



Gemeinde Oberbipp

georegio
atelier für raumentwicklung

Teilrevision Ortsplanung Oberbipp

Anpassung Baureglement an die BMBV

Bericht nach Art. 47 der
Raumplanungsverordnung (RPV)

Mitwirkung



Oktober 2019

Impressum

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Oberbipp
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38
Titelbild: Landschaftsbild (Quelle: www.oberbipp.ch)

Version	Datum	Inhalt
1.0	14.10.2019	Vom Gemeinderat für die Mitwirkung freigegebene Version

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Zielsetzung	1
1.3	Vorgehen	1
2	Aufbau Baureglement (BauR)	2
3	Wichtigste Änderungen	2
4	Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	2
5	Weitere Änderungen am Baureglement	4
6	Verfahren	6
6.1	Allgemein	6
6.2	Öffentliche Mitwirkung	6
6.3	Vorprüfung	6
6.4	Auflage, Einsprachen und Beschluss	6
6.5	Genehmigung	6
	Anhang	7

Beilage

- Baureglement

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die aktuelle baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Oberbipp wurde im Jahr 2013 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt.

Kurz vorher – im Jahr 2011 – hat der Kanton die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) beschlossen. Aufgrund dieser Grundlage werden Anpassungen an den kommunalen Nutzungsplanungen notwendig. Die kommunalen Baureglemente müssen bis im Jahr 2023 der BMBV angepasst werden.

Zudem ist auf Bundesebene eine neue Gewässerschutzgesetzgebung in Kraft getreten. Bis Ende 2018 waren für alle Gewässer sogenannte "Gewässerräume" auszuscheiden und verbindlich festzulegen. Diese Ausscheidung erfolgt ebenfalls mit der vorliegenden Teilrevision (siehe dazu die separaten Dokumente und Planungsinstrumente).

Bestehende Planungsinstrumente

- Baureglement
 - Baureglement, 28.06.2013
- Nutzungspläne
 - Schutzzonenplan, 28.06.2013
 - Zonenplan Siedlung, 28.06.2013
- Richtplanungen
 - Kommunalen Richtplan Verkehr 22.08.2014
 - Mobilfunkanlagen – Richtplan 28.06.2013
- Überbauungsordnungen
 - Kiesgrube Walliswil, 09.03.2012 (bestehend aus Überbauungsplänen I und II, Überbauungsvorschriften mit Baugesuch für Abbauetappen 1 bis 3, Freigabe Abbauetappe 1)
 - Cholbenmoos, 01.12.2009 (inkl. Umgestaltung Kantonsstrasse; Änderung, 22.09.2017)
 - Buchli (Landi-Areal), 14.07.2003 (Änderung, 21.10.2008)
 - Talachere (ZPP 3), 26.05.2003 (Änderung, 09.12.2008)

1.2 Zielsetzung

Die Gemeinde Oberbipp führt aufgrund der neuen Anforderungen gemäss der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) sowie der Gewässerschutzgesetzgebung eine Teilrevision der Ortsplanung durch.

Übereinstimmung der Zielsetzungen mit übergeordneten Planungen

Mit der Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben in der baurechtlichen Grundordnung werden die inhaltlichen Aufträge aus den übergeordneten Instrumenten erfüllt. Da sich die Gesetzesgrundlagen für die Baubegriffe sowie die Gewässerschutzgesetzgebung geändert haben, ist diesbezüglich eine Anpassung nötig.

1.3 Vorgehen

Die Arbeiten an der Teilrevision der Ortsplanung Oberbipp erfolgte in zwei separaten Entwurfschritten (Umsetzung BMBV durch georegio ag und Ausscheidung Gewässerräume durch ristag). Die weiteren Verfahrensschritte Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage und Beschlussfassung erfolgten koordiniert.

2 Aufbau Baureglement (BauR)

Das Baureglement aus dem Jahr 2013 wird mit der Anpassung an die BMBV neu aufgebaut. Die inhaltlichen Änderungen beschränken sich aber – mit Ausnahme von einzelnen klar bezeichneten Anpassungen – auf die Umsetzung der BMBV. Die inhaltlichen Änderungen am Baureglement sind im Dokument farblich markiert.

Gegenstand des Verfahrens sind die Änderungen am Baureglement.

Als Grundlagen für das neue Baureglement dienen das Muster des Kantons (AGR) sowie eine Vorlage der georegio ag. Diese sind auf die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) abgestimmt. Das Reglement wird einfach gehalten, auf Doppelregelungen wird bewusst verzichtet. Das Baureglement besteht aus einem normativen Bereich mit den eigentlichen Festlegungen sowie Fussnoten mit Erläuterungen und Hinweisen auf das übergeordnete Recht.

3 Wichtigste Änderungen

Zu den wesentlichen Änderungen zählen:

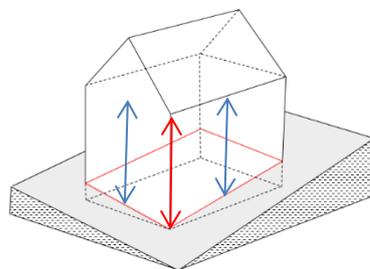
- die Einleitung mit einer Lesehilfe
- der Verzicht auf Festlegungen, die bereits übergeordnet geregelt sind. Auf wichtige übergeordnete Festlegungen wird im unverbindlichen Anhang bzw. in der Lesehilfe verwiesen.
- die Unterteilung des BauR in normativen Inhalt und Hinweise im Anhang
- Berücksichtigung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Im Anhang zeigt die Gegenüberstellung des Baureglements (bisher – neu), wie sich die Reihenfolge der Artikel gegenüber dem aktuell gültigen Baureglements geändert hat.

4 Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Fassadenhöhe
traufseitig
insb. Art. 4 und 5

Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Im Gegensatz zur bisherigen Gebäudehöhe wird sie also nicht in der Mitte der Fassade gemessen. Die traufseitige Fassadenhöhe wird deshalb 0.5 m höher ausgemessen als die bisherige Gebäudehöhe.



Fiktives Beispiel: Gebäude 15 m lang an einem 3° geneigten Hang:

blau: bisherige Messweise
rot: neue Messweise

gemessene Höhe bisher: 7 m
gemessene Höhe neu: 7.39 m

Gebäudelänge,
Gebäudebreite
Art. 4

Bisher wurden Anbauten nicht an die Gebäudelänge oder die Gebäudebreite (ehemalige Gebäudetiefe) angerechnet. Mit der neuen Messweise zählen Anbauten zur Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite. Damit dennoch auch bei bereits realisierten Gebäuden ein Anbau erstellt werden kann, wird die zulässige Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite erhöht. In den jeweiligen Bauzonen werden mit Ausnahme der Arbeitszonen die Gebäudelänge und die Gebäudebreite um 5.0 m erhöht.

An- und Kleinbauten Art. 5 Abs. 1 und 2	<p>An- und Kleinbauten enthalten gemäss BMBV nur Nebennutzungsflächen. Bewohnte Anbauten werden deshalb neu als eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile bezeichnet.</p> <p>Für An- und Kleinbauten (unbewohnt) gilt neu als Höhenmass eine traufseitige Fassadenhöhe von 4.5 m anstelle der bisherigen "Gebäudehöhe".</p> <p>Für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile gilt neu als Höhenmass eine traufseitige Fassadenhöhe von 3.5 m.</p>
unterirdische Bauten / Unterniveaubauten Art. 5 Abs. 3	<p>Es wird zwischen unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten unterschieden. Dabei ragen die Unterniveaubauten maximal 1.2 m über das massgebende Terrain hinaus. Ein Grenzabstand von 1.0 m ist für beide Gebäudeteile einzuhalten.</p>
vorspringende Gebäudeteile Art. 5 Abs. 4	<p>Für vorspringende Gebäudeteile werden ein zulässiges Mass im Grenzabstand von 2.0 m und eine zulässige Tiefe von 4.5 m festgelegt. Eine Ausladung von 2.5 m ist für Vordächer (unter Einhaltung eines minimalen Grenzabstands von 2.0 m) zulässig.</p>
unbedeutend rückspringende Gebäudeteile Art. 5 Abs. 5	<p>Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile müssen gemäss BMBV neu geregelt werden. Für unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden eine zulässige Tiefe von 1.5 m und ein Fassadenabschnitt von max. 40% festgelegt. Rückspringende Gebäudeteile dürfen grösser sein als dieses Mass, dann verläuft die Fassadenlinie jedoch entlang des rückspringenden Gebäudeteils. Somit hat das Mass in der Praxis keinen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltung von Bauten.</p>
Staffelung Art. 5 Abs. 6	<p>Als Staffelung gelten zusammengebaute Gebäude, die in der Höhe oder in der Situation "versetzt" sind. Dabei gilt für die Höhe ein Mindestmass von 2.5 m und in der Situation ein Mindestmass von 5.0 m.</p> <p>Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl für die Gebäudeteile separat ermittelt.</p>
Untergeschosse Art. 5 Abs. 7	<p>Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses im Mittel höchstens bis 1.5 m über die Fassadenlinie hinausragt.</p>
Kniestockhöhe Art. 5 Abs. 7	<p>Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.</p> <p>Im Gegensatz zur bisherigen Kniewandhöhe wird die Kniestockhöhe also ausser sowie vom Dachgeschossboden im Rohbau gemessen und geht nicht bis zur Unterkante des Dachsparrens / Dachkonstruktion, sondern bis zur Oberkante des Unterdachs. Aus diesem Grund wird die Kniestockhöhe 20 cm höher ausgedehnt als die bisherige Kniewandhöhe.</p>
Diverse Begriffe und neue Messweisen	<p>Zudem werden in diversen Artikeln Begriffe wie "Anbauten", "Kleinbauten", "Vollgeschosse" etc. und neue Messweisen wie die "Fassadenhöhe traufseitig" angepasst.</p>

5 Weitere Änderungen am Baureglement

Mehrwertabgabe Art. 2	Der Grundsatz über die Mehrwertabgabe wird gemäss der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung in das Reglement übernommen. Das Thema Bauverpflichtung wird ebenfalls neu im Reglement aufgenommen. Dabei wird auf die Kompetenz des Gemeinderats hingewiesen.
Art der Nutzung Art. 3	Gestützt auf Art. 20 Abs. 3 BauG gilt neu für den Verkauf in der Mischzone eine zulässige Geschossfläche von bis 1'000 m ² .
Mass der Nutzung Art. 4	Baupolizeiliche Masse in der Landwirtschaftszone: Die Masse in der Landwirtschaftszone werden gestrichen, die Beurteilung von Bauprojekten erfolgt im Einzelfall gestützt auf die übergeordnete Gesetzgebung durch die kantonale Fachstelle.
Abgrabungen Art. 5 Abs. 8	Abgrabungen sind neu auf eine Fassadenseite zu beschränken.
Grenzabstände Art. 6	Die Regelung zur Bezeichnung des grossen Grenzabstands wird aufgrund der zum Teil schwierigen Anwendung in der Praxis angepasst. Gebäude haben neu auf der besonnten Längsseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Falls dies nicht eindeutig bestimmt ist, bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Seite der grosse Grenzabstand gemessen wird.
Gebäudeabstand Art. 7	Abstand zweier Gebäude: Durch die Ergänzung im Abs. 1 wird neu geregelt, dass eine Abweichung des Minimalmasses des Gebäudeabstand bei Gebäuden auf demselben Grundstück aufgrund eines begründeten Gesuches ermöglicht wird. Vergrösserung des Gebäudeabstands: Beim Abs. 3 wird die Bezeichnung aus „wohnhygienischen Gründen“ durch die Bezeichnung „in begründeten Fällen“ ersetzt, damit die Bestimmung klarer definiert ist.
ZöN D Art. 10	Die ZöN D (Schul-, Sportanlage) wird mit dem Zweck Heizzentrale ergänzt.
Landwirtschaftszone Art. 14	Es wird auf die übergeordneten Bestimmungen zu der Landwirtschaftszone hingewiesen. Die bisherigen baupolizeilichen Masse fallen weg (siehe Art. 4).
Grundsätze ZPP Art. 16	Die Grundsätze zu den ZPPs wurden gemäss Musterbaureglement des Kantons aufgenommen.
ZPP "Kiesgrube Walliswil" Art. 17	Da die Bestimmungen zur ZPP "Kiesgrube Walliswil" von den drei Gemeinden Oberbipp, Walliswil b.N und Wiedlisbach bereits beschlossen wurden, wird der Abs. 7 des ehemaligen Art. 40 aufgehoben.
Beurteilungskriterien Art. 20	Die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge sind bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung neu auch mit zu berücksichtigen.
Bauweise, Stellung der Bauten Art. 21	Mit dem Absatz 4 werden die allgemeinen Vorschriften zur Bauweise und Stellung der Bauten aufgenommen. Somit sind Bauten nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen und Neubauten in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.
Dachgestaltung Art. 22	Die Vorgaben zum Dachausbau im Abs. 1 richten sich nach den baupolizeilichen Massen sowie den übergeordneten Gesetzesgrundlagen. Der Hinweis zur Einholung eines Fachgutachtens zu Lasten des Gesuchstellers sowie die Regelung zum Beizug der kantonalen Denkmalpflege bei schützenswerten oder erhaltenswerten Objekten im Ortsbildschutzperimeter in Art. 27

Abs. 7 des bisherigen Reglements werden durch die Art. 27 bzw. Art. 32 des neuen Baureglements abgedeckt und somit aufgehoben.

Es wird auf die Baubewilligungspflicht für Solaranlagen im Ortsbildschutzgebiet hingewiesen.

Aussenraumgestaltung Art. 25	Die Bestimmungen zu Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen, werden gemäss Musterbaureglement des Kantons aufgenommen.
Gestaltungsspielraum Art. 26	Mit den neuen Bestimmungen zum Gestaltungsspielraum gemäss Musterbaureglement des Kantons besteht ein etwas grösserer Spielraum und eine bessere Begründung für Ausnahmen und Abweichungen von Bestimmungen des Baureglements.
Fachberatung Art. 27	Bisher bestand bereits die Möglichkeit zur Beiziehung einer Fachberatung bei speziellen Gestaltungsfragen. Die Empfehlungen, welche diese Fachberatung formuliert, werden als Ergänzung gemäss Musterbaureglement des Kantons zusätzlich aufgenommen.
Gewässerraum Art. 35	Der Artikel wurde gemäss Musterbaureglement des Kantons übernommen.
Landschaft Art. 36	Die Bezeichnung "unabhängige Fachinstanz (Forstdienst, Ortsplaner, Garten- und Landschaftsarchitekt, Bauberatung des Berner Heimatschutzes, kantonale Denkmalpflege, Naturschutzverband etc.)" wird im neuen Reglement durch "die zuständige Fachinstanz" ersetzt.
Hecken, Feld- und Ufergehölze Art. 40	Der Artikel wurde gemäss Musterbaureglement des Kantons übernommen.
Inkrafttreten Art. 46	Es wird nur die Teilrevision in Kraft gesetzt. Die übrigen Bestandteile der baurechtlichen Grundordnung bleiben in Kraft.

6 Verfahren

6.1 Allgemein

Eine Begleitgruppe hat den Planungsprozess zusammen mit dem Ortsplaner geführt. Das Zusammenspiel zwischen der Gemeinde und dem Planer hat bestens geklappt. Die Sitzungen konnten dank der jeweils sehr guten Vorbereitung durch alle Teilnehmenden effizient durchgeführt werden.

6.2 Öffentliche Mitwirkung

Der Zeitplan der Mitwirkung gliederte sich folgenderweise:

- Freigabe für die Mitwirkung durch den Gemeinderat: 14.10.2019
- Publikation Mitwirkung: 24.10.2019
- Mitwirkung: 28.10.2019 – 26.11.2019
- Sprechstunde Mitwirkung: 07.11.2019, 17.30 – 20.00 Uhr

Mitwirkungseingaben

Text folgt nach der Mitwirkung

6.3 Vorprüfung

Text folgt nach der Vorprüfung

6.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

Text folgt nach dem Beschluss

6.5 Genehmigung

Text folgt nach der Auflage

Anhang

A1 Gegenüberstellung Baureglement bisher – neu

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bestimmung neu
1	Geltungsbereich	Art. 1	gemäss Vorlage georegio/Kanton
2	Übergeordnetes Recht	Lesehilfe	gemäss Vorlage georegio/Kanton
3	Besitzstandsgarantie	Lesehilfe	gemäss Vorlage georegio/Kanton, Abs. 2 übergeordnet
4	Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung	Lesehilfe	gemäss Vorlage georegio/Kanton
5	Befugnisse und Pflichten der Erteilung	Art. 27	gemäss Vorlage georegio/Kanton
6	Baueingabe	Lesehilfe	Abs. 1 übergeordnet, Abs. 2 übernommen
7	Hinreichende Erschliessung	–	übergeordnet
8	Gestaltung von Verkehrswegen	Art. 28	Abs. 1–2 übernommen
9	Flächen für die Parkierung	Art. 43	Abs. 1–2 übergeordnet, Abs. 3,4 übernommen
10	Grundsatz	Art. 19, Art. 20	gemäss Vorlage georegio/Kanton
11	Offene Bauweise	Art. 21	gemäss Vorlage georegio/Kanton
12	Annähernd geschlossene Bauweise in der Kernzone	Art. 21	Sinngemäss übernommen
13	Allgemeines, Verhältnis zur Baulinie	–	übergeordnet
14	Bauabstand von öffentlichen Strassen	Art. 9	gemäss Vorlage georegio/Kanton
15	Bauabstand von Gewässern	Art. 35	gemäss Vorlage georegio/Kanton
16	Bauabstand von Wald und Gehölzen	Art. 40	Bauabstand Wald wird übergeordnet geregelt. Übrige Bestimmungen gemäss Vorlage georegio/Kanton
17	Bauabstand von Zonengrenzen	Art. 4	übernommen
18	Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund, Allgemein	Art. 5, Art. 6	gemäss Vorlage georegio/Kanton
19	Bauabstände für An- und Nebenbauten	Art. 5	gemäss Vorlage georegio/Kanton
20	Grenzabstand für Tiefbauten sowie unterirdische Bauten und Bauteile	Art. 5	Bestimmungen zu unterirdische Bauten gemäss Vorlage georegio/Kanton übernommen
21	Näherbau	Art. 8	gemäss Vorlage georegio/Kanton
22	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	Art. 5	gemäss Vorlage georegio/Kanton
23	Gebäudeabstand	Art. 7	gemäss Vorlage georegio/Kanton
24	Gebäudelänge, Gebäudebreite	–	übergeordnet
25	Gebäudehöhe, Allgemein	Art. 5	übergeordnet, Abs. 2 gemäss Vorlage georegio/Kanton
26	Geschosse	–	übergeordnet
27	Dachausbau und Dachgestaltung	Art. 22, Art. 23, Art. 27, Art. 32	Abs. 1 übergeordnet, restliche Bestimmungen sinngemäss übernommen
28	Basis- Sende- und / oder Empfangsanlagen	Art. 29	übernommen

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bestimmung neu
29	Energie	Art. 30	übernommen
30	Reklamen, Plakatierung und Beleuchtung	Art. 31	übernommen
31	Lärmschutz	Art. 3	übernommen, gemäss Vorlage georegio/Kanton
32	Umgebung	Art. 25	sinngemäss übernommen, gemäss Vorlage georegio/Kanton
33	Terrainveränderungen	Art. 24	sinngemäss übernommen
34	Zonen- und Gebietsvorschriften, Bedeutung	Art. 3	gemäss Vorlage georegio/Kanton
35	Wohnzone	Art. 3	sinngemäss übernommen
36	Mischzonen	Art. 3	sinngemäss übernommen
37	Kernzone	Art. 3	sinngemäss übernommen
38	Arbeitszone	Art. 3	sinngemäss übernommen
39	Zone mit Planungspflicht (ZPP)	Art. 16	gemäss Vorlage georegio/Kanton
40	ZPP "Interkommunale Kiesgrube Walliswil"	Art. 17	übernommen
41	ZPP "Talachere"	Art. 18	übernommen
42	Zone für öffentliche Nutzung	Art. 10	gemäss Vorlage georegio/Kanton
43	Zone für Sport und Freizeit	Art. 11	übernommen
44	Bahnhofsareal	Art. 12	übernommen
45	Baupolizeiliche Masse	Art. 4	gemäss Vorlage georegio/Kanton
46	Landwirtschaftszonen	Art. 14	übergeordnet
47	Rebbauzone	Art. 15	übernommen
48	Grünraum- und Gartenzone GGZ	Art. 13	sinngemäss übernommen
49	Gefahrengebiete	Art. 42	übernommen
50	Landschaft, Allgemeines	Art. 36	übernommen
51	Landschaftsschongebiet	Art. 37	übernommen
52	Naturdenkmäler	-	übergeordnet
53	Kommunale Naturschutzgebiete	Art. 38	übernommen
54	Naturobjekte	Art. 39, Art. 40	sinngemäss übernommen
55	Schutzgebiet / Ortsbildperimeter	Art. 41, Art. 32	übernommen
56	Archäologische Bodenfunde und Schutzzonen	Art. 34	übernommen
57	Historische Verkehrswege	Art. 33	übernommen
58	Zuständigkeit, Der Gemeinderat	Art. 45	übernommen
59	Zuständigkeit, Bau- und Werkkommission	Art. 45	übernommen
60	Mehrwertabschöpfung	Art. 2	gemäss Vorlage georegio/Kanton
61	Widerhandlungen	Art. 44	gemäss Vorlage georegio/Kanton
62	Inkrafttreten	Art. 46	sinngemäss: Änderungen treten in Kraft
63	Aufheben bestehender Vorschriften	Art. 47	übernommen
-	-	Art. 26	neu: Gestaltungsspielraum