

BAUREGLEMENT

Exemplar für die Genehmigung

10. Juli 2012

Panorama
AG für Raumplanung
Architektur Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

INHALTSVERZEICHNIS

Zum Einstieg

A Nutzungszonen

Art. 1 Art der Nutzung	9
Art. 2 Mass der Nutzung	11
Art. 3 Mischzone Rossberg	13
Art. 4 Zonen für öffentliche Nutzungen	13
Art. 5 Campingzone Arnist	15
Art. 6 Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen	17
Art. 7 Skipisten / Loipen und Beschneigungszone	17
Art. 8 Landwirtschaftszone	17
Art. 9 Rechtsgültige Überbauungsordnungen	17

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 10 Grundsatz	19
Art. 11 Fassadengestaltung	19
Art. 12 Dachgestaltung	21

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art. 13 Baudenkmäler	23
Art. 14 Ortsbildschutzperimeter	23
Art. 15 Archäologische Bodenfunde	23
Art. 16 Landschaftsschutzgebiet «Schwendi»	23
Art. 17 Landschaftsschutzgebiet «Buuschetal»	25
Art. 18 Landschaftsschutzgebiet «Hintereggen»	25
Art. 19 Landschaftsschutzgebiet «Simme»	25
Art. 20 Einzelbäume	27
Art. 21 Kommunale Feuchtgebiete	27

Art.22	Fliessgewässer und Quellen	29
Art.23	Hecken und Feldgehölze	29
Art.24	Trockenmauern und Lesesteinhaufen	29
Art.25	Ufergehölz	29
Art.26	Historische Verkehrswege	31
Art.27	Bauen in Gefahrengebieten	31

C Masse und Messweisen

Art.28	Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund	33
Art.29	Gebäudeabstand	35
Art.30	Gebäudehöhe	37
Art.31	Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden	39
Art.32	Gebäudelänge	41
Art.33	Geschosse	43
Art.34	Bauabstand von Gewässern	45
Art.35	Bauabstand von öffentlichen Strassen	47
Art.36	Bauabstand vom Wald	47

D Schlussbestimmungen

Art.37	Widerhandlungen	49
Art.38	Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen	49
Art.39	Aufhebung von Vorschriften	49

Genehmigungsvermerke

Abkürzungen

Geschützte Einzelbäume

Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

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 qualitativvolles 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 Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:
Telefon 033 783 13 53
E-Mail: info@oberwil-im-simmental.ch*

Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.

Zum Einstieg

Lesehilfe

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglementes 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 Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

c. Voranfrage

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

Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement:

d. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement

Das Baureglement mit dem Zonenplan Siedlung 1 «Gärbrunne/Hüpbach», dem Zonenplan Siedlung 2 «Buische» und den Zonenplänen Landschaft Nord und Süd bilden die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

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 im Art.67 BauV.

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

Telefon 033 783 13 53 E-Mail: info@oberwil-im-simmental.ch

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».

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.

f. Baubewilligung

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

g. 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.

h. Zuständigkeit

Die Zuständigkeiten sind im Organisationsreglement der Gemeinde Oberwil i.S. vom 5.5.2008 geregelt.

In den Wohnzonen sind ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen) nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich stille Kleingewerbe (Coiffeur, Künstleratelier, Arztpraxis, Büros und dgl.) gestattet (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV). Stilles Gewerbe wirkt in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend.

Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe. Sie dürfen das gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen.

A Nutzungszonen

Art.1 Art der Nutzung

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

Zone	Abkürz.	Nutzungsart	ES.
Kernzone	K	Gemischte Nutzung für zentrale Dienste, Geschäfte, Büros, Wohnen und stilles Gewerbe.	III
Ländliche Dorfzone	LD	Gemischte Nutzung für Landwirtschaft, Wohnen sowie für ländlich herkömmliche Laden- und Kleingewerbebetriebe	III
Mischzone	M	Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe Ausgeschlossen sind reine Werkhöfe und Lagerplätze	III
Arbeitszone	A	Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet. Im Übergangsbereich, eine Parzellentiefe entlang der Zonengrenze, sind Betriebe, die zu stärkeren Einwirkungen führen, als sie in der Wohn- und Gewerbezone geduldet werden müssen, nicht zugelassen.	IV
Sonderzonen	siehe Art. 3-7		

<i>kGA</i>	=	<i>minimaler kleiner Grenzabstand</i>
<i>gGA</i>	=	<i>minimaler grosser Grenzabstand</i>
<i>GH</i>	=	<i>maximale Gebäudehöhe, siehe auch Art. 30 GBR (Messweise der GH)</i>
<i>GZ</i>	=	<i>Geschosszahl</i>
<i>GL</i>	=	<i>maximale Gebäudelänge</i>
<i>GT</i>	=	<i>maximale Gebäudetiefe</i>
<i>K</i>	=	<i>Kernzone</i>
<i>LD</i>	=	<i>ländliche Dorfzone</i>
<i>M</i>	=	<i>Mischzone (Wohn- und Gewerbezone)</i>
<i>A</i>	=	<i>Arbeitszone</i>
<i>CZA</i>	=	<i>Campingzone Arnist</i>

Der minimale Bauabstand von öffentlichen Strassen (siehe Art. 35 GBR), Gewässern (siehe Art. 34 GBR) und dem Wald (siehe Art. 36 GBR) geht den Grenzabständen vor.

Für nachbarrechtliche An- und Nebenbauten, vorspringende Bauteile, Einfriedungen, Bepflanzungen, Stützmauern und Böschungen gelten des Weiteren die Regelungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzGB).

Art.2 Mass der Nutzung

¹ Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone.	kGA	gGA	GH	GZ	GL	GT
	in m	in m	in m		in m	in m
K	4.00	8.00	10.00	3	20.00	20.00
LD	4.00	8.00	7.00	2	16.00	16.00
M	4.00	8.00	9.0	2	30.00	24.00
A	6.00	6.00	12.00	-	40.00	30.00
CZA ^{a)}	-	-	5.00	1	25.00	10.00
CZA ^{b)}	2.00	4.00	4.00	1	9.00	6.00

a) Betriebsgebäude

b) Unterkünfte

² Zudem gelten die folgenden Masse für:

a) Bewohnte An- und Nebenbauten:

- Grenzabstand GA min. in m 2.00
- Gebäudehöhe GH max. in m 3.00
- Firsthöhe FH max. in m 4.50
- Gebäudefläche GF max. in m² 25.00

b) Unbewohnte An- und Nebenbauten:

- Grenzabstand GA min. in m 2.00
- Gebäudehöhe GH max. in m 3.00
- Firsthöhe FH max. in m 4.50
- Gebäudefläche GF max. in m² 40.00

c) Unterirdische Bauten:

- Grenzabstand GA min. in m 1.00

³ Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt die offene Bauweise.

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.

Der minimale Bauabstand von öffentlichen Strassen (siehe Art. 35 GBR), Gewässern (siehe Art. 34 GBR) und dem Wald (siehe Art. 36 GBR) ist einzuhalten.

Art. 3 Mischzone Rossberg

¹ Die Mischzone Rossberg soll den Fortbestand sowie die betrieblich erforderlichen Erneuerungen und Ergänzungen des bestehenden Gastgewerbebetriebes ermöglichen.

² Zulässige Nutzungen sind:

- Gastgewerbe- und Restaurationsbetrieb
- Beherbergung (Hotelzimmer und/oder Gruppenunterkünfte)
- weitere, den Hausgästen und/oder den Tagestouristen dienende Angebote und Dienstleistungen wie Kurse, Vermietung von Sportgeräten, Pferdenutzung, etc.
- Infrastrukturanlagen in Zusammenhang mit der touristischen Nutzung des Rossberg-Gebietes;
- Wohnraum, Personalunterkünfte und Nebenbauten, soweit als sie für den Betrieb erforderlich sind.

³ Ausgeschlossen sind reine Wohnbauten, welche über den Eigenbedarf des Betriebs hinaus gehen, sowie gewerbliche Nutzungen, welche nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb bestehen.

⁴ Es gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone M.

Art. 4 Zonen für öffentliche Nutzungen

¹ Zonen für öffentliche Nutzungen sind für im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen bestimmt. Bestehende Bauten und Anlagen anderer Nutzung dürfen nur zeitgemäss unterhalten werden.

² In den Zonen für öffentliche Nutzung gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A Oberwil	Friedhof	bestehend; eingeschossige Kleinbauten (gesamte Grundfläche der Bauten max. 100 m ²)	III
B Oberwil	Kirche	bestehend; auf den Parz. Nrn. 8 und 1150 dürfen keine An- und Nebenbauten erstellt werden; befristete Bauten, die keine Baubewilligung erfordern, sind erlaubt	III

ZöN F Heideweidli: Die Gewässerabstände müssen eingehalten werden. Das Ufergehölz ist durch das übergeordnete Recht geschützt.

Art. 29 BauV: Campingplätze, auf welchen Zelte, Wohnwagen und Mobilheime und dergleichen für mehr als 6 Monate eingerichtet werden, gelten als «besonderen Baute und Anlagen» im Sinne von Art. 19 Abs. 1 BauG.

Die Baubewilligung ist vor der Erstellung einer Unterkunft von längerfristigem Charakter einzuholen.

C Oberwil	Pfarrhaus	Gebäude, die der Kirche zugehören; An- und Umbauten gemäss den Vorschriften der ländlichen Dorfzone	III
D Hüpbach	Schulhaus, Mehrzweckhalle, Aussensportanlagen, kulturelle Einrichtung	Areal für öffentliche Schulen; gesamte Gebäudegrundfläche max. 50% der Grundstücksfläche; max. 3 Geschosse	II
E Hüpbach	Spielplatz	öffentlicher Kinder-Spielplatz mit notwendiger Ausstattung	III
F Heideweidli	Mehrzweckfläche	koordinierte Mehrfachnutzung in der bisherigen Art; mehrmals pro Jahr Viehschauplatz (prioritäre Nutzung) sowie öffentliche Fläche für Spiel und Sport, Kanu- und River-Rafting-Einstiegstelle, Camping (nur temporär), sowie allfällige Nebeneinrichtungen für die genannten Nutzungen. Hochbauten sind nicht gestattet.	III
G Gasthaus Hirschen	Parkplatz	Die Parkplatzzone dient dem Abstellen von Fahrzeugen. Hochbauten sind nicht gestattet.	

Art.5 Campingzone Arnist

¹ In der Campingzone Arnist (CZA) sind Touristen- und Residenzplätze zugelassen. Der Anteil Residenzplätze am gesamten Campingplatz darf maximal 70% betragen. Die Touristenplätze sind zusammengefasst und getrennt von den Residenzplätzen anzuordnen.

² Als Unterkünfte sind nur Zelte, Wohnwagen und Mobilheime zugelassen. Werden sie länger als 6 Monate aufgestellt, bedürfen sie einer Baubewilligung.

³ Sanitäreanlagen und weitere für den Campingbetrieb notwendige Räume sind in einem zentral gelegenen Betriebsgebäude anzuordnen.

⁴ Als Objektschutzmassnahme gegen Naturgefahren sind vor Inbetriebnahme des Campings im obere Bereich ein Erddamm (h=0.50m) und im unteren Bereich ein offenes Gerinne mit einer Abflusskapazität von mindestens 5 m³/s zu realisieren.

Landwirtschaftszone: vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG

Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Für die bodenunabhängige Produktion in der Tierhaltung und im Pflanzenbau sind Art. 36 und 37 RPV zu beachten (siehe auch AHOP Intensivlandwirtschaftszone des AGR).

⁵ Bauten und Anlagen, auch Massnahmen zum Objektschutz, sind naturnah zu gestalten; eine Bepflanzung mit Standortheimischen Pflanzen sorgt für eine gute Durchgrünung. Detailzufahrten und Parkplätze sind mit durchlässigem Belag zu erstellen.

⁶ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Art.6 Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen

Gärbrunne

Sie dient für die Beherbergung von Wander- und Sportgruppen. Die vorhandenen Gebäude können zu diesem Zweck zeitgemäss unterhalten und umgebaut werden. Eine klassische Hotelnutzung ist ausgeschlossen.

Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art.7 Skipisten / Loipen und Beschneigungszone

¹ Die im Zonenplan Landschaft ausgeschiedenen Skipisten und Loipen dienen dem Skisport.

² Auf Teilen dieser Skipisten darf aufgrund der einschlägigen Vorschriften künstlich beschneit werden. Diese als Beschneigungszone im Zonenplan Landschaft ausgeschiedenen Flächen haben den Charakter von Nutzungszonen und sind für jedermann verbindlich.

³ Sowohl bei den Skipisten wie auch bei den Beschneigungszone handelt es sich um jahreszeitbedingte Zusatznutzungen in der Landwirtschaftszone.

⁴ Im Bereich der Skipisten darf nichts unternommen werden, das den Skibetrieb beeinträchtigen könnte. Bauten und Anlagen sind nur gestattet, sofern sie weder die Nutzung noch die Präparierung der Skipisten bzw. der Beschneigungszone beeinträchtigt.

Art.8 Landwirtschaftszone

In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Art.9 Rechtsgültige Überbauungsordnungen

¹ Für die nachstehend aufgeführten Gebiete gelten die jeweils genehmigten Überbauungsordnungen:

- UeO «Hüpbach», 13.12.1995

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen 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 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

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-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (siehe auch Art. 15ff. BewD), sowie die Gestaltung der Aussenräume mit Darstellung der Geländeänderungen und der Gestaltungselementen.

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 10 Grundsatz

¹ Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Mit Ausnahme der ländlichen Dorfzone ist die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG anwendbar.

² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

³ Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Art. 11 Fassadengestaltung

¹ Für die Fassaden der Hauptgebäude von Wohnbauten sind in der Regel folgende Konstruktionen zu verwenden:

- a) für Kellergeschosse resp. Sockelgeschosse: Massivbauweise;
- b) für den Oberbau: Holzbauweise;

Bei Zweckbauten, so z.B. bei Bauten der Landwirtschaft und Bauten innerhalb der Gewerbezone, sind in Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes davon abweichende Fassadenkonstruktionen und Materialien gestattet.

³ Das Orts-, Landschafts- und Strassenbild störende Fassadenmaterialien und -anstriche sind untersagt.

⁴ Das Anbringen von Reklamen gemäss Reklameverordnung, von Warenautomaten, Schaukästen und ähnlichen Einrichtungen bedarf einer Baubewilligung.

Art. 12 Dachgestaltung

¹ Für Hauptdächer sind nur gleichgeneigte Satteldächer gestattet. Die Dachneigung darf nicht weniger als 18° (=32,7%) und nicht mehr als 28° (53,2%) alte Teilung betragen. Zusätzlich sind in den Arbeits-, Misch- und Landwirtschaftszonen mit Ausnahme der Ortsbild- und Landschaftsschutzgebieten Pultdächer zugelassen.

² Dachform und Eindeckungsmaterialien müssen von ruhiger Wirkung sein und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild gut einordnen. Glänzende oder sonstwie auffällige Bedachungsmaterialien sind untersagt. Metallflächen, ausgenommen Kupfer, müssen an Bauten gestrichen oder auf andere Weise dunkel behandelt werden.

³ Für unbewohnte An- und Nebenbauten bis 60 m² Grundfläche können auch andere Dachformen gestattet werden. Flachdächer über 30 m² müssen begrünt oder als begehbare Terrassen ausgebildet werden.

⁴ Als Dachaufbauten sind Giebel, Lukarnen und Dachgauben zugelassen, wenn sie eine gute Gesamtwirkung erzielen.

Für Aufbauten gelten folgende Vorschriften:

- Die Länge der Aufbauten darf nicht mehr als 50% der betreffenden Gebäudetiefe des obersten Geschosses betragen. Ausnahmen werden nicht ausgeschlossen, sofern sie gestalterisch vertretbar sind und bezüglich Nutzung als notwendig erachtet werden.

- Die Dachneigung muss der Neigung des Hauptdaches angepasst sein, bei Dachschleppern muss die Dachneigung mindestens 10° betragen.

- Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptdach anzugleichen.

⁵ Der Vorsprung des Hauptdaches muss auf der Hauptgiebel- und Traufseite min. 15% der Gebäudebreite über die Fassadenflucht und mind. 0.40 m über die Balkonflucht auskragen (Messweise ohne Dachrinne). Auf der rückwärtigen Giebelseite hat der Dachvorsprung min. 3/4 des Hauptgiebelvorsprungs zu betragen.

⁶ In speziellen Fällen, insbesondere bei Bauten der Land- und Alpwirtschaft und Bauten innerhalb der Gewerbezone, kann die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes abweichende Bestimmungen gestatten oder verlangen. Insgesamt muss eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden.

Siehe Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Oberwil i.S.. Das Bauinventar ist behördenverbindlich.

siehe Art. 10a - 10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art. 13 Baudenkmäler

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Das Bauinventar von Oberwil beschränkt sich weitgehend auf das Dauersiedlungsgebiet. Ausserhalb des Bearbeitungsperimeters können demzufolge weiterhin Baudenkmäler im Baubewilligungsverfahren bestimmt werden.

² Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

Art. 14 Ortsbildschutzperimeter

¹ Ortsbildschutzperimeter sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.

² Die Objekte, welche sich innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Ortsbildschutzperimeter befinden, sind wegen ihrer kulturhistorischen, architektonischen oder für das Ortsbild charakteristischen Bedeutung zu erhalten.

³ Die Bebauung innerhalb der Ortsbildschutzperimeter ist grundsätzlich in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten. Bauvorhaben in und im Umfeld von Ortsbildschutzperimetern sind zulässig, sofern sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen und sich gut in das Ortsbild einordnen.

⁴ Neubauten sind in den verschiedenen Ortsteilen entsprechend der vorherrschenden bestehenden Siedlungsstruktur so zu platzieren; dass eine optische Integration mit entsprechenden Volumen (Gebäudegeometrien) entsteht.

Art. 15 Archäologische Bodenfunde

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

² Bei der Prüfung von Bauvorhaben (insbesondere auch Leitungsräben, Ufersicherungen und Terrainveränderungen aller Art) im Bereich des im Zonenplan eingezeichneten Perimeters ist der archäologische Dienst des Kantons Bern im Baubewilligungsverfahren beizuziehen.

Art. 16 Landschaftsschutzgebiet «Schwendi»

¹ Das LSG Schwendi dient der Erhaltung der charakteristischen Landschaft mit Hecken, Feldgehölzen, Fett- und Magerwiesen und -weiden.

² Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Rahmen ist gewährleistet, eine Intensivierung bzw. Aufforstung der Magerstandorte ist nicht erwünscht.

³ Bauten und Anlagen sind nur gestattet, wenn sie standortgebunden sind, im öffentlichen Interesse liegen und die Landschaft nicht beeinträchtigen. Notwendige landwirtschaftliche Ergänzungsbauten und -anlagen sind zugelassen.

⁴ Nicht zugelassen sind alle Vorkehren, die dem Schutzzweck widersprechen, insbesondere Gärtnereien, Baumschulen, Gewächshäuser, Materialablagerungs- und -entnahmestellen, Campingplätze, Wohnmobile und Wohnwagen sowie alle Massnahmen, welche die landschaftliche Vielfalt beeinträchtigen, wie Aufforstungen zur Waldrandbegradigung oder zur Schliessung von Waldlichtungen.

⁵ Unbefestigte Fusswege sind wasserdurchlässig zu erhalten.

Art. 17 Landschaftsschutzgebiet «Buuschetal»

¹ Das LSG Buuschetal dient der Erhaltung der charakteristischen Landschaft mit Hecken, Einzelbäumen, Feldgehölzen, Waldpartien, Fett- und Magerwiesen, Bächen und Schluchtwäldern.

² Die traditionelle Landwirtschaft ist aufrechtzuerhalten, eine Intensivierung ist nicht erwünscht.

³ Alle Vorkehren, die dem Schutzzweck widersprechen, wie Veränderungen, Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen aller Art, Eingriffe in den Wasserhaushalt, Aufforstungen, Entfernen von Trockenmauern, Steinhaufen, Hecken, Feld- und Ufergehölzen sind nicht gestattet.

Art. 18 Landschaftsschutzgebiet «Hintereggen»

¹ Das LSG Hintereggen dient der Erhaltung des gesamten Hügels insbesondere der Gratpartie in seiner heutigen Erscheinung.

² Bauten und Anlagen sind nur gestattet, wenn sie standortgebunden sind, im öffentlichen Interesse liegen und die Landschaft nicht beeinträchtigen. Notwendige landwirtschaftliche Ergänzungsbauten und -anlagen sind zugelassen.

³ Eine allfällige Erschliessungsstrasse darf nicht in den steilen Partien des Hügels liegen (mögliche Linienführung von Nordosten).

Art. 19 Landschaftsschutzgebiet «Simme»

¹ Das LSG Simme dient der Erhaltung und Freihaltung des bezeichneten Gebietes entlang der Simme.

² Bauten und Anlagen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.

³ Unter Berücksichtigung von Abs. 2 sind zu gestatten:

- Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Rahmen
- Aus- und Umbau bestehender Bauten und Anlagen gemäss RPG
- Zonenkonforme Ersatzneubauten (Abbruch und Wiederaufbau)
- Landschaftsschonender Bau von Güterstrassen, die für die Nutzung und Pflege der Kulturlandschaft unerlässlich sind.
- Erdverlegte Leitungen.

⁴ Untersagt sind.

- Neue Zonen für Bauten und Anlagen
- Neue Bauten und Anlagen (wie z.B. Häuser, Scheunen, Ställe, Treibhäuser, Freizeit- und Sportanlagen, Camping- und Wohnwagenplätze, Parkplätze, Stützmauern, Kompostieranlagen, Anlagen für die nicht-landwirtschaftliche Tierhaltung)
- landschaftlich störende Anlagen der Land- und Forstwirtschaft, wie freistehende Hochsilos, Treibhäuser
- Freileitungen, Antennenanlagen und andere technische Anlagen
- Abgrabungen, Materialabbau, Auffüllungen und Deponien
- Den Charakter des Landschaftsschutzgebietes störende hoch wachsende Bepflanzungen (wie Spalierbaumanlagen, Beerenkulturen, Einfriedungen, mehrjährige Kulturen wie Chinaschilf).

Art.20 Einzelbäume

¹ Die in den Zonenplänen Landschaft eingetragenen Einzelbäume sind geschützt.

² Fällungen können vom Gemeinderat bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefahr darstellt.

³ Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen. Ausnahmen können vom Gemeinderat bewilligt werden.

Art.21 Kommunale Feuchtgebiete

¹ Kommunale Feuchtgebiete sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten.

² Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Veränderung des Wasserhaushaltes, Erstellen von Bauten, Düngung, Verwendung von chemi-

geschützt nach GSchG, NSchG, NHG

siehe auch Art. 34 GBR

geschützt nach NSchG, JSG

Zudem sind die Wildschutzgebiete «Scheibe» und «Bäder» zu berücksichtigen. Diese umfassen das gesamte Gemeindegebiet nördlich der Simme.

siehe Art. 18 Abs. 1bis und 21 NHG, Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FiG

Für die Erteilung von Bewilligungen ist das NSI zuständig.

schen Hilfsstoffen, unsachgemässe Pflege, Überschüttung, Aufforstung noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden.

Art.22 Fliessgewässer und Quellen

¹ Schutzziel ist das Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.

² In einem Abstand von 6 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.

Art.23 Hecken und Feldgehölze

¹ Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

² Bauabstände: Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6 m einzuhalten.

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

Art.24 Trockenmauern und Lesesteinhaufen

¹ Die Trockenmauern und Lesesteinhaufen sind in ihrem Bestand geschützt.

² Sie sind als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten und aufzuwerten.

³ Bei Bauvorhaben und Sanierung ist die Schutzwürdigkeit der betroffenen Trockenmauer resp. des Lesesteinhaufens detailliert abzuklären.

Art.25 Ufergehölz

¹ Ufergehölze (inkl. Auenvvegetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

² Bauabstände: Für Hochbauten ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 6 Meter einzuhalten.

³ Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 3 Meter einzuhalten.

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.

Zuständig im Kanton Bern sind: Via Storia und das Tiefbauamt des Kantons Bern.

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

Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligung einzureichen.

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

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

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

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

Art.26 Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonenplan Siedlung oder im Zonenplan Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz IVS sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

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

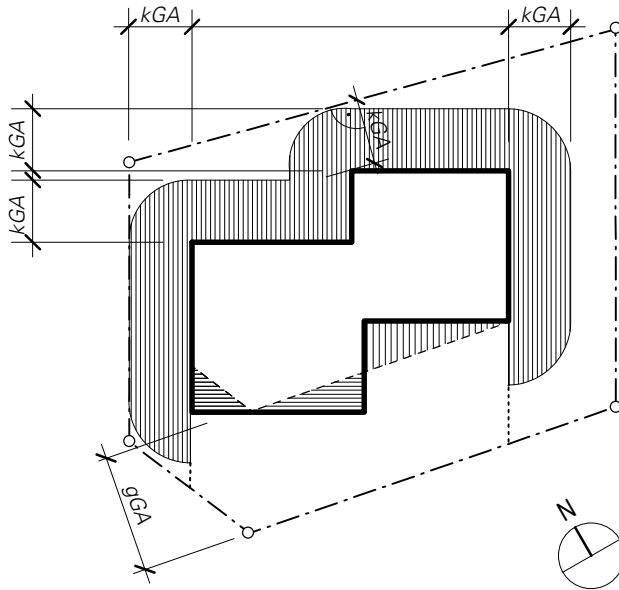
Art.27 Bauen in Gefahrengebieten

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.



Fläche A = Fläche B

-  Fläche A
-  Fläche B
-  mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)
- kGA kleiner Grenzabstand
- gGA grosser Grenzabstand

C Masse und Messweisen

Art.28 Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber nachbarlichem Grund die im vorliegenden Baureglement festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeteile.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Er kann bei gestaffelten Gebäuden ausgemittelt werden. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10% länger als die andern und bei Ost-West-Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

⁴ Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkonen und dergleichen ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50% einer Fassade bedecken.

⁵ Bei unregelmässigem Grundriss von Parzelle oder Gebäude kann der grosse Grenzabstand nach folgenden Regeln ausgemittelt werden:

- bei unregelmässigen Gebäudegrundrissen ist die mittlere Abstandslinie parallel zu der Fassade zu ziehen,
- bei unregelmässigen Parzellengrenzen ist die mittlere Abstandslinie parallel zu der Fassade zu ziehen.

Die mittlere Abstandslinie ist derart zu ziehen, dass die über die Linien vorspringenden Flächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Flächen. Dabei ist der kleine Grenzabstand in jedem Fall einzuhalten.

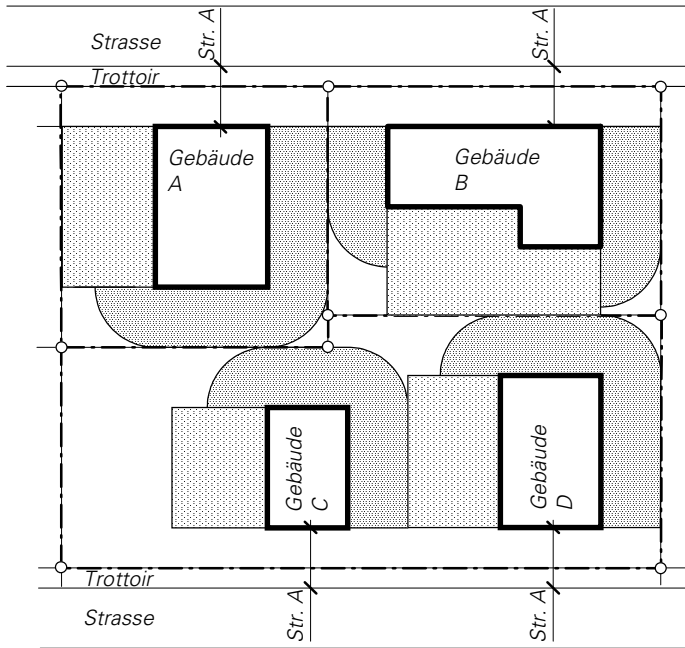
Art.29 Gebäudeabstand

¹ Der minimale 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.

Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 12m verkürzt werden. Die Bestimmungen über An- und Nebenbauten und unterirdischen Bauten bleiben vorbehalten.

² Für An- und Nebenbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

³ 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.



Fläche kleiner Grenzabstand kGA



Fläche grosser Grenzabstand gGA

Str. A

Strassenabstand



mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)



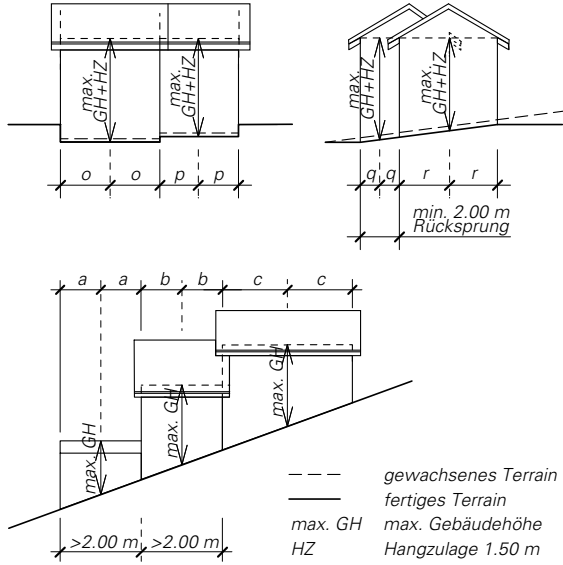
Parzellengrenze



Art.30 Gebäudehöhe

- ¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis OK Fusspfette.
- ² Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenbreite, jedoch max. 5 m beträgt, und Giebelfelder werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.
- ³ Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang wird die Gebäudehöhe in der Mitte der Seitenfassade des Hauptgebäudes gemessen und darf talseitig bis zu max. 1.50m überschritten werden. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen wenigstens 10% beträgt.
- ⁴ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabung überschritten werden.

Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

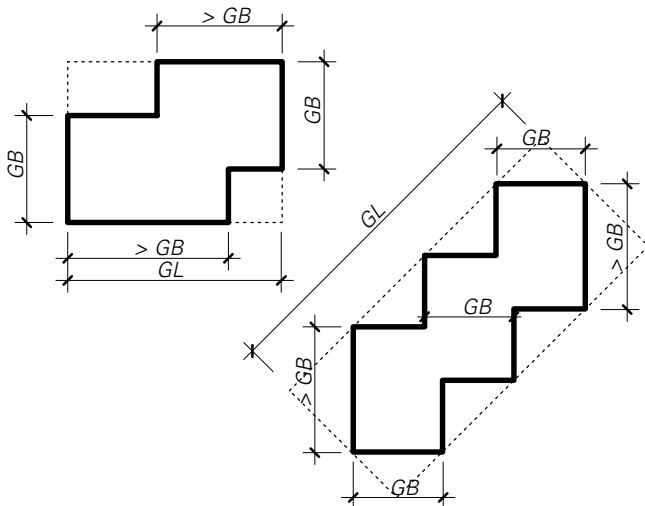



Art.31 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

¹ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante der Wandpfette (bei Flachdachbauten oberkant Dachfläche) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

² Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Wintergärten, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gebäudelänge (GL) am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



- GL Gebäudelänge
- GB Gebäudebreite
-  Flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

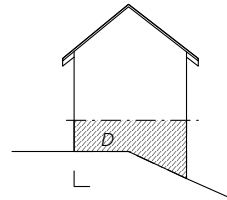
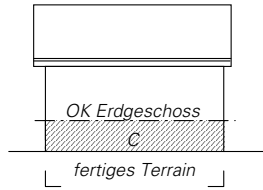
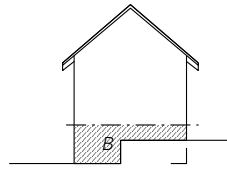
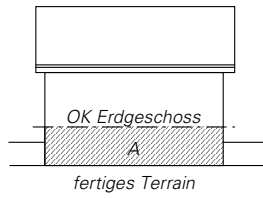
Art.32 Gebäudelänge

¹ Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppe ohne unbewohnte An- und Nebenbauten ist auf die im Art. 2 GBR genannten Masse beschränkt.

² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtbreite am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

³ Bei Gebäuden mit Schrägdächern wird als Gebäudelänge die Fassade rechtwinklig zur Firstrichtung bezeichnet. Die Fassade parallel zur Firstrichtung wird als Gebäudetiefe bezeichnet.

⁴ Unbewohnte Anbauten am Hauptgebäude dürfen im Maximum eine Länge von 50% der Gebäudelänge aufweisen.

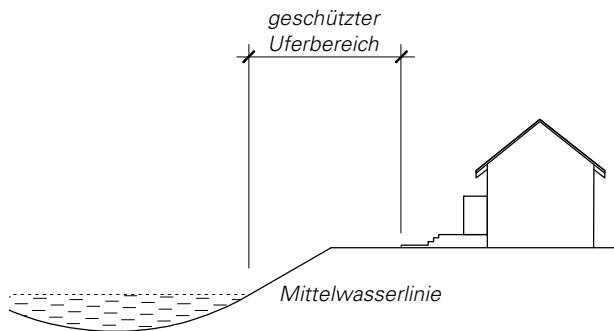


Mittlere Höhe zwischen OK Erdgeschossfußboden und fertigem Boden.

$$\frac{\text{Flächen } A+B+C+D}{\text{Gebäudeumfang}} < 1.20 \text{ m}$$

Art.33 Geschosse

- ¹ Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
- ² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet.
- ³ Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, gemessen in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfußboden bis oberkant Fusspfette gemessen, 1.00m überschreitet.
- ⁴ Durch nachträgliches Abgraben darf nicht ein zusätzliches Geschoss freigelegt werden.



Vgl. AHOP «Raumbedarf Fließgewässer», 2010.

Für Bauten an Gewässern gilt Art. 4a und 48 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG), Art. 2b der Wasserbauverordnung (WBV) sowie Art. 38 des Gewässer-schutzgesetzes (GSchG).

Zum geschützten Uferbereich vgl. Art. 4a WBG

Begriffe, Messweisen und Berechnungsbeispiele finden sich im Anhang der Wasserbauverordnung WBV.

Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.

Art. 34 Bauabstand von Gewässern

¹ Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche - bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie - Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen die folgenden Bauabstände:

	innerhalb der Bauzone	ausserhalb der Bauzone
Simme	15 m	30 m
Eygrabe	-	17 m
Buuschebach	-	15 m
Hüpbach	8 m	15 m
Guetwüschtgrabe	-	14 m
Wyssbächli	6 m	11 m
Wüestebach	10 m	15 m
Fischbach	-	7 m
Mättelegräbli	-	11 m
Rämesgrabe	-	9 m
Leegräbli	-	7 m
Louigrabe	6 m	9 m
Welleberggräbli	-	7m
alle übrigen und eingedolte Fliessgewässer	5.50 m	5.50 m

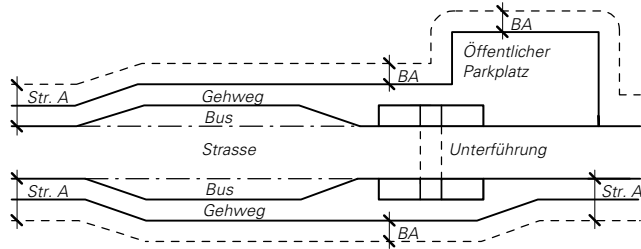
² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten von 6 m zu wahren.

³ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

⁴ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum

Der Bauabstand wird gemessen vom bestehenden oder dem in rechtsgültigen Plänen festgelegten äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzellen ist ohne Bedeutung.



- Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
- - - - Bauabstandslinie
- Str. A Strassenabstand 5.00 m, resp. 3.60 m
- BA Bauabstand

Art. 25 Kantonales Waldgesetz (KWaG), Art. 34 Kantonale Waldverordnung (KWaV)

Art. 35 Bauabstand von öffentlichen Strassen

Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, gilt auf Kantonsstrasse ein Abstand von 5 m. Auf dem übrigen Verkehrsnetz der Gemeinde gilt ein Abstand von 3.60 m.

Art. 36 Bauabstand vom Wald

¹ Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt bei oberirdischen Bauten grundsätzlich mindestens 30 m .

² Für Bauten, die nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Lagergebäude und ähnliche Anlagen sowie unterirdische Bauten muss ein minimaler Waldabstand von 15 m eingehalten werden.

³ Die zuständige Waldabteilung kann bei besonderen Verhältnissen Ausnahmen in Baubewilligungsverfahren erteilen.

Art. 50 BauG

D Schlussbestimmungen

Art. 37 Widerhandlungen

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

Art. 38 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

¹ Die Grundordnung, bestehend aus den Zonenplänen Siedlung, Zonenplänen Landschaft und dem Baureglement, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 45 GV).

² Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden gemäss Art. 37 BauG sowie der Erlass einer Planungszone (Art. 62 BauG). Im Übrigen gilt Art. 36 BauG

³ Die zuständige Behörde hebt die altrechtlichen Zweckentfremdungsverbote durch Verfügung auf und lässt die entsprechenden Anmerkungen im Grundbuch löschen.

Art. 39 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Gemeindebaureglement vom Januar 1995
- Bauzonenplan vom Januar 1995
- Plan der Schutzgebiete und -objekte, Januar 1995
- UeO Nr. 1 Gärbrunne vom 27.05.1992
- Kommunales Bauinventar vom 25.3.95
- Gesamttrichtplan von 1978
- Schutzzonenplan Simme, unbekanntes Datum

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom 27. Mai 2011 bis 27. Juni 2011
Vorprüfung	vom 16. April 2012
Publikation im Amtsanzeiger	am 26. April 2012
Publikation im Amtsblatt	am 25. April 2012
Öffentliche Auflage	vom 25. April 2012 bis 24. Mai 2012
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 23. April 2012
Beschlossen durch die Gemeinde Oberwil i.S.	am 29. Mai 2012

Namens der Gemeinde:

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberwil i.S.

Der Gemeindeverwalter

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

Abkürzungen

A	=	Arbeitszone
BauG	=	Baugesetz
BauV	=	Bauverordnung
BewD	=	Dekret über das Baubewilligungsverfahren
BGF	=	Bruttogeschossfläche
CZA	=	Campingzone Arnist
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
GH	=	Gebäudehöhe
GL	=	Gebäudebreite
K	=	Kernzone
gGA	=	grosser Grenzabstand
kGA	=	kleiner Grenzabstand
LD	=	Ländliche Dorfzone
LWZ	=	Landwirtschaftszone
M	=	Mischzone
UeO	=	Ueberbauungsordnung
WGB	=	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau
ZöN	=	Zone für öffentliche Nutzung
ZSF	=	Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen

Geschützte Einzelbäume

E1	Linde	Im Chrouchtal	Parz. Nr. 267
E2	Linde	Hübeli	Parz. Nr. 263
E3	Linde	Dorfkern	Parz. Nr. 790
E4	Platanen	Bahnhof	Parz. Nr. 555.02
E5	Platanen	Bahnhof	Parz. Nr. 555.02
E6	Linde	Äbnet	Parz. Nr. 374
E7	Ahorn	Margel	Parz. Nr. 704
E8	Linde	A der Zälg	Parz. Nr. 466 / 402
E9	Linde	A der Zälg	Parz. Nr. 466

Alle Landschaftselemente sind in den Zonenplänen Landschaft festgehalten.

Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

Stand April 2011

Oberwil i.S.

Gemeinde Oberwil i.S.

www.oberwil-im-simmental.ch

Region

Region TIP

www.region-tip.ch

Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung

www.be.ch/agr

Amt für Wasser und Abfall

www.be.ch/awa

Amt für Wald

www.vol.be.ch/kawa

Berner Wirtschaft

www.vol.be.ch/beco

Kantonale Denkmalpflege

www.erz.be.ch/kultur

Koordinationsstelle Umweltschutz

www.bve.ch/aue

Tiefbauamt

www.bve.be.ch/tba

Amt für öffentlichen Verkehr

www.bve.be.ch/aoev

Bernische Systematische Gesetzessammlung

www.sta.be.ch/belex/d/

Bund/weitere Stellen

Bundesamt für Raumentwicklung

www.are.admin.ch

Bundesamt für Umwelt

www.umwelt-schweiz.ch

Staatssekretariat für Wirtschaft

www.seco.admin.ch

Fachverband Schweizer RaumplanerInnen

www.f-s-u.ch

Kantonale Planungsgruppe Bern

www.planning.ch

Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein

www.sia.ch

Schweiz. Vereinigung für Landesplanung

www.vlp-aspan.ch

Schweiz. Verband der Umweltfachleute

www.svu-asep.ch

Bund Schweizerischer Landschaftsarchitekten
und Landschaftsarchitektinnen

www.bsla.ch

Systematische Sammlung des Bundesrechts

Landes-, Regional- und Ortsplanung

www.admin.ch/ch/d/sr/70.html#70

BAUREGLEMENT

Genehmigungsexemplar vom 10. Juli 2012 mit Änderungen vom 22. Mai 2018

Teilrevision 2022 (Anpassungen an BMBV und WBG):

Exemplar für die Genehmigung, Stand ~~20.1.2023~~

Siehe Genehmigung AGR

5. Dezember 2022

Nur die Änderungen in roter Schrift sind Gegenstand der Revision

Inhaltsverzeichnis

Zum Einstieg	5
A Nutzungszonen	
Art. 1 Art der Nutzung	9
Art. 2 Mass der Nutzung	11
Art. 3 Mischzone Rossberg	15
Art. 4 Zonen für öffentliche Nutzungen	15
Art. 5 Campingzone Arnist	17
Art. 6 Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen	19
Art. 7 Skipisten / Loipen und Beschneiungszone	19
Art. 8 Landwirtschaftszone	19
Art. 9 Rechtsgültige Überbauungsordnungen	19
B Qualität des Bauens und Nutzens	
Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild	21
Art. 10 Grundsatz	21
Art. 11 Fassadengestaltung	21
Art. 12 Dachgestaltung	23
Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden	25
Art. 13 Baudenkmäler	25
Art. 14 Ortsbildschutzperimeter	25
Art. 15 Archäologische Bodenfunde	25
Art. 16 Landschaftsschutzgebiet «Schwendli»	27
Art. 17 Landschaftsschutzgebiet «Buuschetal»	27
Art. 18 Landschaftsschutzgebiet «Hintereggen»	27
Art. 19 Landschaftsschutzgebiet «Simme»	29
Art. 20 Einzelbäume	29
Art. 21 Kommunale Feuchtgebiete	31

Art.22	Fliessgewässer und Quellen	31
Art.23	Hecken und Feldgehölze	31
Art.24	Trockenmauern und Lesesteinhaufen	31
Art.25	Ufergehölz	33
Art.26	Historische Verkehrswege	33
Art.27	Bauen in Gefahrengebieten	33

C Masse und Messweisen

Art.28	Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund	35
Art.29	Gebäudeabstand	37
Art.30	Gebäudehöhe Fassadenhöhe	37
<u>Art.31</u>	<u>Gebäudehöhe</u> Fassadenhöhe bei gestaffelten Gebäuden	39
Art.32	Gebäudelänge	39
Art.33	Gebäudebreite	39
Art.34	Geschosse	41
Art.35	Bauabstand von Gewässern Gewässerräume	41
Art.36	Bauabstand von öffentlichen Strassen	45
Art.37	Bauabstand vom Wald	45

D Schlussbestimmungen

Art.38	Widerhandlungen	47
Art.39	Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen	47
Art.40	Aufhebung von Vorschriften	47

Genehmigungsvermerke 49

Genehmigungsvermerke der Änderungen 2021 (BMBV, WBG) 50

Abkürzungen 51

Verzeichnis wichtiger Web-Adressen 52

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 qualitativvolles 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 Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:
Telefon 033 783 13 53
E-Mail: info@oberwil-im-simmental.ch*

Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.

Zum Einstieg

Lesehilfe

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglementes 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 Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

c. Voranfrage

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

Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement:

d. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement

Das Baureglement mit dem Zonenplan Siedlung 1 «Gärbrunne/Hüpbach», dem Zonenplan Siedlung 2 «Busche», ~~und~~ den Zonenplänen Landschaft Nord und Süd ~~und dem Zonenplan Gewässerraum~~ bilden die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

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 im Art.67 BauV.

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

Telefon 033 783 13 53 E-Mail: info@oberwil-im-simmental.ch

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».

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.

f. Baubewilligung

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

g. 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.

h. Zuständigkeit

Die Zuständigkeiten sind im Organisationsreglement der Gemeinde Oberwil i.S. vom 5.5.2008 geregelt.

In den Wohnzonen sind ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen) nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich stille Kleingewerbe (Coiffeur, Künstleratelier, Arztpraxis, Büros und dgl.) gestattet (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV). Stilles Gewerbe wirkt in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend.

Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe. Sie dürfen das gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen.

A Nutzungszonen

Art.1 Art der Nutzung

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

Zone	Abkürz.	Nutzungsart	ES.
Kernzone	K	Gemischte Nutzung für zentrale Dienste, Geschäfte, Büros, Wohnen und stilles Gewerbe.	III
Ländliche Dorfzone	LD	Gemischte Nutzung für Landwirtschaft, Wohnen sowie für ländlich herkömmliche Laden- und Kleingewerbebetriebe	III
Mischzone	M	Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe Ausgeschlossen sind reine Werkhöfe und Lagerplätze	III
Arbeitszone	A	Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet. Im Übergangsbereich, eine Parzellentiefe entlang der Zonengrenze, sind Betriebe, die zu stärkeren Einwirkungen führen, als sie in der Wohn- und Gewerbezone geduldet werden müssen, nicht zugelassen.	IV
Sonderzonen	siehe Art. 3-7		

kGA	=	minimaler kleiner Grenzabstand
gGA	=	minimaler grosser Grenzabstand
FHtr	=	maximale Fassadenhöhe traufseitig
GH	=	maximale Gebäudehöhe, siehe auch Art. 30 GBR (Messweise der GH)
GZVG	=	Geschosszahl Anzahl Vollgeschosse
GL	=	maximale Gebäudelänge
GB	=	maximale Gebäudebreite
GT	=	maximale Gebäudetiefe
K	=	Kernzone
LD	=	ländliche Dorfzone
M	=	Mischzone (Wohn- und Gewerbezone)
A	=	Arbeitszone
CZA	=	Campingzone Arnist

Der minimale Bauabstand von öffentlichen Strassen ~~(siehe Art. 35-GBR)~~, Gewässern ~~(siehe Art. 34-GBR)~~ und dem Wald ~~(siehe Art. 36-GBR)~~ geht den Grenzabständen vor.

Für nachbarrechtliche ~~An- und Nebenbauten~~ Anbauten und Kleinbauten, vorspringende Bauteile, Einfriedungen, Bepflanzungen, Stützmauern und Böschungen gelten des Weiteren die Regelungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzGB).

Das Mass der giebelseitigen Fassadenhöhe FHgi wird bei kleineren Gebäuden, eingeschossigen Gebäudeteilen und An- und Kleinbauten mit anderen Dachformen (gemäss Art. 12 Abs. 3 GBR, z.B. Walmdach) sinngemäss am höchsten Punkt der Dachkonstruktion in der Verlängerung bis zur Schnittlinie mit der Fassadenflucht angewendet.

Unterirdische Bauten gemäss Art. 5 BMBV: «Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.»

Art.2 Mass der Nutzung

¹ Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone.	kGA	gGA	GH FHtr	GZ VG	GL	GF GB
	in m	in m	in m		in m	in m
K	4.00	8.00 6.00	10.00 10.50	3	20.00	20.00
LD	4.00	8.00 6.00	7.00 7.50	2	16.00	16.00
M	4.00	8.00 6.00	9.0 9.50	2	30.00	24.00
A	6.00	6.00	12.00 12.50	-	40.00	30.00
CZA ^{a)}	-	-	5.00 5.50	1	25.00	10.00
CZA ^{b)}	2.00	4.00	4.00 4.50	1	9.00	6.00

^{a)} Betriebsgebäude

^{b)} Unterkünfte

² Zudem gelten die folgenden Masse für:

a) ~~Bewohnte An- und Nebenbauten:~~ Kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile

- Grenzabstand GA min. in m 2.00
- ~~Gebäudehöhe~~ GH Fassadenhöhe traufseitig FHtr max. in m 3.00
- ~~Firsthöhe~~ FH Fassadenhöhe giebelseitig FHgi* max. in m 4.50
- ~~anrechenbare~~ Gebäudefläche aGbF max. in m² 25.00

b) ~~Unbewohnte An- und Nebenbauten~~ Anbauten und Kleinbauten:

- Grenzabstand GA min. in m 2.00
- ~~Gebäudehöhe~~ GH Fassadenhöhe traufseitig FHtr max. in m 3.00
- ~~Firsthöhe~~ FH Fassadenhöhe giebelseitig FHgi* max. in m 4.50
- ~~anrechenbare~~ Gebäudefläche aGbF max. in m² 40.00

* Für Flachdächer gilt ebenfalls die Fassadenhöhe giebelseitig.

c) Unterirdische Bauten:

- Grenzabstand GA min. in m 1.00

Unterniveaubauten Bauten gemäss Art. 5 BMBV: «Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.»

*Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentrep-
pen, offene oder geschlossene Balkone und Wintergärten. Ragen
sie über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf
den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten
sie als Teile des Gebäudes oder als Anbaute.*

*Mehrere vorspringende Gebäudeteile im gleichen Fassadenab-
schnitt dürfen gesamthaft das zulässige Mass für die maximale
Breite solcher Bauteile nicht überschreiten (auch bei Anordnung auf
unterschiedlichen Stockwerken).*

*Für vorspringende Gebäudeteile im Grenzabstand gilt Art. 79 ff EG
ZGB:*

*Art. 79 EGzZGB: Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in
irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber
den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m
einzuhalten.*

*Art. 79a EGzZGB: Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die
nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren be-
stimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere
Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht
übersteigen.*

*Art. 79b EGzZGB: Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vor-
treppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen
höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.*

- d) Unterniveaubauten:
- über massgebendem Terrain zulässig im Mittel max. in m 1.20
 - Grenzabstand GA min. in m 1.00
- e) Vorspringende Gebäudeteile:
- zulässige Tiefe max. in m 2.50
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 %
- f) Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile:
- zulässige Tiefe max. in m 2.50
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 %
- g) Gestaffelte Gebäude; Staffelung:
- in der Höhe min. in m 2.00
 - in der Situation min. in m 2.00
- h) Abgrabungen:
- ~~Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenbreite, jedoch max. 5 m beträgt, und Giebfelder werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.~~ Abgrabungen bis zu 5 m für Hauseingänge und Garageneinfahrten sind auf einer Fassadenseite pro Gebäude zugelassen und sind nicht an die Höhenberechnung anzurechnen.
 - Durch nachträgliches Abgraben darf nicht ein zusätzliches Geschoss freigelegt werden.
- i) Hangzuschlag:
- Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von ~~1.50 m~~ 2.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.
- ³ ~~Unbewohnte An- und Nebenbauten~~ An- und Kleinbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze ~~stehendes Neben-~~ ~~gebäude~~ stehende Kleinbaute angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt die offene Bauweise.

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.

Der minimale Bauabstand von öffentlichen Strassen (~~siehe Art. 35 GBR~~), Gewässern (~~siehe Art. 34 GBR~~) und dem Wald (~~siehe Art. 36 GBR~~) geht den Grenzabständen vor.

Art.3 Mischzone Rossberg

¹ Die Mischzone Rossberg soll den Fortbestand sowie die betrieblich erforderlichen Erneuerungen und Ergänzungen des bestehenden Gastgewerbebetriebes ermöglichen.

² Zulässige Nutzungen sind:

- Gastgewerbe- und Restaurationsbetrieb
- Beherbergung (Hotelzimmer und/oder Gruppenunterkünfte)
- weitere, den Hausgästen und/oder den Tagestouristen dienende Angebote und Dienstleistungen wie Kurse, Vermietung von Sportgeräten, Pferdenutzung, etc.
- Infrastrukturanlagen in Zusammenhang mit der touristischen Nutzung des Rossberg-Gebietes;
- Wohnraum, Personalunterkünfte und Nebenbauten Kleinbauten, soweit als sie für den Betrieb erforderlich sind.

³ Ausgeschlossen sind reine Wohnbauten, welche über den Eigenbedarf des Betriebs hinaus gehen, sowie gewerbliche Nutzungen, welche nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb bestehen.

⁴ Es gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone M.

Art.4 Zonen für öffentliche Nutzungen

¹ Zonen für öffentliche Nutzungen sind für im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen bestimmt. Bestehende Bauten und Anlagen anderer Nutzung dürfen nur zeitgemäss unterhalten werden.

² In den Zonen für öffentliche Nutzung gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A Oberwil	Friedhof	bestehend; eingeschossige Kleinbauten mit einem Vollgeschoss (gesamte Grundfläche anrechenbare Gebäudefläche der Bauten max. 100 m ² , die übrigen Masse richten sich nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b)	III

ZöNF Heidweidli: Die Gewässerabstände müssen eingehalten werden. Das Ufergehölz ist durch das übergeordnete Recht geschützt.

Art. 29 BauV: Campingplätze, auf welchen Zelte, Wohnwagen und Mobilheime und dergleichen für mehr als 6 Monate eingerichtet werden, gelten als «besonderen Baute und Anlagen» im Sinne von Art. 19 Abs. 1 BauG.

Die Baubewilligung ist vor der Erstellung einer Unterkunft von längerfristigem Charakter einzuholen.

B Oberwil	Kirche	bestehend; auf den Parz. Nrn. 8 und 1150 dürfen keine An- und Nebengebäuden Kleinbauten erstellt werden; befristete Bauten, die keine Baubewilligung erfordern, sind erlaubt	III
C Oberwil	Pfarrhaus	Gebäude, die der Kirche zugehören; An- und Umbauten gemäss den Vorschriften der ländlichen Dorfzone	III
D Hüpbach	Schulhaus, Mehrzweckhalle, Aussen-sportanlagen, kulturelle Einrichtung	Areal für öffentliche Schulen; gesamte Gebäudegrundfläche anrechenbare Gebäudefläche max. 50% der Grundstücksfläche; max. 3 Vollgeschosse	II
E Hüpbach	Spielplatz	öffentlicher Kinder-Spielplatz mit notwendiger Ausstattung	III
F Heide-weidli	Mehrzweckfläche	koordinierte Mehrfachnutzung in der bisherigen Art; mehrmals pro Jahr Viehschauplatz (prioritäre Nutzung) sowie öffentliche Fläche für Spiel und Sport, Kanu- und River-Rafting-Einstiegstelle, Camping (nur temporär), sowie allfällige Nebeneinrichtungen für die genannten Nutzungen. Hochbauten sind nicht gestattet.	III
G Gasthaus Hirschen	Parkplatz	Die Parkplatzzone dient dem Abstellen von Fahrzeugen. Hochbauten sind nicht gestattet.	

Art.5 Campingzone Arnist

¹ In der Campingzone Arnist (CZA) sind Touristen- und Residenzplätze zugelassen. Der Anteil Residenzplätze am gesamten Campingplatz darf maximal 70% betragen. Die Touristenplätze sind zusammengefasst und getrennt von den Residenzplätzen anzuordnen.

² Als Unterkünfte sind nur Zelte, Wohnwagen und Mobilheime zugelassen. Werden sie länger als 6 Monate aufgestellt, bedürfen sie einer Baubewilligung.

³ Sanitäreanlagen und weitere für den Campingbetrieb notwendige Räume sind in einem zentral gelegenen Betriebsgebäude anzuordnen.

Landwirtschaftszone: vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG

Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Für die bodenunabhängige Produktion in der Tierhaltung und im Pflanzenbau sind Art. 36 und 37 RPV zu beachten (siehe auch AHOP Intensivlandwirtschaftszone des AGR).

⁴ Als Objektschutzmassnahme gegen Naturgefahren sind vor Inbetriebnahme des Campings im oberen Bereich ein Erddamm (h=0.50m) und im unteren Bereich ein offenes Gerinne mit einer Abflusskapazität von mindestens 5 m³/s zu realisieren.

⁵ Bauten und Anlagen, auch Massnahmen zum Objektschutz, sind naturnah zu gestalten; eine Bepflanzung mit standortheimischen Pflanzen sorgt für eine gute Durchgrünung. Detailzufahrten und Parkplätze sind mit durchlässigem Belag zu erstellen.

⁶ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Art.6 Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen

Gärbrunne:

¹ Sie dient für die Beherbergung von Wander- und Sportgruppen. Die vorhandenen Gebäude können zu diesem Zweck zeitgemäss unterhalten und umgebaut werden. Eine klassische Hotelnutzung ist ausgeschlossen.

² Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art.7 Skipisten / Loipen und Beschneiungszone

¹ Die im Zonenplan Landschaft ausgeschiedenen Skipisten und Loipen dienen dem Skisport.

² Auf Teilen dieser Skipisten darf aufgrund der einschlägigen Vorschriften künstlich beschneit werden. Diese als Beschneiungszone im Zonenplan Landschaft ausgeschiedenen Flächen haben den Charakter von Nutzungszonen und sind für jedermann verbindlich.

³ Sowohl bei den Skipisten wie auch bei den Beschneiungszonen handelt es sich um jahreszeitbedingte Zusatznutzungen in der Landwirtschaftszone.

⁴ Im Bereich der Skipisten darf nichts unternommen werden, das den Ski-betrieb beeinträchtigen könnte. Bauten und Anlagen sind nur gestattet, sofern sie weder die Nutzung noch die Präparierung der Skipisten bzw. der Beschneiungszone beeinträchtigt.

Art.8 Landwirtschaftszone

In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Art.9 Rechtsgültige Überbauungsordnungen

¹ Für die nachstehend aufgeführten Gebiete gelten die jeweils genehmigten Überbauungsordnungen:

- UeO «Hüpbach», 13.12.1995

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen 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 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

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-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (siehe auch Art. 15ff. BewD), sowie die Gestaltung der Aussenräume mit Darstellung der Geländeänderungen und der Gestaltungselementen.

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 10 Grundsatz

¹ Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Mit Ausnahme der ländlichen Dorfzone ist die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG anwendbar.

² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

³ Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Art. 11 Fassadengestaltung

¹ Für die Fassaden ~~der Hauptgebäude~~ von ~~Wohnbauten~~ Wohngebäuden sind in der Regel folgende Konstruktionen zu verwenden:

- a) für ~~Kellergeschosse~~ Untergeschosse resp. ~~Sockelgeschosse~~ Sockelbereich: Massivbauweise;
- b) für ~~den Oberbau~~ die darüberliegenden Vollgeschosse: Holzbauweise;

² Bei Zweckbauten, so z.B. bei Bauten der Landwirtschaft und Bauten

innerhalb der Gewerbezone, sind in Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes davon abweichende Fassadenkonstruktionen und Materialien gestattet.

³ Das Orts-, Landschafts- und Strassenbild störende Fassadenmaterialien und -anstriche sind untersagt.

⁴ Das Anbringen von Reklamen gemäss Reklameverordnung, von Warenautomaten, Schaukästen und ähnlichen Einrichtungen bedarf einer Baubewilligung.

Art. 12 Dachgestaltung

¹ Für Hauptdächer sind nur gleichgeneigte Satteldächer gestattet. Zusätzlich sind in den Arbeits-, Misch- und Landwirtschaftszonen mit Ausnahme der Ortsbild- und Landschaftsschutzgebieten Pultdächer zugelassen. Die Dachneigung darf nicht weniger als 18° (=32,7%) und nicht mehr als 28° (53,2%) alte Teilung betragen.

² Dachform und Eindeckungsmaterialien müssen von ruhiger Wirkung sein und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild gut einordnen. Glänzend oder sonstwie auffällige Bedachungsmaterialien sind untersagt. Metallflächen, ausgenommen Kupfer, müssen an Bauten gestrichen oder auf andere Weise dunkel behandelt werden.

³ Für ~~unbewohnte An- und Nebenbauten Anbauten und Kleinbauten bis 60-m²-Grundfläche~~ können auch andere Dachformen gestattet werden. Flachdächer über 30 m² müssen begrünt oder als begehbare Terrassen ausgebildet werden.

⁴ Als Dachaufbauten sind Giebel, Lukarnen und Dachgauben zugelassen, wenn sie eine gute Gesamtwirkung erzielen.

Für Aufbauten Dachaufbauten gelten folgende Vorschriften:

- Die Länge der Aufbauten Dachaufbauten darf nicht mehr als 50% der betreffenden Gebäudetiefe Gebäudeseite des obersten Vollgeschosses betragen. Ausnahmen werden nicht ausgeschlossen, sofern sie gestalterisch vertretbar sind und bezüglich Nutzung als notwendig erachtet werden.
- Die Dachneigung muss der Neigung des Hauptdaches angepasst sein, bei Dachsleppern muss die Dachneigung mindestens 10° betragen.
- Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptdach anzugleichen.

⁵ Der Vorsprung des Hauptdaches muss auf der Hauptgiebel- und Traufseite min. 15% der Gebäudebreite über die Fassadenflucht und mind. 0.40 m über die Balkonflucht auskragen (Messweise ohne Dachrinne). Auf der rückwärtigen Giebelseite hat der Dachvorsprung min. 3/4 des Hauptgiebel-Vorsprungs zu betragen.

Siehe Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Oberwil i.S.. Das Bauinventar ist behördenverbindlich.

siehe Art. 10a - 10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG

⁶ In speziellen Fällen, insbesondere bei Bauten der Land- und Alpwirtschaft und Bauten innerhalb der Gewerbezone, kann die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes abweichende Bestimmungen gestatten oder verlangen. Insgesamt muss eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden.

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art. 13 Baudenkmäler

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Das Bauinventar von Oberwil beschränkt sich weitgehend auf das Dauersiedlungsgebiet. Ausserhalb des Bearbeitungsperimeters können demzufolge weiterhin Baudenkmäler im Baubewilligungsverfahren bestimmt werden.

² Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

Art. 14 Ortsbildschutzperimeter

¹ Ortsbildschutzperimeter sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.

² Die Objekte, welche sich innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Ortsbildschutzperimeter befinden, sind wegen ihrer kulturhistorischen, architektonischen oder für das Ortsbild charakteristischen Bedeutung zu erhalten.

³ Die Bebauung innerhalb der Ortsbildschutzperimeter ist grundsätzlich in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten. Bauvorhaben in und im Umfeld von Ortsbildschutzperimetern sind zulässig, sofern sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen und sich gut in das Ortsbild einordnen.

⁴ Neubauten sind in den verschiedenen Ortsteilen entsprechend der vorherrschenden bestehenden Siedlungsstruktur so zu platzieren, dass eine optische Integration mit entsprechenden Volumen (Gebäudegeometrien) entsteht.

Art. 15 Archäologische Bodenfunde

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

² Bei der Prüfung von Bauvorhaben (insbesondere auch Leitungsgräben, Ufersicherungen und Terrainveränderungen aller Art) im Bereich des im Zonenplan eingezeichneten Perimeters ist der archäologische Dienst des Kantons Bern im Baubewilligungsverfahren beizuziehen.

Art. 16 Landschaftsschutzgebiet «Schwendi»

¹ Das LSG Schwendi dient der Erhaltung der charakteristischen Landschaft mit Hecken, Feldgehölzen, Fett- und Magerwiesen und -weiden.

² Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Rahmen ist gewährleistet, eine Intensivierung bzw. Aufforstung der Magerstandorte ist nicht erwünscht.

³ Bauten und Anlagen sind nur gestattet, wenn sie standortgebunden sind, im öffentlichen Interesse liegen und die Landschaft nicht beeinträchtigen. Notwendige landwirtschaftliche Ergänzungsbauten und -anlagen sind zugelassen.

⁴ Nicht zugelassen sind alle Vorkehren, die dem Schutzzweck widersprechen, insbesondere Gärtnereien, Baumschulen, Gewächshäuser, Materialablagerungs- und -entnahmestellen, Campingplätze, Wohnmobile und Wohnwagen sowie alle Massnahmen, welche die landschaftliche Vielfalt beeinträchtigen, wie Aufforstungen zur Waldrandbegradigung oder zur Schliessung von Waldlichtungen.

⁵ Unbefestigte Fusswege sind wasserdurchlässig zu erhalten.

Art. 17 Landschaftsschutzgebiet «Buuschetal»

¹ Das LSG Buuschetal dient der Erhaltung der charakteristischen Landschaft mit Hecken, Einzelbäumen, Feldgehölzen, Waldpartien, Fett- und Magerwiesen, Bächen und Schluchtwäldern.

² Die traditionelle Landwirtschaft ist aufrechtzuerhalten, eine Intensivierung ist nicht erwünscht.

³ Alle Vorkehren, die dem Schutzzweck widersprechen, wie Veränderungen, Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen aller Art, Eingriffe in den Wasserhaushalt, Aufforstungen, Entfernen von Trockenmauern, Steinhaufen, Hecken, Feld- und Ufergehölzen sind nicht gestattet.

Art. 18 Landschaftsschutzgebiet «Hintereggen»

¹ Das LSG Hintereggen dient der Erhaltung des gesamten Hügels insbeson-

dere der Gratpartie in seiner heutigen Erscheinung.

² Bauten und Anlagen sind nur gestattet, wenn sie standortgebunden sind, im öffentlichen Interesse liegen und die Landschaft nicht beeinträchtigen. Notwendige landwirtschaftliche Ergänzungsbauten und -anlagen sind zugelassen.

³ Eine allfällige Erschliessungsstrasse darf nicht in den steilen Partien des Hügels liegen (mögliche Linienführung von Nordosten).

Art. 19 Landschaftsschutzgebiet «Simme»

¹ Das LSG Simme dient der Erhaltung und Freihaltung des bezeichneten Gebietes entlang der Simme.

² Bauten und Anlagen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.

³ Unter Berücksichtigung von Abs. 2 sind zu gestatten:

- Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Rahmen
- Aus- und Umbau bestehender Bauten und Anlagen gemäss RPG
- Zonenkonforme Ersatzneubauten (Abbruch und Wiederaufbau)
- Landschaftsschonender Bau von Güterstrassen, die für die Nutzung und Pflege der Kulturlandschaft unerlässlich sind.
- Erdverlegte Leitungen.

⁴ Untersagt sind:

- Neue Zonen für Bauten und Anlagen
- Neue Bauten und Anlagen (wie z.B. Häuser, Scheunen, Ställe, Treibhäuser, Freizeit- und Sportanlagen, Camping- und Wohnwagenplätze, Parkplätze, Stützmauern, Kompostieranlagen, Anlagen für die nicht-landwirtschaftliche Tierhaltung)
- landschaftlich störende Anlagen der Land- und Forstwirtschaft, wie freistehende Hochsilos, Treibhäuser
- Freileitungen, Antennenanlagen und andere technische Anlagen
- Abgrabungen, Materialabbau, Auffüllungen und Deponien
- Den Charakter des Landschaftsschutzgebietes störende hoch wachsende Bepflanzungen (wie Spalierbaumanlagen, Beerenkulturen, Einfriedungen, mehrjährige Kulturen wie Chinaschilf).

geschützt nach GSchG, NSchG, NHG

siehe auch Art. 34 GBR

geschützt nach NSchG, JSG

Zudem sind die Wildschutzgebiete «Scheibe» und «Bäder» zu berücksichtigen. Diese umfassen das gesamte Gemeindegebiet nördlich der Simme.

Art.20 Einzelbäume

¹ Die in den Zonenplänen Landschaft eingetragenen Einzelbäume sind geschützt.

² Fällungen können vom Gemeinderat bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefahr darstellt.

³ Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen. Ausnahmen können vom Gemeinderat bewilligt werden.

Art.21 Kommunale Feuchtgebiete

¹ Kommunale Feuchtgebiete sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten.

² Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Veränderung des Wasserhaushaltes, Erstellen von Bauten, Düngung, Verwendung von chemischen Hilfsstoffen, unsachgemässe Pflege, Überschüttung, Aufforstung noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden.

Art.22 Fliessgewässer und Quellen

~~¹ Schutzziel ist das Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.~~

~~² In einem Abstand von 6 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand-Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.~~

~~Aufgehoben mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2022.~~

Art.23 Hecken und Feldgehölze

¹ Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

² Bauabstände: Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6 m einzuhalten.

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

*siehe Art. 18 Abs.1bis und 21 NHG, Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und
Art. 8 FiG
Für die Erteilung von Bewilligungen ist das NSI zuständig.*

*Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundes-
gesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des
Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.*

Art.24 Trockenmauern und Lesesteinhaufen

- ¹ Die Trockenmauern und Lesesteinhaufen sind in ihrem Bestand geschützt.
- ² Sie sind als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten und aufzuwerten.
- ³ Bei Bauvorhaben und Sanierung ist die Schutzwürdigkeit der betroffenen Trockenmauer resp. des Lesesteinhaufens detailliert abzuklären.

Art.25 Ufergehölz

- ¹ Ufergehölze (inkl. Auenv egetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.
- ² Bauabstände: Für Hochbauten ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 6 Meter einzuhalten.
- ³ Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 3 Meter einzuhalten.

Art.26 Historische Verkehrswege

- ¹ Die im Zonenplan Siedlung oder im Zonenplan Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz IVS sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.
- ² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligung einzureichen.

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

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

Art.27 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.

C Masse und Messweisen

Art.28 Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund

~~¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber nachbarlichem Grund die im vorliegenden Baureglement festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.~~

~~² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeteile.~~

~~³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Er kann bei gestaffelten Gebäuden ausgemittelt werden. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10% länger als die andern und bei Ost-West-Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.~~

~~⁴ Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkonen und dergleichen ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50% einer Fassade bedecken.~~

~~5—Bei unregelmässigem Grundriss von Parzelle oder Gebäude kann der grosse Grenzabstand nach folgenden Regeln ausgemittelt werden:~~

~~— bei unregelmässigen Gebäudegrundrissen ist die mittlere Abstandslinie parallel zu der Fassade zu ziehen;~~

~~— bei unregelmässigen Parzellengrenzen ist die mittlere Abstandslinie parallel zu der Fassade zu ziehen.~~

~~6—Die mittlere Abstandslinie ist derart zu ziehen, dass die über die Linien vorspringenden Flächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Flächen. Dabei ist der kleine Grenzabstand in jedem Fall einzuhalten.~~

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Gegenüber Gebäudeecken gilt der kleine Grenzabstand.

Art.29 Gebäudeabstand

¹ Der minimale 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.

² Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 12m verkürzt werden. Die Bestimmungen über An- und **Nebenbauten Kleinbauten, kleinere Gebäude, eingeschossige Gebäudeteile** und unterirdische Bauten bleiben vorbehalten.

³ Für An- und **Nebenbauten Kleinbauten** kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber **Bauten Gebäuden** auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

⁴ Gegenüber **Bauten Gebäude**, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

⁵ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Art.30 Gebäudehöhe Fassadenhöhe

~~1- Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis OK Fusspfette.~~

~~2- Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenbreite, jedoch max. 5 m beträgt, und Giebelfelder werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.~~

~~3- Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang wird die Gebäudehöhe in der Mitte der Seitenfassade des Hauptgebäudes gemessen und darf talseitig bis zu max. 1.50m überschritten werden. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen wenigstens 10% beträgt.~~

~~4- Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabung überschritten werden.~~

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Art.31 Gebäudehöhe Fassadenhöhe bei gestaffelten Gebäuden

1 Der Versatz der gestaffelten Gebäuden ist im Art. 2 GBR geregelt.

2 Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante der Wandpfette (bei Flachdachbauten oberkant Dachfläche) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die **im Grundriss in der Situation** gestaffelt sind, ist die **Gebäudehöhe Fassadenhöhe** für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

~~3 Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Wintergärten, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.~~

Art.32 Gebäudelänge

1 Die ~~Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppe~~ Gebäudelänge ohne ~~unbewohnte An- und Nebenbauten~~ Anbauten und Kleinbauten ist auf die im Art. 2 GBR genannten Masse beschränkt.

2 Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gebäudelänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

~~3 Bei Gebäuden mit Schrägdächern wird als Gebäudelänge die Fassade rechtwinklig zur Firstrichtung bezeichnet. Die Fassade parallel zur Firstrichtung wird als Gebäudetiefe bezeichnet.~~

Die Kniestockhöhe wird zwischen der Oberkante des Dachgeschossfussbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2017

³ Unbewohnte Anbauten am Hauptgebäude dürfen im Maximum eine Länge von 50% der Gebäudelänge aufweisen.

⁴ Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Art.33 Gebäudebreite

Die Gebäudelänge Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Art.34 Geschosse

~~¹ Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.~~

~~² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet.~~

~~³ Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, gemessen in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfußboden bis oberkant Fusspfette gemessen, 1.00m überschreitet.~~

~~⁴ Durch nachträgliches Abgraben darf nicht ein zusätzliches Geschoss freigelegt werden.~~

- Untergeschoss: Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.20m über die Fassadenlinie hinausragt.
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.30 m
- Attikageschosse sind nicht zugelassen.

Art.35 Bauabstand von Gewässern-Gewässerräume

~~¹ Entlang der Fließgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen die folgenden Bauabstände:~~

- ¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
- a. die natürliche Funktion der Gewässer;
 - b. Schutz vor Hochwasser;

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

Vgl. Art. 11 BauG

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut

- im Planerlassverfahren das AGR

- im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht

c. Gewässernutzung.

	innerhalb der Bauzone	ausserhalb der Bauzone
Simme	15 m	30 m
Eygrabe	-	17 m
Buuschebach	-	15 m
Hüpbach	8 m	15 m
Guetwüschgrabe	-	14 m
Wyssebächli	6 m	11 m
Wüestebach	10 m	15 m
Fischbach	-	7 m
Mättelegräbli	-	11 m
Rämesgrabe	-	9 m
Leegräbli	-	7 m
Louigrabe	6 m	9 m
Welleberggräbli	-	7 m
alle übrigen und eingedolte Fliessgewässer	5-50 m	5-50 m

Siehe Genehmigung AGR

²—Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten von 6 m zu wahren.

² Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Zonenplan Gewässerräume als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

³—Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

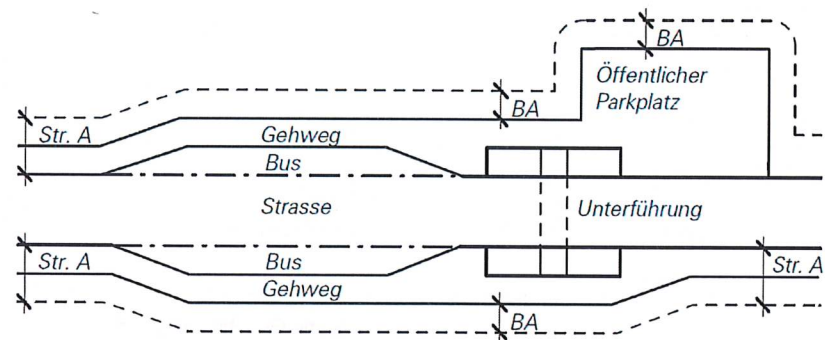
³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen - bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien - Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In den im Zonenplan Gewässerraum bezeichneten dicht überbauten Gebieten können zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

⁴—Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV
Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum

Der Bauabstand wird gemessen vom bestehenden oder dem in rechtsgültigen Plänen festgelegten äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzellen ist ohne Bedeutung.



- Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
- - - - Bauabstandslinie
- Str. A Strassenabstand 5.00 m, resp. 3.60 m
- BA Bauabstand

Art. 25 Kantonales Waldgesetz (KWaG), Art. 34 Kantonale Waldverordnung (KWaV)

Siehe Genehmigung AGR

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.

5 Wo kein Gewässerraum ausgedehnt ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15m ab Gewässerachse (Mittelachse), dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist (Art. 39 VVBV).

Art.36 Bauabstand von öffentlichen Strassen

Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, gilt auf Kantonsstrasse ein Abstand von 5 m. Auf dem übrigen Verkehrsnetz der Gemeinde gilt ein Abstand von 3.60 m.

Art.37 Bauabstand vom Wald

¹ Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt bei oberirdischen Bauten grundsätzlich mindestens 30 m .

² Für Bauten, die nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Lagergebäude und ähnliche Anlagen sowie **Unterniveaubauten und** unterirdische Bauten muss ein minimaler Waldabstand von 15 m eingehalten werden.

³ Die zuständige Waldabteilung kann bei besonderen Verhältnissen Ausnahmen in Baubewilligungsverfahren erteilen.

Art. 50 BauG

D Schlussbestimmungen

Art.38 Widerhandlungen

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

Art.39 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

¹ Die Grundordnung, bestehend aus den Zonenplänen Siedlung, Zonenplänen Landschaft und dem Baureglement, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 45 GV).

² Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden gemäss Art. 37 BauG sowie der Erlass einer Planungszone (Art. 62 BauG). Im Übrigen gilt Art. 36 BauG

³ Die zuständige Behörde hebt die altrechtlichen Zweckentfremdungsverbote durch Verfügung auf und lässt die entsprechenden Anmerkungen im Grundbuch löschen.

⁴ Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus der Änderung des Baureglements und des Neuerlassens des Zonenplans Gewässer-
raum, treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art.40 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Gemeindebaureglement vom Januar 1995
- Bauzonenplan vom Januar 1995
- Plan der Schutzgebiete und -objekte, Januar 1995
- UeO Nr. 1 Gärbrunne vom 27.05.1992
- Kommunales Bauinventar vom 25.3.95
- Gesamtrichtplan von 1978
- Schutzzonenplan Simme, unbekanntes Datum

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom 27. Mai 2011 bis 27. Juni 2011
Vorprüfung	vom 16. April 2012
Publikation im Amtsanzeiger	am 26. April 2012
Publikation im Amtsblatt	am 25. April 2012
Öffentliche Auflage	vom 25. April 2012 bis 24. Mai 2012
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 23. April 2012
Beschlossen durch die Gemeinde Oberwil i.S.	am 29. Mai 2012

Namens der Gemeinde:

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberwil i.S.

Der Gemeindeverwalter

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

Genehmigungsvermerke der Änderungen 2022 (BMBV, WBG)

Mitwirkung	vom 25.4.2019 bis 24.5.2019
1. Vorprüfung	vom 25.3.2020
2. Vorprüfung	vom 14.2.2022
Publikation im Amtsblatt	am 31.8.2022
Publikation im amtlichen Anzeiger	am 1.9.2022 und 8.9.2022
Öffentliche Auflage	vom 1.9.2022 bis 30.9.2022
Einspracheverhandlungen	-
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 24.10.2022
Beschlossen durch die Gemeinde Oberwil i.S.	am 5.12.2022

Namens der Gemeinde:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberwil i.S., 27.01.2023

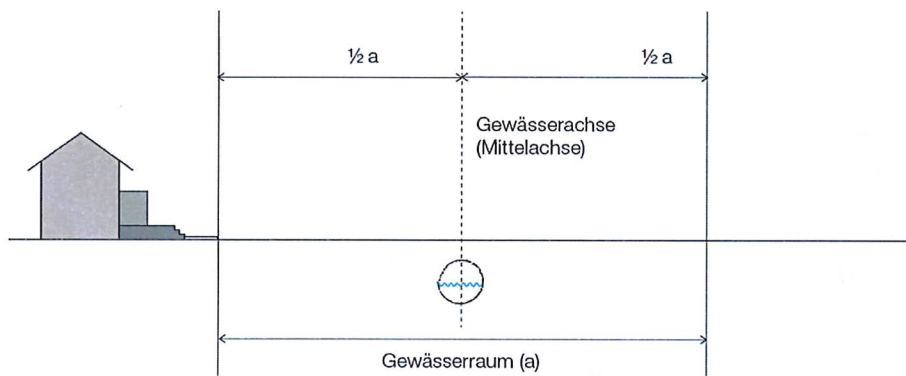
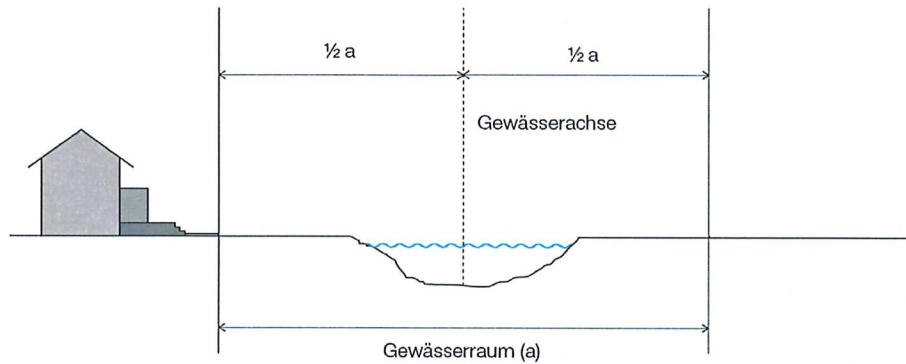
Der Gemeindeverwalter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
des Kantons Bern

am ...28. Feb. 2023



MESSWEISE GEWÄSSERRÄUME



Abkürzungen

A = Arbeitszone

BauG = Baugesetz

BauV = Bauverordnung

Geschützte Einzelbäume

E1	Linde	Im Chrouchtal	Parz. Nr. 267
E2	Linde	Hübeli	Parz. Nr. 263
E3	Linde	Dorfkern	Parz. Nr. 790
E4	Platanen	Bahnhof	Parz. Nr. 555.02
E5	Platanen	Bahnhof	Parz. Nr. 555.02
E6	Linde	Äbnet	Parz. Nr. 374
E7	Ahorn	Margel	Parz. Nr. 704
E8	Linde	A der Zälg	Parz. Nr. 466 / 402
E9	Linde	A der Zälg	Parz. Nr. 466

Alle Landschaftselemente sind in den Zonenplänen Landschaft festgehalten.

BewD = Dekret über das Baubewilligungsverfahren
BGF = Bruttogeschossfläche
CZA = Campingzone Arnist
ES = Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
FHtr = Fassadenhöhe traufseitig
FHgi = Fassadenhöhe giebelseitig
~~GH = Gebäudehöhe~~
GL = Gebäuelänge
GB = Gebäudebreite
K = Kernzone
gGA = grosser Grenzabstand
kGA = kleiner Grenzabstand
LD = Ländliche Dorfzone
LWZ = Landwirtschaftszone
M = Mischzone
UeO = Ueberbauungsordnung
WGB = Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau
ZöN = Zone für öffentliche Nutzung
ZSF = Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen