

Gemeinde Oberdiessbach | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar vom 24. Januar 2022

Zonenplan Siedlung | **Baureglement** | Teil-Überbauungsplan | Teil-Überbauungsvorschriften | Erläuterungsbericht

# ÄNDERUNG BAUREGLEMENT

## Besondere baurechtliche Ordnungen

### Art.10 Zonen mit Planungspflicht ZPP/allgemein

*Alle ZPP sind Zonen nach Art. 93/94 BauG.*

- <sup>1</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Wenn aber die Festlegungen der Grundordnung eingehalten werden, kann die Gemeindebehörde
- a vor dem Erlass der Überbauungsordnung der Bewilligung eines einzelnen Vorhabens zustimmen;
  - b auf den Erlass der Überbauungsordnung verzichten, wenn ein Vorhaben das Ergebnis eines Projektwettbewerbs ist, der nach anerkannten Verfahrensregeln durchgeführt wurde;
  - c mit Zustimmung der zuständigen Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion auf den Erlass der Überbauungsordnung verzichten, wenn ein Gesamtvorhaben das Planungsziel in der ganzen Zone mit Planungspflicht erfüllt.
- <sup>2</sup> Für die ZPP Nr. 1, 2, 9 und 10 gilt die Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III, für die ZPP Nr. 3, 4, 5, 6 und 8 gilt die Stufe II und für die ZPP Nr. 7 die Stufe IV.

### Art.19a ZPP Nr.10 "Vogtareal"

- <sup>1</sup> Die ZPP Nr.10 "Vogtareal" umfasst die Teilbereiche 10a (Süd) und 10b (Nord). Die Überbauung der Teilbereiche 10a und 10b muss zeitlich gestaffelt erfolgen.
- <sup>2</sup> In der ZPP Nr.10 "Vogtareal" soll eine durchmischte Wohnüberbauung im Sinne einer Dorfkernerweiterung realisiert werden.
- <sup>3</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Mischzone M.
- <sup>4</sup> Während der Übergangsfrist bis maximal am 31. Dezember 2030 respektive bis zur Realisierung der Wohnnutzung gelten für den Teilbereich Nord die Bestimmungen der Arbeitszone A1. Die Wohnnutzung gilt mit dem Baubeginn gemäss Art. 2 BewD als realisiert.
- <sup>5</sup> Die minimale oberirdische Geschossfläche GFo beträgt im Teilbereich 10a (Süd) 3'700 m<sup>2</sup> und im Teilbereich 10b (Nord) 2'000 m<sup>2</sup>.
- <sup>6</sup> Die maximale oberirdische Geschossfläche GFo beträgt innerhalb der ZPP 10'300 m<sup>2</sup>. Für den Teilbereich 10a (Süd) ist sie auf 7'500 m<sup>2</sup> und im Teilbereich 10b (Nord) auf 2'800 m<sup>2</sup> festgelegt.
- <sup>7</sup> Die oberirdische Geschossfläche GFo für Detailhandelseinrichtungen beträgt für beide Teilbereiche insgesamt max. 200 m<sup>2</sup>.

<sup>8</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:

- offene Bauweise;
- Anlehnung an die ortstypischen Siedlungs- und Aussenraumstrukturen;
- Erstellung eines Quartierplatzes als attraktiver Aufenthaltsbereich;
- Gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen mit gemeinschaftlicher/öffentlicher Durchwegung als Ergänzung der Privatgärten;

<sup>9</sup> Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen nach Art. 42 ff BauV zu erstellen.

<sup>10</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Industrie- resp. Freimettigenstrasse.

<sup>11</sup> Pro Teilbereich (10a und 10b) ist für die Mehrheit der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss Art. 16 BauG und Art. 49 BauV eine Gemeinschaftsanlage gemäss Art. 18 Bst. b BauG zu erstellen. Die Gemeinschaftsanlagen sind jeweils direkt ab der Freimettigenstrasse zu erschliessen.

#### **Art.48 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen**

<sup>1</sup> Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan Siedlung, dem Zonenplan Siedlung Lupen sowie dem Zonenplan Landschaft und Naturgefahren, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

<sup>2</sup> Baugesuche, die beim Inkrafttreten dieses Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach altem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt der Erlass einer Planungszone nach Art. 62 BauG. Im Übrigen gilt Art. 36 BauG.

<sup>3</sup> Änderungen der baurechtlichen Grundordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom	4. März bis 5. April 2019
Vorprüfung vom	2. Mai bis 20. September 2019
1. öffentliche Auflage vom	31. August bis 1. Oktober 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	27. August und 3. September 2020
Publikation im Amtsblatt vom	26. August 2020
Einspracheverhandlungen am	23. November 2020
Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	1
2. öffentliche Auflage vom	26. Februar bis 29. März 2021
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	25. Februar und 4. März 2021
Publikation im Amtsblatt vom	24. Februar 2021
Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen:	-
Unerledigte Einsprachen:	-
Rechtsverwahrungen:	-

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 28. April 2021**

**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 14. Juni 2021**

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin

Der Gemeindegeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberdiessbach, den

7.2.2022

Der Gemeindegeschreiber

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am 12. Aug. 2022**



# ÄNDERUNG ZONENPLAN PARZELLE NR. 590

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV

Einwohnergemeinde Oberdiessbach | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar vom 20. August 2024





# ERLÄUTERUNGEN

## **Ausgangslage**

Die Parzelle Nr. 590 ist heute der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN F) "Schulanlage Oberdiessbach" zugewiesen. Westlich und östlich ist die ZöN von der Mischzone umgeben. Im westlichen Bereich ragt ein kleiner Teil der ZöN F von rund 112 m<sup>2</sup> in die Mischzone. Diese Fläche weicht in ihrer Form vom Teil der restlichen ZöN ab und kann daher nicht dem Zweck entsprechend genutzt werden. Dieser Teil der ZöN wurde und wird auch zukünftig von der Gemeinde nicht benötigt. Im Zusammenhang mit dem geplanten Bau eines Mehrfamilienhauses auf den zusammengelegten Parzellen Nrn. 707 und 710 ergibt sich die Möglichkeit, die durch die Gemeinde nicht mehr benötigte Fläche auf der Parzelle Nr. 590 der privaten Grundeigentümerschaft abzutreten. Dies bezweckt eine optimalere Ausnützung des vorhandenen Grundstücks und Baulandes und trägt damit zu einer sinnvollen Siedlungsentwicklung nach innen bei. Das Regierungsstatthalteramt hat das Baugesuch bereits bewilligt, unter der Voraussetzung der Umzonung in die Mischzone.

## **Änderung Zonenplan Siedlung**

Mit der vorliegenden Planung wird eine Fläche von 112 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 590 von der ZöN F "Schulanlage Oberdiessbach" in die Mischzone überführt. Für die Parzellen Nrn. 707 und 710 sowie den Teilbereich der Parzelle Nr. 590 wird eine minimale Geschossflächenziffer von 0.6 festgelegt. Ansonsten werden im Zonenplan Siedlung keine Anpassungen vorgenommen. Es kann festgehalten werden, dass durch die vorliegende Umzonung von der ZöN F in die Mischzone kein Wohnbaulandbedarf geltend gemacht wird.

Die betroffene Fläche befindet sich im Bereich der ÖV-Erschliessungsgüteklasse D, was für die Umzonung ausreichend ist. Die Planungsmassnahme hat keine Auswirkungen auf die Kapazität des übergeordneten Strassennetzes. Die Erreichbarkeit für den Langsamverkehr ist gegeben.

## **Planerlassverfahren**





Die Anpassung des Zonenplans Siedlung erfolgt im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 i. V. m. Abs. 8 BauV. Dies bedeutet, dass der öffentlichen Auflage und dem Gemeinderatsbeschluss, die Genehmigung durch das AGR folgt.

# ZONENPLANÄNDERUNG





ALT Zonenplan Siedlung (Mst. 1:1'000)



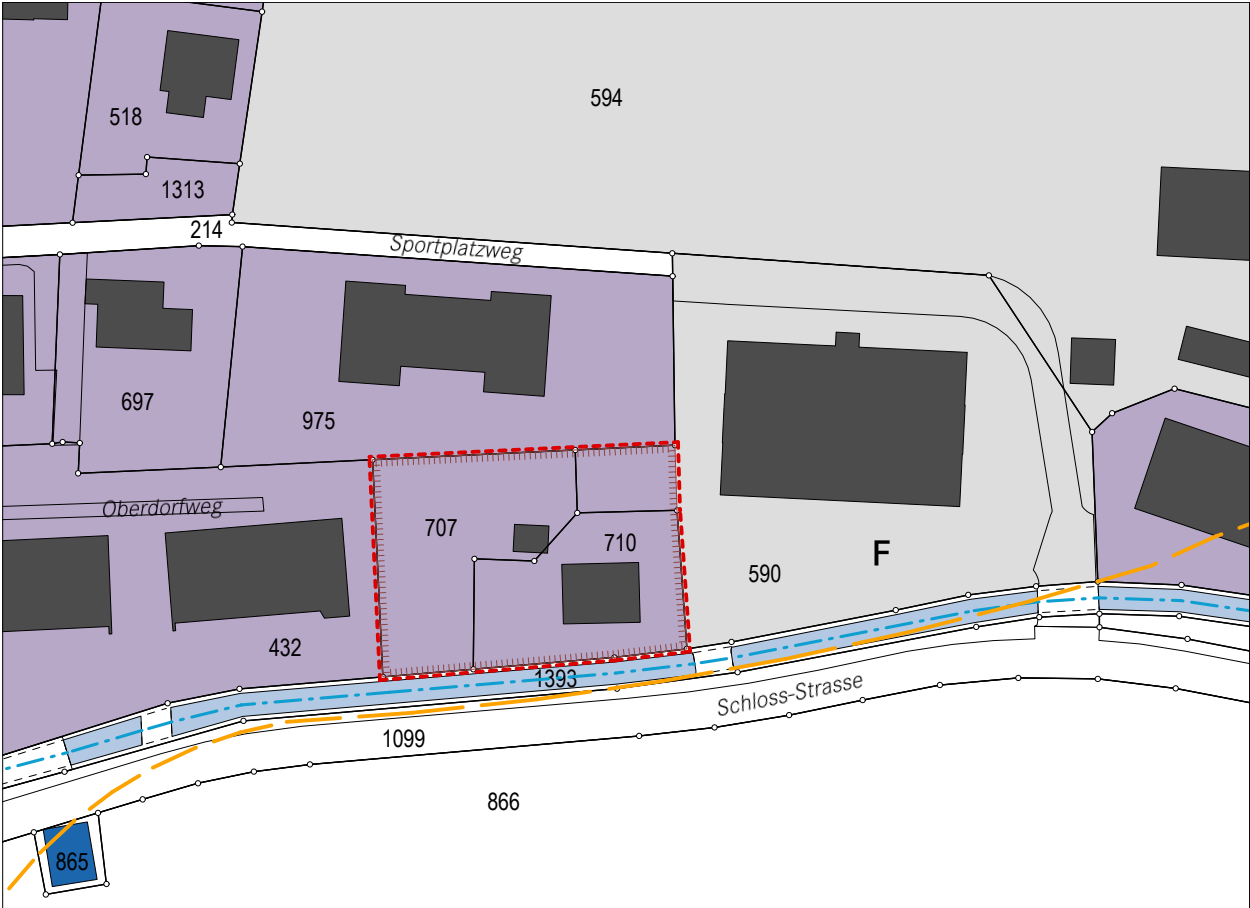
## Legende

-  Perimeter der Änderung
-  M Mischzone
-  ZöN Zone für öffentliche Nutzungen
-  Bauzone mit Mindestdichte (GFZo = 0.60)

## Hinweise

-  Gewässerachse bei Gewässerraum 14m, offenes Gewässer
-  Gewässer offen (nur Hauptgewässer)
-  erhaltenswertes Objekt (kant. Bauinventar)
-  Baugruppe (kant. Bauinventar)

NEU Zonenplan Siedlung (Mst. 1:1'000)



**GENEHMIGUNGSVERMERKE**


Publikation im amtlichen Anzeiger vom 23.05.24  
Öffentliche Auflage 24.05.24 bis 24.06.24

Einspracheverhandlung am: -  
Erledigte Einsprachen -  
Unerledigte Einsprachen -  
Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20.08.24

Die Präsidentin

Der Gemeindeschreiber

  
Bettina Gerber

  
Oliver Zbinden

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 29.08.24

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberdiessbach, den 1. OKT. 2024

Der Gemeindeschreiber

  
Oliver Zbinden

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am **15. Juli 2025**







