

## OBERDIESSBACH GEMEINDEBAUREGLEMENT

Einwohnergemeinde Oberdiessbach | Kanton Bern  
2. Vorprüfungsexemplar vom 29. März 2017

Die Planung besteht aus:

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

## ANMERKUNGEN ZUM VORLIEGENDEN DOKUMENT

Im Mitwirkungs- und Vorprüfungsexemplar sind auf der linken Seite die bestehenden Gemeindebaureglemente (GBR) Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach dargestellt. Auf der rechten Seite ist das neue GBR Oberdiessbach (Stand Vorprüfung) abgebildet.

Dieses Reglement besteht, soweit möglich, aus Artikeln der bestehenden Gemeindebaureglemente (blau markiert), wobei in erster Linie das bestehende GBR Oberdiessbach übernommen wurde. Wo die Artikel nicht direkt übertragbar sind, wurden neue Vorschläge - in der Regel aus dem Musterbaureglement nach BMBV - eingefügt.

**blau = aus best. GBR Aeschlen, Bleiken oder Oberdiessbach übernommen**

Während der Mitwirkungs- und Vorprüfungsphase werden für die bessere Übersicht die alten und neuen Regelungen auf Doppelseiten gegenübergestellt. In der Endfassung des neuen GBR werden nur noch die neuen Regelungen - also die rechten Seiten dieses Dokuments - auf Einzelseiten dargestellt.

Darstellung während Mitwirkungs- und Vorprüfungsphase:  
(Doppelseiten Format A4 quer)



Darstellung in der Endfassung:  
(Einzelseiten Format A4 quer)



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>ANMERKUNGEN ZUM VORLIEGENDEN DOKUMENT</b>	<b>3</b>
<b>ZUM EINSTIEG</b>	<b>9</b>
<b>A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>15</b>
Art. 1 Geltungsbereich	15
<b>B NUTZUNGSZONEN</b>	<b>17</b>
Art. 2 Bedeutung und Geltung	17
<b>Wohn-, Misch und Arbeitszonen</b>	<b>17</b>
Art. 3 Art der Nutzung	17
Art. 4 Mass der Nutzung	27
Art. 5 Besondere Abstandsvorschriften	43
<b>Übrige Nutzungszonen</b>	<b>49</b>
Art. 6 Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN	49
Art. 7 Zonen für Sport und Freizeitanlagen ZSF	57
Art. 8 Bahnarealzone BA	57
Art. 9 Landwirtschaftszone LWZ	57

<b>Besondere baurechtliche Ordnungen</b>	<b>61</b>
Art. 10 Zonen mit Planungspflicht ZPP/allgemein	61
Art. 11 ZPP Nr. 1 "Sägerei"	61
Art. 12 ZPP Nr. 2 "Mattenweg"	67
Art. 13 ZPP Nr. 3 "Kirchbühl"	69
Art. 14 ZPP Nr. 4 "Hohlenhaus"	71
Art. 15 ZPP Nr. 5 "Haube"	73
Art. 16 ZPP Nr. 6 "Diessbach"	75
Art. 17 ZPP Nr. 7 "Trämelacher"	75
Art. 18 ZPP Nr. 8 "Bittmoos"	77
Art. 19 ZPP Nr. 9 "Lehn"	79
Art. 20 Rechtsgültige Überbauungsordnungen	79
<b>C QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS</b>	<b>81</b>
<b>Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild</b>	<b>81</b>
Art. 21 Gestaltungsgrundsatz	81
Art. 22 Dachgestaltung	87
Art. 23 Dachaufbauten	89
Art. 24 Umgebungsgestaltung	93

Inhalt

---

Art. 25	Energienutzung	95
Art. 26	Reklamen und Plakatierung	97
Art. 27	Erschliessung	99
Art. 28	Ersatzabgabe Autoabstellplätze	99
	<b>Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden</b>	<b>103</b>
Art. 29	Baudenkmäler	103
Art. 30	Ortsbildschutzperimeter	103
Art. 31	Archäologie	105
Art. 32	Landschaftsschongebiete	109
Art. 33	Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen	111
Art. 34	Gewässerraum für Fliessgewässer	111
Art. 35	Teiche, Kleingewässer, kommunale Amphibienstandorte	115
Art. 36	Kommunale Trockenstandorte (trockene Wiesen)	115
Art. 37	Kommunale Feuchtgebiete (feuchte Wiesen)	115
Art. 38	Reptilienstandorte	117
Art. 39	Hecken, Feld- und Ufergehölze	119
Art. 40	Inventar der historischen Verkehrswege IVS	121
Art. 41	Fuss- und Wanderwege	121
Art. 42	Findling "Sandsteinblock Gumi"	121
Art. 43	"Tüfelstein"	123

Inhalt

---

	<b>Naturgefahren</b>	<b>123</b>
Art. 44	Bauen in Gefahrengebieten	123
	<b>Qualitätssicherung und Fördermassnahmen</b>	<b>127</b>
Art. 45	Fachberatung	127
Art. 46	Fördermassnahmen	129
	<b>D STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>131</b>
Art. 47	Widerhandlungen	131
Art. 48	Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen	131
Art. 49	Aufhebung von Vorschriften	133
	<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>	<b>135</b>
	<b>ANHANG</b>	<b>138</b>

Art.

---

Hinweis

---

## ZUM EINSTIEG

### Lesehilfe

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

### Nicht alles ist regelbar:

#### a. Fairnessgrundsatz

Der Gebrauch der vorliegenden Vorschriften richtet sich nach folgendem Grundsatz:  
"Offene und freie Meinungsäusserung, Akzeptieren anderer Meinungen, gegenseitige Rücksichtnahme, Hilfsbereitschaft, Ehrlichkeit, Konfliktbereitschaft, rechtzeitige Information, Respekt vor Menschen, Tieren und Pflanzen."

#### b. Qualitätssicherung

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

#### c. Voranfrage

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

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

*Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Planers hat einen wichtigen Einfluss auf ein 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 Gemeinde steht bei Fragen gerne zur Verfügung.*

Art.

---

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

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

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

##### **e. Übergeordnetes Recht**

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

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

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

Hinweis

---

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

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

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

Art.

---

#### **h. Baubewilligung**

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

#### **i. Besitzstandsgarantie**

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

#### **j. Zuständigkeiten**

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

Hinweis

---

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

*siehe Art. 82 BauG*

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

Art.

---

Hinweis

---

## **A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

### **Art. 1 Geltungsbereich**

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

Art.

Hinweis

## B NUTZUNGSZONEN

### Art. 2 Bedeutung und Geltung

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

### Wohn-, Misch und Arbeitszonen

#### Art. 3 Art der Nutzung

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

Zone	Abkürz.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W2/W3	<ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Wohnen</li><li>&gt; Stilles Gewerbe</li><li>&gt; Ortsteil Bleiken: Erstwohnungsanteil (EWA) &gt; 65 %</li></ul>	II
Mischzone	M	<ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Wohnen</li><li>&gt; Stilles bis mässig störendes Gewerbe</li><li>&gt; Dienstleistungen (Büro, Ateliers, Verkauf, Praxen, Restaurant etc.)</li><li>&gt; Ortsteil Bleiken: Erstwohnungsanteil (EWA) &gt; 65 %</li></ul>	III

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

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

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

Gemeindebaureglement Oberdiessbach NEU

Art.

Kernzone	K	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Die Kernzone K bezweckt die Erhaltung des historisch gewachsenen Ortskerns durch den Schutz architektonisch wertvoller Einzelbauten, Strassen, Gassen und Plätze. Neubauten haben sich in der Volumetrie, Gestaltung und Materialisierung nach den ortsüblichen und vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen.</li> <li>&gt; Die Kernzone K ist Geschäfts-, Büro-, Gewerbe- und Wohnzone. Nutzungen, welche das gesunde Wohnen beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.</li> <li>&gt; In der Kernzone K sind die Elemente der traditionellen dörflichen Besiedlungs- und Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Strassenraum- und Platzverhältnisse zu erhalten.</li> <li>&gt; Für den Wiederaufbau bestehender Hauptbauten gelten die vorhandenen Grenz- und Gebäudeabstände, sofern dieselbe Gebäudefläche eingehalten wird. Im Übrigen gelten die Vorschriften gemäss Art. 4 GBR.</li> </ul>	III
----------	---	--	-----

Hinweis

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

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

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

Gemeindebaureglement Oberdiessbach NEU

Art.

Dorfkernzone	D	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung der traditionellen und wertvollen Dorfstrukturen, der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen und nimmt Rücksicht auf die historische Bausubstanz.</li> <li>&gt; Zugelassen sind Wohnnutzungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen sowie landwirtschaftliche Nutzungen. Für Bauten und Anlagen der landwirtschaftlichen Nutzung gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.</li> <li>&gt; Neubauten sind nur zugelassen, wenn sie landwirtschaftlich begründet sind oder wenn es sich um geringfügige Anbauten und Kleinbauten handelt.</li> <li>&gt; Bestehende Gebäude können umgenutzt werden, wenn:             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Umnutzungen keine landwirtschaftliche Ersatzbauten zur Folge haben</li> <li>b) Wohnraum nur in Bauten realisiert wird, die bereits eine Wohnung aufweisen und/oder es sich um schützenswerte oder erhaltenswerte Bauten handelt</li> <li>c) es sich um einmalige und geringfügige Erweiterungen der bestehenden BGF handelt (maximal 10%), sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind</li> <li>d) das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume gewahrt bleibt</li> <li>e) die erforderlichen Autoabstellplätze möglichst in bestehenden Haupt-, An- und Kleinbauten untergebracht werden können.</li> </ul> </li> <li>&gt; Neuanlagen ausserhalb bestehender Haupt-, An- und Kleinbauten sind nur in Absprache mit der Gemeinde zugelassen und müssen in einem Umgebungsgestaltungsplan bezeichnet sein.</li> <li>&gt; Neue unbewohnte Anbauten und Kleinbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.</li> <li>&gt; Der Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.</li> <li>&gt; Ortsteil Bleiken: Erstwohnungsanteil (EWA) &gt; 65 %</li> </ul>	III
--------------	---	--	-----

Hinweis

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

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

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

Gemeindebaureglement Oberdiessbach **NEU**

Art.

---

Hinweis

---

Gemeindebaureglement Oberdiessbach NEU

Art.

Hinweis

Arbeitszone	A	Die Arbeitszone ist für Gewerbe-, Industrie-, Verkaufs- sowie Bürobauten und -anlagen bestimmt. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind nur zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch einwandfreie Verhältnisse gesorgt wird. Pro Gebäude sind höchstens zwei Wohnungen zugelassen. Lagerplätze und Deponien sowie Betriebsreserveflächen sind möglichst im rückwärtigen (strassenabgewandten) Teil der Grundstücke anzuordnen.	IV
-------------	---	--	----

Art.

Gartenbauzone	GB	Die Gartenbauzone ist für den gewerblichen Gartenbau bestimmt. Gestattet sind die betriebsnotwendigen Bauten wie Lagerschuppen, Gewächshäuser usw. sowie Wohnbauten für den Betriebsinhaber und das betriebsnotwendige Personal.	III
Übrige Zonen	siehe Art. 9 ff		

Hinweis

#### Art. 4 Mass der Nutzung

1 Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

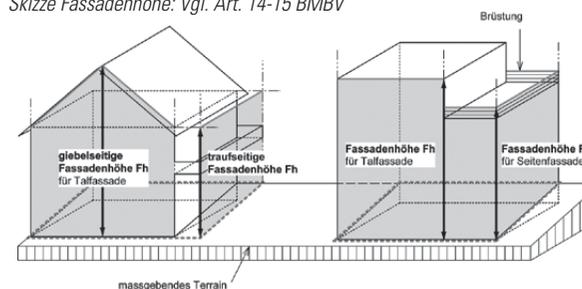
Zone	kGA	gGA	FH tr*	FH gi*	VG	GL
	[m]	[m]	[m]	[m]		[m]
W2	4.00	8.00	7.00	10.50	2	25.00
W3	5.00	10.00	10.00	13.50	3	30.00
M	4.00	8.00	7.00	10.50	2	25.00
K	3.00	6.00	7.00	-	2	25.00
D	4.00	8.00	7.00	-	2	30.00
A1	**	-	12.00	15.50	-	-
A2	**	-	14.00	17.50	-	-
A spezial	**	-	***	***	-	-
GB	4.00	8.00	7.00	10.50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

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

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

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

Skizze Fassadenhöhe: Vgl. Art. 14-15 BMBV



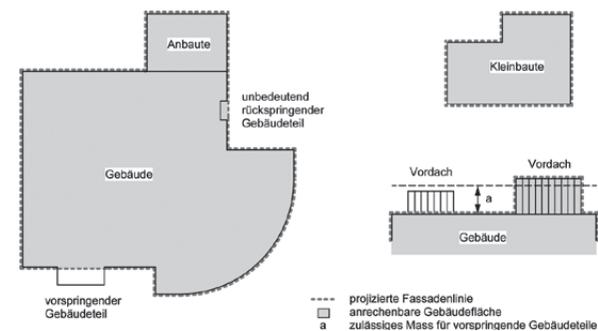
Art.

- \*\* ½ Fassadenhöhe traufseitig, mindestens 4.00 m
- \*\*\* Höhensektoren I-IV mit max. OK-Höhen in Meereshöhen (vgl. Zonenplan)
- 2 Landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten und ähnliche Zweckbauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von maximal 50 m<sup>2</sup> dürfen eine giebelseitige Fassadenhöhe von max. 12.00 m aufweisen, soweit die Bestimmungen der betreffenden Zone nicht mehr zulassen.
- 3 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Bergseite eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, das in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% (6°) beträgt.
- 4 Die zulässige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.
- 5 Bei Flachdächern in der Arbeitszone dürfen notwendige Dachaufbauten wie Lift, Oberlicht, Rauch- und Lüftungskamine die zulässige Fassadenhöhe höchstens um 3.00 m überragen.
- 6 Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechtes darf der Gebäudeabstand nicht unter 6.00 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden, beträgt der Gebäudeabstand minimal 11.00 m.

Hinweis

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie

Skizze anrechenbare Gebäudefläche: Vgl. Art. 9 und 30 BMBV



Art.

---

7 Für Anbauten und Kleinbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben.

Hinweis

---

8 Unter Vorbehalt der Absätze 9 und 10 ist von Strassen der Basiserschliessung ein Bauabstand von 5.00 m, von solchen der Detailerschliessung ein Abstand von 3.60 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

9 In der Kernzone K gelten die Strassenabstände gemäss bestehender Überbauung.

10 Für bewilligungsfreie Bauten sowie für Anbauten und Kleinbauten gilt ein Strassenabstand von 2 m.

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

Art.

---

Hinweis

---

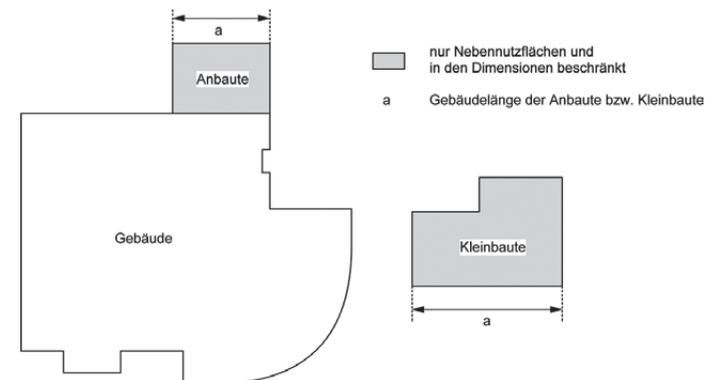
11 Zudem gelten die folgenden Masse für

a. Kleinbauten und Anbauten:

- Grenzabstand **min. 2.00 m**
- anrechenbare Gebäudefläche **max. 60 m<sup>2</sup>**
- Fassadenhöhe traufseitig **max. 4.00 m**
- Fassadenhöhe giebelseitig **max. 6.00 m**

*Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.*

*Skizze Klein- und Anbauten: Vgl. Art. 3 und 4 BMBV*



Art.

---

Hinweis

---

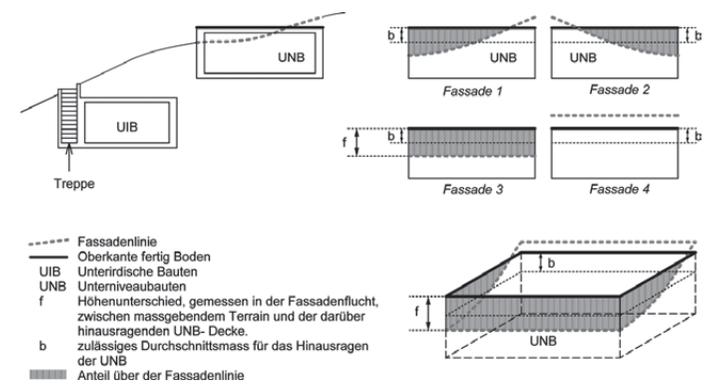
b. Unterniveaubauten:

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

c. Unterirdische Bauten:

- Grenzabstand mind. 1.00 m

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



Art.

---

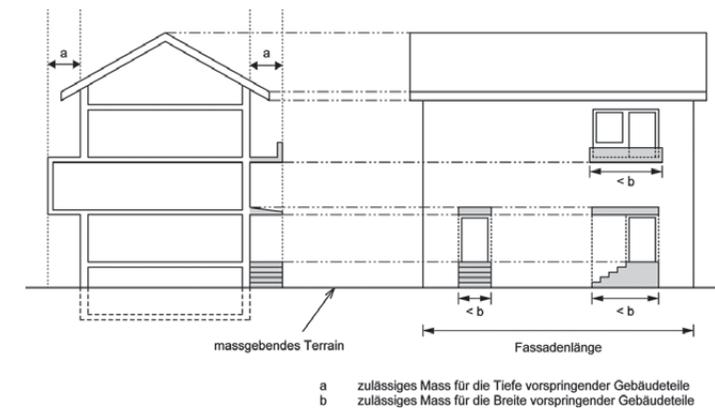
Hinweis

---

d. Vorspringende Gebäudeteile:

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

Vorspringende Gebäudeteile sind Vordächer, Vortreppen, Balkone und dergleichen.  
Skizze vorspringende Gebäudeteile: Vgl. Art. 10 BMBV



e. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:

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

Art.

---

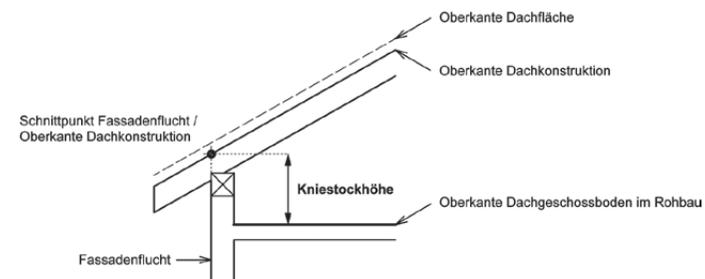
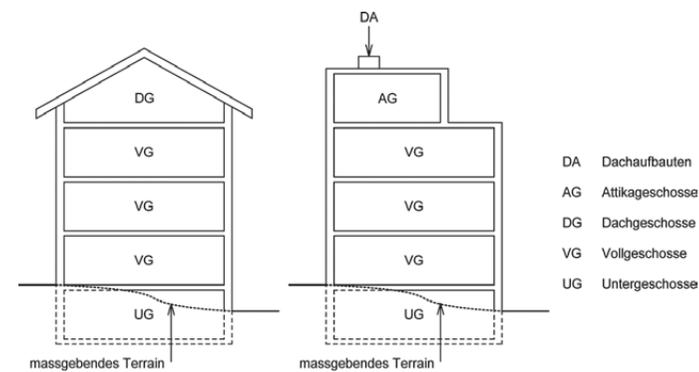
Hinweis

---

f. Geschosse:

- Untergeschoss: OK fertig Boden des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in Fassadenflucht, im Mittel max. 1.20 m über Fassadenlinie
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.40 m

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



Art.

---

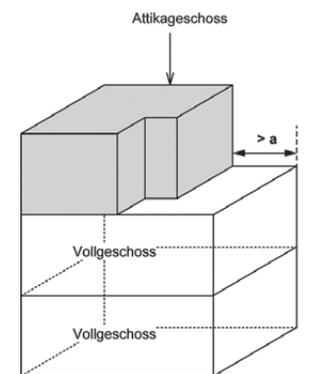
Hinweis

---

g. Attikageschoss:

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

Skizze Attikageschoss: Vgl. Art. 21 BMBV



a  
Minimales Mass für die Zurückversetzung  
des Attikageschosses gegenüber  
der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

Art.

---

Hinweis

---

g. Geschossflächenziffer:

- Untergeschosse und Unterniveaubauten werden nicht an die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) angerechnet.

#### **Art. 5 Besondere Abstandsvorschriften**

- 1 In den Zonen W2, W3, A1 und A2 können bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Anordnung der Bauten frei bestimmt werden, wenn Art und Mass der Nutzung eingehalten werden und dadurch eine bessere Einordnung und Gestaltung erzielt wird.

*Vgl. Art. 75 BauG, Gestaltungsfreiheit*

Art.

---

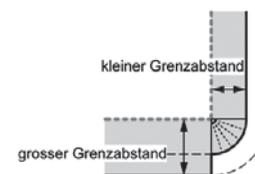
2 Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht auf der Nordseite des Gebäudes liegen und ist nötigenfalls durch die Baupolizeibehörde festzulegen. Es ist darauf zu achten, dass er vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen aufweist.

Hinweis

---

Skizze Grenzabstand: Vgl. Art. 22 BMBV

**Kleiner und grosser Grenzabstand**



— mindestens einzuhaltender Grenzabstand  
- - - Fassadenlinie

**Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag**



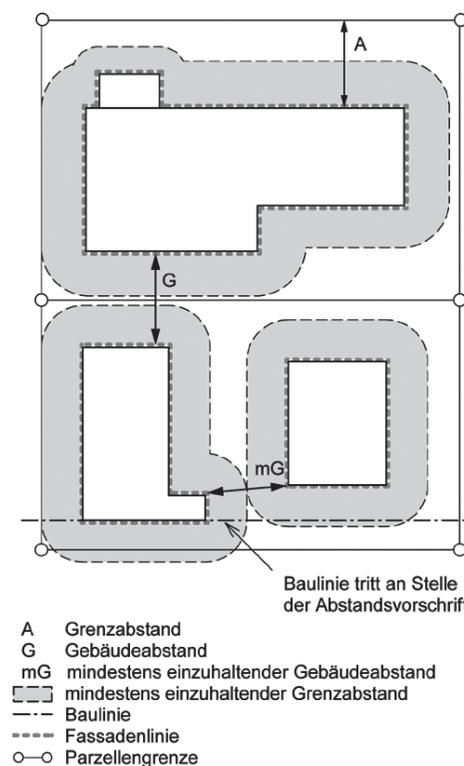
— mindestens einzuhaltender Grenzabstand  
- - - Fassadenlinie

Art.

- 3 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.
- 4 Für Anbauten und Kleinbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit der Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.
- 5 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

Hinweis

Skizze Gebäudeabstand: Vgl. Art. 23 BMBV



Art.

---

Hinweis

---

6 Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff. EGzZGB) in der Regel nicht unterschritten werden.

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

## Übrige Nutzungszonen

### Art. 6 Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN

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

2 In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

*ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.*

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

Gemeindebaureglement Oberdiessbach NEU

Art.

Hinweis

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A Gemeindehaus Oberdiessbach	Gemeindeverwaltung, Schulhaus, Gemeindeplatz, Viehmarktplatz, Sammelstelle, Parkplätze	baupolizeiliche Masse: VG = 2 FHtr = max. 8.00 m FHgi = max. 15.00 m GL = max. 30.00 m kGA min. 4.00 m / gGA min. 8.00 m	III
B Pflegezentrum	Regionales Pflegezentrum	zweckgebundene Erweiterungen, baupolizeiliche Masse: VG = 3 FHtr = max. 15.00 m FHgi = max. 18.00 m GL = max. 70.00 m kGA min. 4.00 m / gGA min. 10.00 m	II
C Altersheim	Altersheim	zweckgebundene Erweiterungen, baupolizeiliche Masse: VG = 3 FHtr = max. 10.00 m FHgi = max. 14.00 m GL = max. 70.00 m kGA min. 4.00 m / gGA min. 10.00 m	II
D Kirche	Kirche	bestehend	II
E Kirchgemeindehaus	Kirchgemeindehaus	bestehend	II
	Pfarrhaus, Parkplätze	baupolizeiliche Masse gemäss Mischzone M	III

Gemeindebaureglement Oberdiessbach **NEU**

Art.

Hinweis

F Schulanlage Oberdiessbach	Primar- und Sekundarschulhaus, Turnhalle, Schulsportanlagen, Mehrzwecksaal, Gemeinschaftseinrichtungen wie Kindergarten, Zivilschutzanlage, Wehrdienste	zweckgebundene Erweiterung, neue Hauptbauten nur nach qualitätssicherndem Verfahren VG = 3 FHtr = max. 10.00 m FHgi = max. 13.50 m GL = 90 m kGA min. 4.00 m / gGA min. 10.00 m	III
H	Parkplätze, Sammelstelle	baupolizeiliche Masse gemäss Mischzone M	
I Diessbachgraben I	Tennisplatz, zweckgebundene Parkierung	eingeschossige zweckgebundene Kleinbauten sind gestattet	
J Leimen	Rasenspielfeld, Trainingsplätze, zweckgebundene Parkierung, Clubhaus, Garderobengebäude	Eingeschossige zweckgebundene Bauten anrechenbare Gebäudefläche = max. 300 m <sup>2</sup> FHtr = max. 4.00 m FHgi = max. 7.50 m Spielfeldbegrenzungen. Bei Neubauten sind aufgrund der Gefährdung durch Deponiegas bauliche Massnahmen zu treffen, welche Ansammlungen von erstickenden oder brennbaren Gasen in geschlossenen Räumen verhindern.	III

Gemeindebaureglement Oberdiessbach NEU

Art.

Hinweis

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

Art.

Hinweis

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

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

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

### Art. 8 Bahnarealzone BA

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

### Art. 9 Landwirtschaftszone LWZ

- 1 Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften von Art. 16, 16a, 22 und 24–24d RPG, Art. 80 ff. BauG und den nachstehenden Absätzen.
- 2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

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

Gemeindebaureglement Oberdiessbach **NEU**

Art.

---

Hinweis

---

3 Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend folgende Bestimmungen:  
Für landwirtschaftliche und nicht landwirtschaftliche Bauten gelten die baupolizeilichen Masse  
der Mischzone M.

Art.

---

Hinweis

---

### Besondere baurechtliche Ordnungen

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

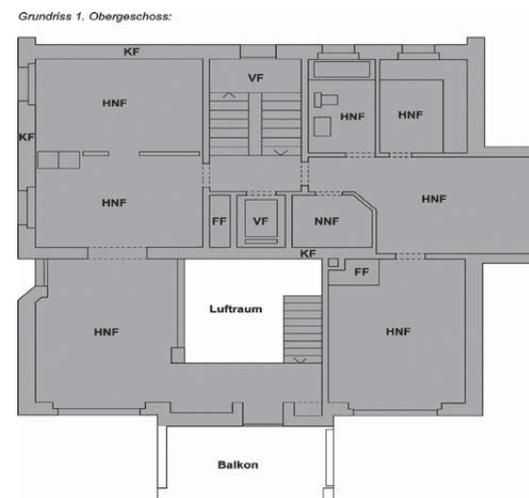
- 1 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Wenn aber die Festlegungen der Grundordnung und gegebenenfalls die Richtlinien eingehalten werden, kann die Gemeindebehörde
- a vor dem Erlass der Überbauungsordnung der Bewilligung eines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

#### Art. 11 ZPP Nr. 1 "Sägerei"

- 1 Die ZPP Nr. 1 "Sägerei" bezweckt die Regelung einer verdichteten Überbauung.
- 2 Zugelassen sind Geschäfts-, Büro-, Gewerbe- und Wohnbauten.
- 3 Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen oberirdischen Geschossflächenziffer

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

Skizze Geschossflächenziffer: Vgl. Art. 28 BMBV



Art.

---

Hinweis

---

GFZo von 0.45 und einer maximalen GFZo von 0.75.

4 Innerhalb der ZPP Nr. 1 ist eine Verkaufsfläche für einen Grossverteiler von max. 750 m<sup>2</sup> und zusätzlich max. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das örtliche Gewerbe zugelassen. Der Anteil an gewerblicher Nutzung soll min. 10% und max. 40% der gesamten oberirdischen Geschossfläche betragen.

5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:

- a Die max. Gebäudelänge beträgt 32.00 m für mehrgeschossige und 41.00 m für eingeschossige Hauptbauten über dem massgebenden Terrain. Die max. Fassadenhöhe giebelseitig ist im Norden auf 617 Meter über Meer beschränkt. In südlicher Richtung ist sie aus Rücksicht auf das Ortsbild und die Topografie zu verringern.
- b Die minimale Dachneigung beträgt 10°. Frei angeordnete Dachterrassen sind erlaubt über maximal 25% der Gebäudegrundfläche. Auf eingeschossigen, gewerblich genutzten Hauptbauten ist ein begrüntes und begehbare Flachdach gestattet. Auf dem Flachdach dürfen nur Absturzsicherungen und technische Aufbauten von max. 3.00 m (ab Dachfläche) erstellt werden.

Gemeindebaureglement Oberdiessbach **NEU**

Art.

---

Hinweis

---

- c Für Wohnbauten sind maximal drei Geschosse möglich. Dachausbauten sind gestattet, wobei max. drei unabhängige Wohneinheiten übereinander angeordnet werden dürfen.
- d Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen unterzubringen, davon mindestens 50% unterirdisch.
- e Einer sorgfältigen Verkehrserschliessung und -gestaltung für Fussgänger, Radfahrer, Privat- und Geschäftsverkehr ist besondere Beachtung zu schenken.
- f Der öffentliche und halböffentliche Aussenraum ist soweit als möglich als attraktiver Aufenthalts- und Platzbereich zu gestalten, mit Baumpflanzungen, Sitzgelegenheiten und dergleichen.
- g Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielflächen sind als Gemeinschaftsanlagen zu erstellen.

Art.

---

Hinweis

---

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

- 1 In der ZPP Nr. 2 "Mattenweg" soll eine verdichtete Überbauung realisiert werden.
- 2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Mischzone M. Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen oberirdischen Geschossflächenziffer GFZo von 0.45 und einer maximalen GFZo von 0.75 ohne Anrechnung der Geschossfläche des bestehenden Bauernhauses.
- 3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:
  - offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten;
  - durchgrünter Aussenraum mit Minimum an Bodenversiegelung.
- 4 Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.
- 5 Die Erschliessungsstrasse ist als verkehrsberuhigte Strasse zu konzipieren. Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen anzulegen.

Art.

---

Hinweis

---

**Art. 13 ZPP Nr. 3 "Kirchbühl"**

- 1 In der ZPP Nr. 3 "Kirchbühl" soll eine Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität realisiert werden.
- 2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2. Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen oberirdischen Geschossflächenziffer GFZo von 0.35 und einer maximalen GFZo von 0.55.
- 3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:
  - offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten;
  - durchgrünter, sorgfältig gestalteter Aussenraum mit Minimum an Bodenversiegelung;
  - terrassierte Flachdachbauten sind gestattet.
- 4 Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.
- 5 Die Erschliessungstichstrassen sind als verkehrsberuhigte Strassen zu konzipieren. Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen unterzubringen.

Art.

---

Hinweis

---

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

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

Art.

---

Hinweis

---

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

- 1 In der ZPP Nr. 5 "Haube" soll eine verdichtete Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität realisiert werden. Die Überbauung ist in Etappen zu erstellen.
- 2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2. Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen oberirdischen Geschossflächenziffer GFZo von 0.45 und einer maximalen GFZo von 0.65.
- 3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:
  - offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten;
  - durchgrüner, sorgfältig gestalteter Aussenraum mit Minimum an Bodenversiegelung.
- 4 Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Ein mindestens 1500 m<sup>2</sup> grosser gemeinsamer Aufenthaltsbereich ist für das gesamte Haubenquartier zugänglich zu halten.
- 5 Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen, wovon mindestens 50% unterirdisch, unterzubringen.

Art.

---

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

- 1 In der ZPP Nr. 6 "Diessbach" soll eine Wohnüberbauung realisiert werden.
- 2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2. Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen oberirdischen Geschossflächenziffer GFZo von 0.35 und einer maximalen GFZo von 0.55.
- 3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Anlagen:
  - Volumetrie, Lage und Gestaltung nehmen Bezug zum Schloss und berücksichtigen die unter Bundesschutz stehende Schlossanlage. Für das gesamte Areal ist eine einheitliche Planung einzureichen.
  - Böschung zur Kirchbühlstrasse ist freizuhalten.
  - Hecke nicht beeinträchtigen.
- 4 Die Erschliessung erfolgt direkt ab der Schlossstrasse/dem Gumiweg. Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen unterzubringen.

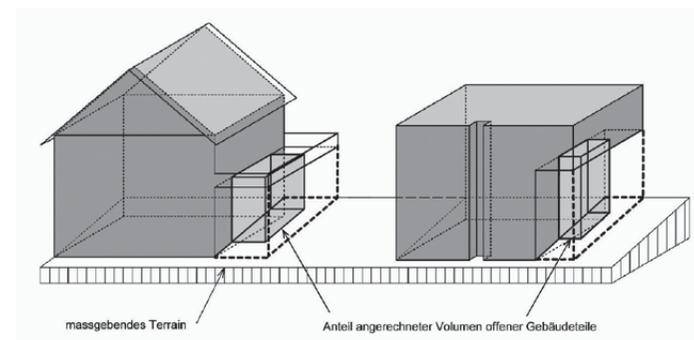
### Art. 17 ZPP Nr. 7 "Trämelacher"

- 1 Die ZPP Nr. 7 "Trämelacher" dient der Realisierung von Gewerbebauten.
- 2 Die maximale Baumassenziffer (BMZ) beträgt 8.0.
- 3 Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden voll angerechnet.

Hinweis

---

Skizze Baumassenziffer: Vgl. Art. 29 BMBV



Art.

---

Hinweis

---

4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:

- Die Hauptnutzungen müssen sich auf mehrere, klar ablesbare Baukörper verteilen.
- Zugelassen sind leicht geneigte Satteldächer, im östlichen Bereich auch Flachdächer oder Pultdächer.
- Vor Baubeginn ist ein Gesamtkonzept zur architektonischen Gestaltung sowie ein Umgebungsgestaltungskonzept einzureichen.

5 Die Flächen für die oberirdischen Abstellplätze sind in der Überbauungsordnung auszuweisen.

6 Die Erschliessung erfolgt ab der Lindenstrasse.

7 Die bestehende Überbauungsordnung "Autoverwertung" vom 06.08.1993, bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften, behält ihre Gültigkeit. Änderungen fallen ab der Genehmigung dieses Baureglements in die Kompetenz des Gemeinderates (Art. 66 Abs. 3 BauG).

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

1 Die ZPP Nr. 8 "Bittmoos" dient der Realisierung von Gewerbebauten.

2 Die maximale oberirdische Geschossflächenziffer GFZo beträgt 0.85. Die giebelseitige Fassade der Bauten darf 708.00 m ü.M. nicht überragen.

3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:

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

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

Art.

---

Hinweis

---

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

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

- 1 Die ZPP Nr. 9 "Lehn" dient der Realisierung einer Wohnüberbauung.
- 2 Zugelassen sind max. 2 Vollgeschosse. Die maximale oberirdische Geschossflächenziffer GFZo beträgt 0.20.
- 3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:
  - Durch die gezielte Setzung der Bauten ist eine enge Verzahnung mit der Landschaft anzustreben.
  - Die Baukörper sind in einer einfachen Formensprache mit Bezug zur regionalen Architektur zu gestalten.
  - Zugelassen sind Satteldächer mit einer ruhigen Dachflächengestaltung.
- 4 Die Erschliessung erfolgt direkt ab der bestehenden Lehnstrasse.
- 5 Die bestehende Überbauungsordnung "Lehn" vom 17.07.1991, bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften, behält ihre Gültigkeit. Änderungen fallen ab der Genehmigung dieses Baureglements in die Kompetenz des Gemeinderates (Art. 66 Abs. 3 BauG).

#### **Art. 20 Rechtsgültige Überbauungsordnungen**

Es gelten die folgenden genehmigten Überbauungsordnungen:

- UeO "Lehn" vom 17.07.1991, letzte Änderung genehmigt am 13.11.1996
- UeO "Erb Bittmoos", genehmigt am 23.07.2004

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

Art.

---

- UeO "Autoverwertung" vom 06.08.1993, letzte Änderung genehmigt am 17.01.2013

Hinweis

---

## C QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

### Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

#### Art. 21 Gestaltungsgrundsatz

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

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

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

Gemeindebaureglement Oberdiessbach **NEU**

Art.

---

– Terrainveränderungen.

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinn von Abs. 1 Rechnung trägt. Dies gilt insbesondere für die Situations-, Fassaden- und Umgebungsgestaltungspläne.

Hinweis

---

Gemeindebaureglement Oberdiessbach **NEU**

Art.

---

Hinweis

---

Art.

---

Hinweis

---

### **Art. 22 Dachgestaltung**

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

Art.

---

Hinweis

---

### **Art. 23 Dachaufbauten**

- 1 Auf einem Dach ist neben Dachflächenfenstern nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Weitere Kombinationen sind untersagt. In Gehrschildern oder in einem Vollwalm dürfen keine Dachaufbauten bzw. Dachflächenfenster angebracht werden.
- 2 Dachaufbauten müssen im Material und in der optischen Wirkung (Farbgebung, Dachvorsprung) auf das Dach und die Umgebung abgestimmt sein.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind gestattet, dürfen zusammen jedoch nicht mehr als maximal 50% – bei erhaltens- resp. schützenswerten Bauten maximal 30% – der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Im Kehlgebälk dürfen nur Dachflächenfenster eingebaut werden.
- 4 Als Dachaufbauten zählen auch Dachflächenfenster. Sonnenkollektoren zählen nicht als Dachaufbauten.
- 5 Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher als 0.60 m an eine First- oder Gratlinie oder an ein

Art.

---

Nachbargebäude heranreichen. Die Trauflinie darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

6 Diese Bestimmungen gelten auch dann, wenn die maximal zulässige Geschoszahl nicht ausgenützt ist.

7 Bei Schutzobjekten und im Ortsbilderhaltungssperimeter können bei Dachaufbauten, Dachöffnungen, Dacheinschnitten und Solaranlagen zum Schutz des Gebäudes und des Ortsbildes abweichende Regeln gelten. Bei K-Objekten ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig einzubeziehen.

Hinweis

---

Art.

---

Hinweis

---

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

- 1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen Rücksicht zu nehmen.
- 2 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier oder Ortsbild prägen.
- 3 Stütz- und Futtermauern über 1.20 m Höhe, welche nicht für Hauseingänge oder Garagenzufahrten dienen, sind im Profil bis 45° vertikal zu staffeln und zu durchgrünen. Dienen Terrainveränderungen dem Lärmschutz, kann die Baukommission bei möglichst weitgehender Einpassung die zulässige Höhe soweit erforderlich erhöhen.
- 4 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentliche Gestaltungselemente einzureichen.
- 5 Pflanzen, die krankheitsübertragend, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen. Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV) sind anwendbar.

*Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen.*

*Für die Abstände der Bepflanzung ist das EG z ZGB (Art. 79) massgebend.*

Art.

---

Hinweis

---

### **Art. 25 Energienutzung**

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

*Vgl. Art. 13 und 16 EnG*

Art.

---

Hinweis

---

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

- 1 Reklamen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte, die Wohnqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 2 Für beleuchtete Reklameeinrichtungen können in der Bewilligung eingeschränkte Beleuchtungszeiten, insbesondere zum Schutze der Wohnbevölkerung, festgelegt werden. Prismenwender, Wechselautomaten und dergleichen sind verboten.
- 3 Auf Schrägdächern sind Reklamen aller Art nicht gestattet.
- 4 Das Anschlag von Fremdreklamen ist nur auf den bewilligten Plakatanschlagstellen gestattet. Als zulässige Plakatierungsformate gelten die Formate F4, F200 und F12 sowie kulturelle Kleinplakate. Die Plakatträger dürfen nur parallel oder rechtwinklig zum generellen Strassenverlauf stehen; in Kurvenlagen sind sie ausgeschlossen.

Art.

---

Hinweis

---

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

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

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

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

- 1 Für alle nach kantonaler Bauverordnung notwendigen Autoabstellplätze, welche aus rechtlichen oder anderen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz gemäss Bauordnung Fr. 4000.- (ent-

Gemeindebaureglement Oberdiessbach **NEU**

Art.

---

sprechend aktuellem Baupreisindex Hochbau – Espace Mittelland des BFS (Basis 1998 = 100 Punkte). Der Gemeinderat passt diesen Betrag auf Ende eines Jahres verhältnismässig an, sofern eine Änderung des Baupreisindex von 10 Punkten vorliegt.  
3 Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.

Hinweis

---

Art.

---

## **Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden**

### **Art. 29 Baudenkmäler**

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

Hinweis

---

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

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

### **Art. 30 Ortsbildschutzperimeter**

- 1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.
- 2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.
- 3 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Ausserräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
- 4 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die

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

*Vgl. Art. 86 BauG*

Art.

---

in einer Bauinventar-Baugruppe oder in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall beizuziehen.

Hinweis

---

### **Art. 31 Archäologie**

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

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

Gemeindebaureglement Oberdiessbach **NEU**

Art.

---

Hinweis

---

Art.

---

### **Art. 32 Landschaftsschongebiete**

- 1 Die im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren bezeichneten **Landschaftsschongebiete** bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung der besonderen und wertvollen Eigenart, der Schönheit und der Erholungswerte.
- 2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Baumschulen.

Hinweis

---

*Vgl. Liste im Anhang D*

*Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG.*

*Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten sowie der offenen Kulturlandschaft. Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u. a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern (sofern sie nicht in eine bestehende Baugruppe integriert werden können), Sport und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen. Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht eingeschränkt.*

Art.

---

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

- 1 Die im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren bezeichneten Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und sollen erhalten werden.
- 2 Fällungen sind im Vorfeld der Gemeinde zu melden. Die zuständige Kommission erteilt die Bewilligung, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.
- 3 Für gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind gleichwertige einheimische Ersatzpflanzungen an derselben Stelle bzw. in deren Nähe vorzunehmen.

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

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

Hinweis

---

*Vgl. Liste im Anhang C*

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

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

Art.

---

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

4 Die im Zonenplan/Überbauungsplan gekennzeichneten Abschnitte gelten als "dicht überbaut" im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV.

5 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.

Hinweis

---

*Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Durch diese Festlegung entfällt im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens die Beurteilung "dicht überbaut" durch das AGR (Amtsbericht).*

Art.

---

Hinweis

---

**Art. 35 Teiche, stehende Kleingewässer und kommunale Amphibienstandorte**

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

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

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

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

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

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

- 1 Die Feuchtgebiete sind zu erhalten und die magere, feuchte Wiesenvegetation als natürlicher

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

Art.

---

Hinweis

---

Lebensraum für standorttypische Pflanzen- und Tierarten aufzuwerten.

2 Untersagt sind das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger sowie das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.

3 Bei der im Zonenplan bezeichneten Feuchtwiese "Rotmoos" handelt es sich um extensiv genutztes Grünland mit schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf feuchtem bis nassem Boden, welches erhalten werden soll. Die bisherige Nutzung soll in Art und Intensität beibehalten werden. Sie darf nicht trockengelegt werden.

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

1 Der Reptilienstandort am südlichen Waldrand des Mangelwaldes ist gemäss eidgenössischem Natur- und Heimatschutzgesetz geschützt.

2 Die Bewirtschaftung der Parzellen 37 und 1086 sowie die Waldrandpflege haben die Bedürfnisse der Reptilien zu berücksichtigen.

Art.

---

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

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

Hinweis

---

*Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.*

*Die Pflege der Hecken richtet sich nach dem entsprechenden Bundes- und Kantonsrecht.*

*Vgl. Art. 48 DZV*

*Definition der Gehölgrenzen:*

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

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

Art.

---

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

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

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

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

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

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

Hinweis

---

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

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

Art.

### Art. 43 "Tüfelstein"

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

### Naturgefahren

#### Art. 44 Bauen in Gefahrengebieten

- 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
- 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- 3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- 4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung ("gelbes Gefahrengebiet") wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Abs. 5 sinngemäss.

Hinweis

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

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

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

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

*Gelbes Gefahrengebiet (geringe Gefährdung): Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten. Sensible Bauten sind:*  
*- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze),*  
*- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen),*  
*- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).*

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

Gemeindebaureglement Oberdiessbach **NEU**

Art.

---

Hinweis

---

Art.

---

Hinweis

---

## Qualitätssicherung und Fördermassnahmen

### Art. 45 Fachberatung

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

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

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

Art.

---

Hinweis

---

**Art. 46 Fördermassnahmen**

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

Art.

---

Hinweis

---

## **D STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 47 Widerhandlungen**

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

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

1 Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan Siedlung sowie dem Zonenplan Landschaft und Naturgefahren, tritt am Tag nach der

Art.

---

Hinweis

---

Publikation der [Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung \(AGR\) in Kraft](#).  
[2 Baugesuche](#), die beim Inkrafttreten dieses Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach altem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt der Erlass einer Planungszone nach Art. 62 BauG. Im Übrigen gilt Art. 36 BauG.

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

[Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:](#)

- a) das Baureglement Aeschlen, genehmigt am 24.02.1999
  - das Baureglement Bleiken, genehmigt am 29.03.2010
  - das Gemeindebaureglement Oberdiessbach, genehmigt am 13.01.2008
- b) die Zonenpläne Aeschlen, genehmigt am 24.02.1999
  - der Schutzzonenplan Aeschlen, genehmigt am 24.02.1999
  - der Zonen-/Schutzzonenplan Bleiken, genehmigt am 29.03.2010
  - der Zonenplan 1 Oberdiessbach, genehmigt am 13.01.2008
  - der Zonenplan 2 Oberdiessbach, genehmigt am 13.01.2008

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 11. März 2016 bis 11. April 2016  
1. Vorprüfung vom 05. August 2016 bis 15. Dezember 2016  
2. Vorprüfung vom ...  
Publikation im amtlichen Anzeiger ...  
Publikation im Amtsblatt ...  
öffentliche Auflage ...

Einspracheverhandlungen am ...  
Erledigte Einsprachen ...  
Unerledigte Einsprachen ...  
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...  
**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am ...**

Namens der Einwohnergemeinde Oberdiessbach:

Der Präsident Der Gemeindeschreiber

Hans Rudolf Vogt Oliver Zbinden

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberdiessbach, ... Der Gemeindeschreiber

Oliver Zbinden

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



## Hinweis

---

*Die vollständige Streichung der aufgeführten Artikel des bestehenden Baureglements Oberdiessbach wird wie folgt begründet:*

*Art. 4: Wird neu in separatem Reglement geregelt*

*Art. 12: Sinngemässe Wiederholung der LSV*

*Art. 13: Nach den neuen Messweisen der BMBV wird die Ausnützungsziffer und damit auch der entsprechende Artikel hinfällig.*

*Art. 16: Sinngemässe Wiederholung Art. 25 -26 kWaG*

*Art. 23: Ersetzt durch BMBV*

*Art. 24: Ersetzt durch BMBV*

*Art. 47: Sinngemässe Wiederholung Art. 10c BauG*

*Art. 57: Sinngemässe Wiederholung aus dem Organisationsreglement und dem Naturschutzgesetz.*

## Hinweis

---

*Die vollständige Streichung der aufgeführten Artikel des bestehenden Bau-  
reglements Bleiken wird wie folgt begründet:*

*Art. 541: Wird neu in separatem Reglement geregelt*

## Hinweis

---

*Die vollständige Streichung der aufgeführten Artikel des bestehenden Baureglements Aeschlen wird wie folgt begründet:*

*Art. 4: Wird neu in separatem Reglement geregelt*

*Art. 5-12: Sinngemässe Wiederholungen aus diversen übergeordneten Grundlagen*

## Hinweis

---

*Die vollständige Streichung der aufgeführten Artikel des bestehenden Bau-  
reglements Aeschlen wird wie folgt begründet:*

*Art. 16: Nach den neuen Messweisen der BMBV wird die Ausnützungsziffer  
und damit auch der entsprechende Artikel hinfällig.*

*Art. 21: Sinngemässe Wiederholung Art. 25 -26 kWaG*

*Art. 29: Ersetzt durch BMBV*

*Art. 30: Ersetzt durch BMBV*

*Art. 54: Verweis auf übergeordnete Grundlagen*

*Art. 57: Sinngemässe Wiederholung Art. 30ff BauV*

## Hinweis

---

*Die vollständige Streichung der aufgeführten Artikel des bestehenden Baureglements Aeschlen wird wie folgt begründet:*

*Art. 58: Sinngemässe Wiederholungen Art. 10 ff und Art. 15 BewD*

*Art. 59: Sinngemässe Wiederholung Art. 59 und 71 SBG*

*Art. 60: Sinngemässe Wiederholungen aus diversen übergeordneten Grundlagen, u.a. Gemeindeordnung*

## Hinweis

---

*Die vollständige Streichung der aufgeführten Artikel des bestehenden Bau-  
reglements Aeschlen wird wie folgt begründet:*

*Art. 61: Sinngemässe Wiederholung Art. 66 BauG*

*Art. 62: Sinngemässe Wiederholung Art. 58-59 BauG bzw. RPG/RPV*

*Art. 63: Sinngemässe Wiederholung Art. 45 BauG*

Nr. gemäss Inventar	Objekt	Standort	Parzelle	Bemerkung
188	Einzelbaum (Sommerlinde)	Strassenkreuzung Kirchbühlstrasse / Diessbachstrasse	1084	
189	2 Einzelbäume (Eschen)	Gumiweg	542	
190	2 Einzelbäume (Sommerlinde, Nussbaum)	Gumiweg / Schlossstrasse	542	
204	2 Einzelbäume (Sommerlinden)	Gumi	257	
215	Einzelbaum (Sommerlinde)	Güggel (Ferienhaus)	892	
221	Einzelbaum (Nussbaum)	Eggliried	29	
300	Einzelbaum (Linde)	Rüti	591	
302	Einzelbaum (Linde)	Schloss-Strasse / Thunstrasse	131	
311	Einzelbaum	Mattlischwand	189	
312	Einzelbaum	Mattlischwand	216	
313	Einzelbaum	Bummel	199	
314	Einzelbaum	Pfyfer	30.1	
315	Einzelbaum	Schwandweid	30.1	
316	Einzelbaum	Mattli	59	
317	Einzelbaum	Underhus	346	Ortsbildschutzperimeter
318	Einzelbaum	Tannlimatt	136	
319	Einzelbaum	Schwand	92	
320	2 Einzelbäume	Barichti	97	beim Hof
321	Einzelbaum	Franz	350	
322	Einzelbaum	Franz	350	Gemeindegrenze
323	Einzelbaum	Winkel	312	
324	Einzelbaum	Eggen	45	Ortsbildschutzperimeter
325	Einzelbaum	Falkefluh	311	
326	Einzelbaum	Falkefluh	293	
327	Einzelbaum	Brüggele	19	beim Hof

Nr. gemäss Inventar	Objekt	Standort	Parzelle	Bemerkung
129	Baumreihe (Rosskastanien)	PP Schulhaus	57	
132	Baumreihe (Spitzahorne)	Kirchbühlstrasse / Primarschulhaus	57	
141	Baumreihe (Nussbäume)	Kirchbühlstrasse	594	
146	Allee, Baumreihe	Schloss	1149	
159	Baumreihe	Hubelacher, Lindenstr.	864.02	
192	Baumreihe (4 Eichen)	Hungerberg	867.02	
196	Baumreihe (4 Stieleichen)	Chächbrunne	541	
301	Baumreihe (Rosskastanien)	Spitalzentrum	67	
360	Baumreihe 3 Stk.	Mattli	59	
361	Baumreihe 6 Stk.	Stockhalte	104	
362	Baumreihe 9 Stk.	Oberzälg	349	entlang Strasse
363	Baumreihe 3 Stk.	Alleberg	342	
364	Baumreihe 3 Stk.	Hubel	40, 18	entlang Strasse
365	Baumreihe 4 Stk.	Hubel	127.01, 218.02	entlang Strasse
366	Baumreihe 4. Stk.	Schwand	100	entlang Strasse
367	Baumreihe 6 Stk.	Aeschlenalp	30.01	
368	Baumreihe 16 Stk.	Hinderi Weid	30.01	
369	Baumreihe	Mattlischwand	216	
370	Baumreihe	Sibebrünne	223.01	
91	Baumgruppe (Rosskastanien)	PP Gemeindehaus	53	
371	Baumgruppe 4 Stk.	Aeschlenalp, Pfyfer	30.01	
181	Teich	Underhus	40.01	
303	Teich	Margel	38	
304	Amphibienstandort	Gititze-Moos	346, 347	
34	Trockenwiese	Rüti	970	
36	Trockenwiese	Dorf	1100.03	

## Anhang F) Abkürzungen

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