

# 4538 Oberbipp

## Revision der Ortsplanungsrevision



**Grundlagen**  
**Siedlungsentwicklung (Wohnen und Arbeiten)**  
**Umgang mit Naturgefahren**  
**Landschaft / Landwirtschaft**  
**Verkehr**  
**Thematik Mobilfunkanlagen**  
**Grünraum- und Gartenzonen**  
**Das Planerlass-Verfahren**  
**Zonenplan**  
**Baureglement**  
**Weiterer Ablauf**

baderpartner  
PLANEN · BAUEN · LEBEN

4538 Oberbipp  
Revision der Ortsplanungsrevision



## Warum erfolgt eine Ortsplanungsrevision?

- **Aktualisieren der baurechtlichen Grundordnung**  
(bestehend aus Zonenplan, Schutzzonenplan, Baureglement) wegen geänderten gesetzlichen Vorgaben (Abstandsvorschriften Gewässer, Umsetzung Gefahrenkarte, Verankerung Bauinventar)
- **Gesamtbetrachtung der Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der Landschaft und des Verkehrs.**  
(Zielsetzung: einfache Planungsinstrumente, schlankes Baureglement, bauliche Verdichtung ermöglichen etc.)
- **Sicherstellen der Planbeständigkeit**  
(üblicher Intervall von Planungen ca. 15 Jahre [Planungsarbeiten OP Oberbipp vor rund 19 Jahren, genehmigt im 1993], seit der Genehmigung ca. 15 Änderungen/Präzisierungen oder ÜO)

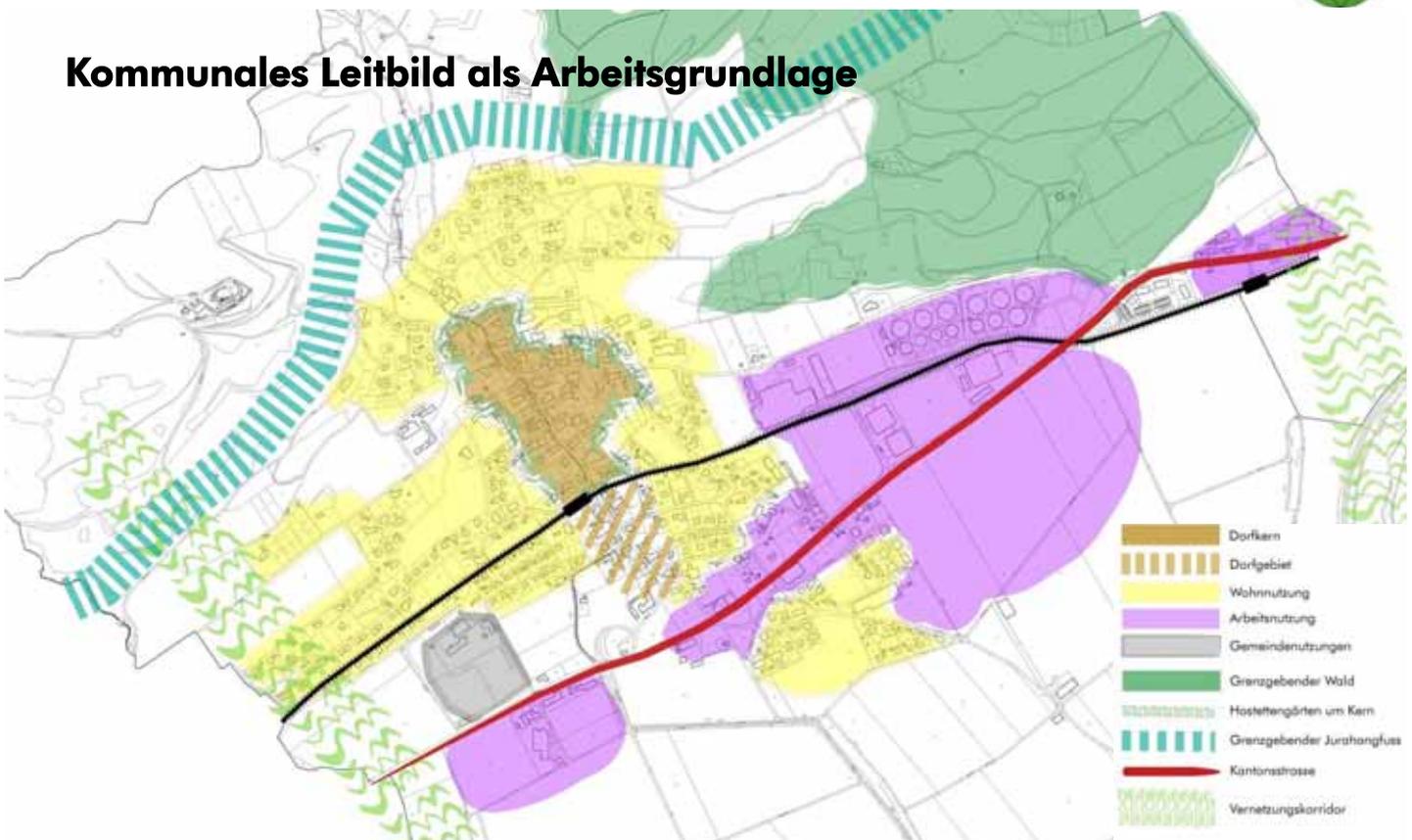


## Zielsetzungen

- Siedlung, Landschaft und Verkehr als Einheit
- Quantität und Qualität beachten
- Abstimmung mit regionalem Richtplan / Nachbargemeinden. Verarbeiten der Aussagen aus dem Bauinventar sowie der Naturgefahrenkarte
- Einfache Planungsinstrumente
- Abstimmung mit best. Infrastrukturanlagen. Überprüfen der bestehenden Zonenzuweisungen und Wirkungskontrollen.
- Neueinzonungen nur wenn der Bedarf und die Verfügbarkeit nachgewiesen sind.
- Einbezug der Bevölkerung (Mitwirkung) gemäss gesetzlichen Vorgaben.



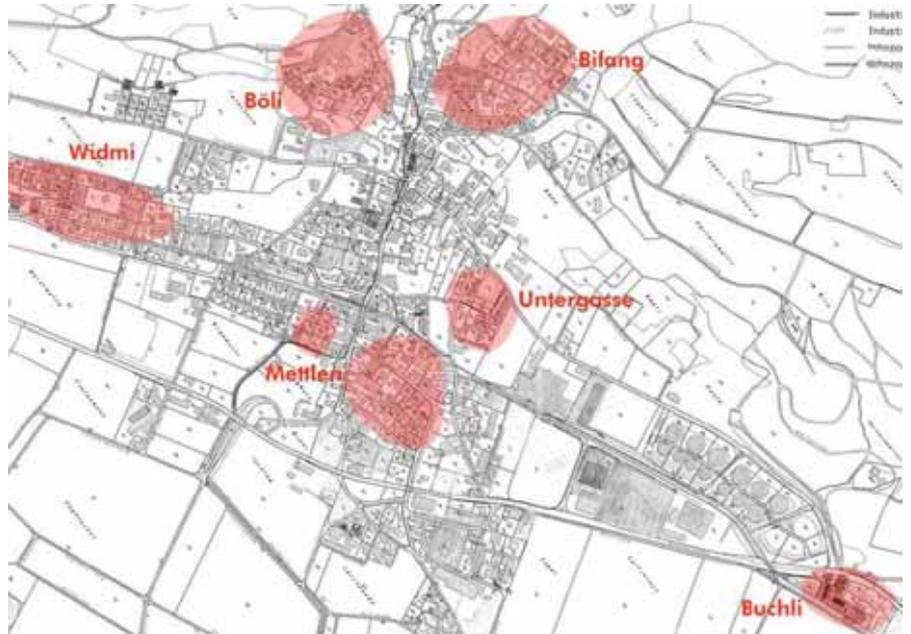
## Kommunales Leitbild als Arbeitsgrundlage





## Bautätigkeit „Wohnen“

- Die Baulandreserve „Wohnen“ zum Zeitpunkt der Genehmigung (und Änderungen) betrug ca. 16 ha
- In den letzten 16 Jahren wurden gut 7 ha baulich genutzt.
- Die verbleibende Reserve beträgt ca. 9 ha (inkl. Reserven auf teilweise überbauten Parzellen)



## Bevölkerungsentwicklung

- Wachstum seit Mitte der 80er bis heute mit jährlichen Schwankungen
- Signifikante Abweichungen zwischen 1985 bis 1994
- Oberbipp weist heute eine Einwohnerzahl von ca. 1600 Personen auf.
- ca. 675 Haushalte (ohne Leerwohnungen)
- Die durchschnittliche Haushaltsgrosse beträgt 2.40 Personen/Haushalt.





## Prognose Bevölkerungsentwicklung

- Prognose wird auf das kantonale Wachstum abgestützt.  
(Richtplan: 4 % in 15 Jahren)
- Für das Jahr 2027 wird so eine Einwohnerzahl von 1665 abgeschätzt.
- Das durchschnittliche jährliche Wachstum wird auf 4-5 Personen prognostiziert.



## Baulandbedarf „Wohnen“

<u>Berechnung über Flächenbedarf</u>					
Änderung durch Belegungsdichte			Wohnfläche	AZ	Flächenbedarf in ha
Annahme 95 % als Neufäche	63 WE	140 m <sup>2</sup> /WE	0.30	2.93	
Haushalte durch Zuwachs					
als Neufäche	29 WE	140 m <sup>2</sup> /WE	0.30	1.35	
Hochrechnung bewilligter Bauten/Bauten in Realisation		30 WE	140 m <sup>2</sup> /WE	0.30	1.40
<b>15-jähriger Flächenbedarf ha</b>					<b>5.68</b>

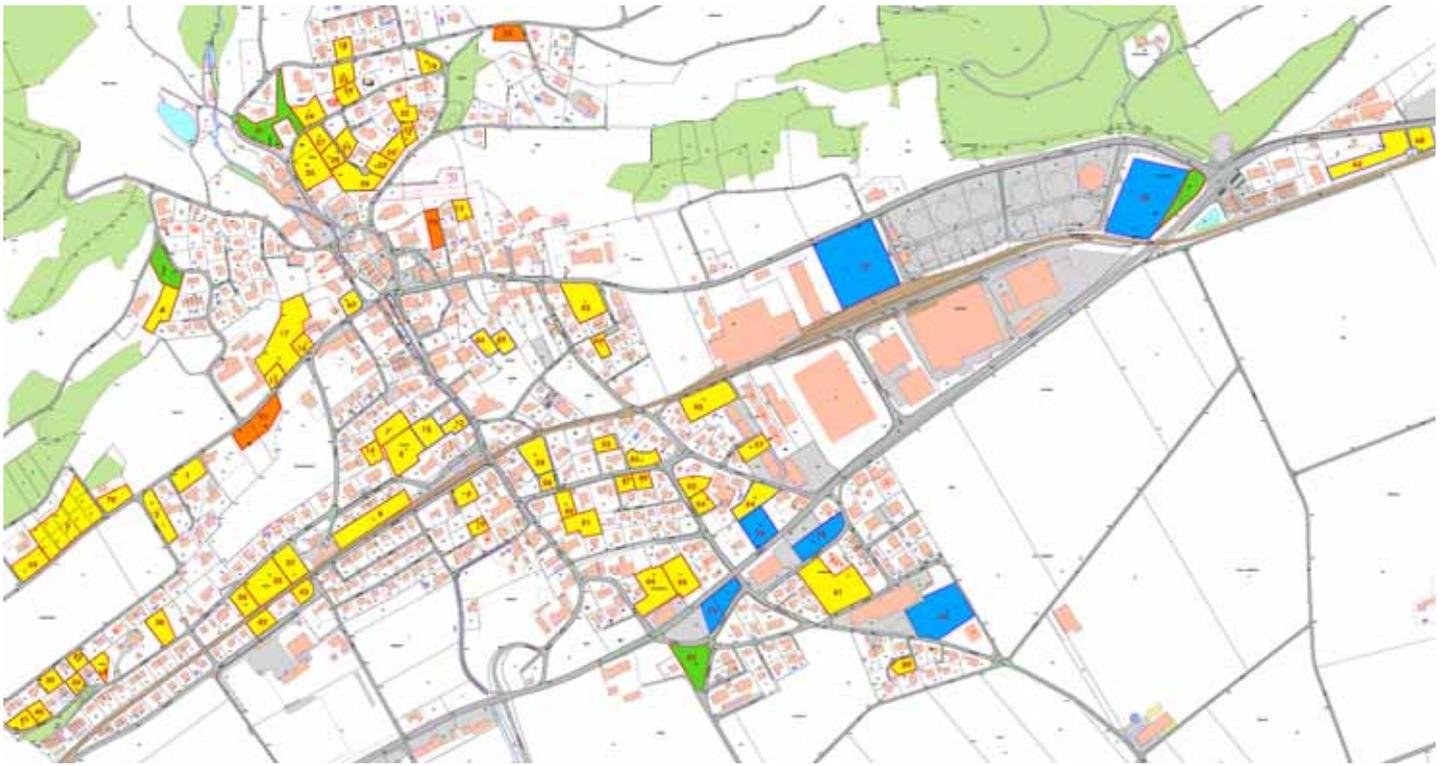
- Flächenbedarf ca. 5.70 ha
- Vorhanden unüberbaut ca. 9.00 ha

> **Der Bedarf ist tiefer resp. die vorhandene Reserve ist genügend**





## Bauzonenreserven



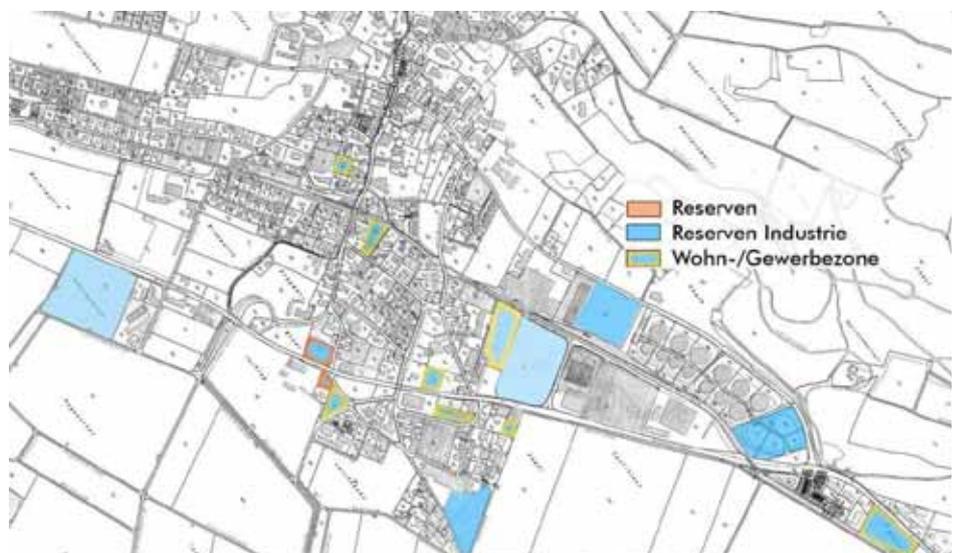
Präsentation vom 21. August 2012 / Daniel Ott

baderpartner  
PLANEN · BAUEN · LEBEN



## Bautätigkeit „Arbeiten“

- Die Baulandreserve „Arbeiten“ zum Zeitpunkt der Genehmigung (inkl. nachfolgende Änderungen) betrug ca. 9 ha
- In den letzten 15 Jahren wurden rund 6 ha baulich genutzt.
- Die verbleibende Reserve beträgt ca. 3 ha (hauptsächlich auf dem Areal des ehemaligen Tanklagers)



Präsentation vom 21. August 2012 / Daniel Ott

baderpartner  
PLANEN · BAUEN · LEBEN



## Baulandbedarf „Arbeiten“ für Oberbipp

Berechnung					
	Verbrauch der letzten 16 Jahren		6 ha		
	Unüberbaut und Reserven		3 ha		
	Gesamter Bedarf für die nächsten 15 Jahre		6 ha		
	<b>benötigtes, zusätzliches Bauland</b>		<b>3 ha</b>		
	Regionale / überregionale Bedürfnisse nicht berücksichtigt				

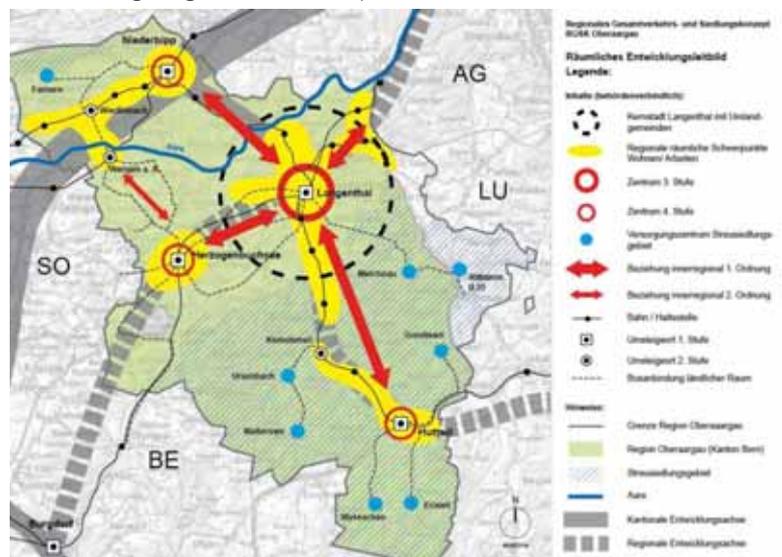
- Flächenbedarf (lokal) ca. 6.00 ha
- Vorhanden unüberbaut ca. 3.00 ha

> **Der Bedarf ist höher resp. die vorhandene Reserve reicht nicht aus**



## Regionaler / überregionaler Baulandbedarf „Arbeiten“

- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept [RGSK] momentan im Abschluss (Stand Genehmigung bei Kanton)
- Oberbipp liegt an kantonaler Entwicklungsachse
- Oberbipp ist als regionaler räumlicher Schwerpunkt Wohnen / Arbeiten bezeichnet (Teilrichtplan Region Oberaargau)
- Best. ESP-A Gebiet Oberbipp (kant. Richtplan)



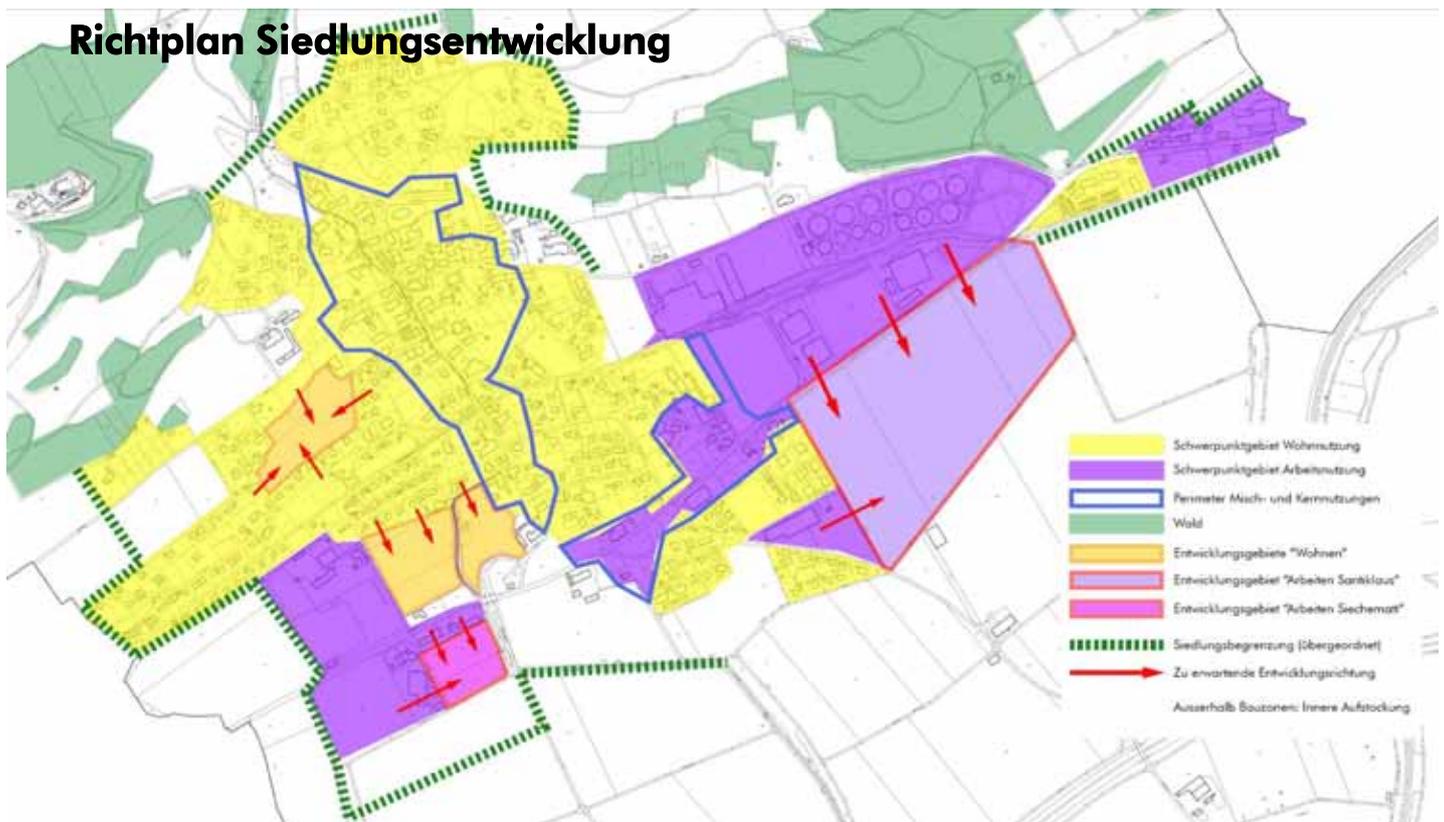


## Regelung „Arbeiten“ in der Ortsplanung

- Klare Unterscheidung zwischen Wohnen, Mischzone und Arbeitszone.
- Unüberbaute Grundstücke «Arbeiten» bestätigt
- Leitbild / Siedlungsentwicklungsrichtplan bezeichnet Erweiterungsmöglichkeiten
- Gemäss kant. Richtplan sind Teilrevisionen/Umzonungen «Arbeiten» jederzeit möglich

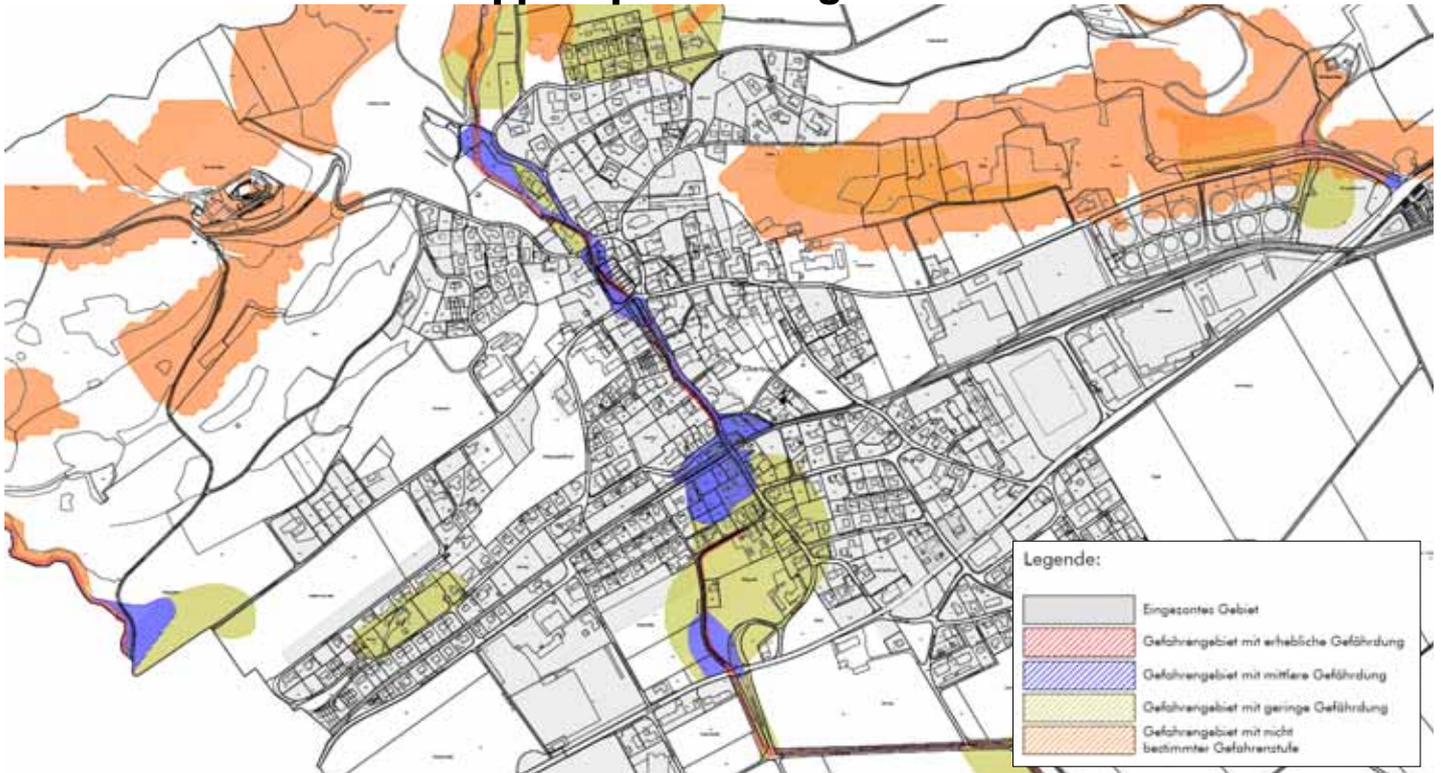


### Richtplan Siedlungsentwicklung





## Gefahrenkarte Oberbipp resp. Grundlage SilvaProtect



Präsentation vom 21. August 2012 / Daniel Ott

baderpartner  
STADT · BAU · UMWELT



## Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung

- Bauen im **blauen** Gefahrengebiet:
- Neu- und Umbauten nur mit Objektschutz
- Im Rahmen des Bauprojekts muss durch die Bauherrschaft nachgewiesen werden, wie das Objekt gegen die erwarteten Naturgefahren geschützt wird. (Zusatzformular „Naturgefahren“)
- Baupolizeibehörde der Gemeinde überprüft korrekte Umsetzung.
- Fachgutachten nicht immer nötig



Präsentation vom 21. August 2012 / Daniel Ott

baderpartner  
STADT · BAU · UMWELT



## Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung

- Bauen im **gelben** Gefahrengebiet:
- Eigenverantwortung der Bauherrschaft
- Häufig Einflussnahme der Versicherer, insbesondere nach mehrfachen Schäden
- Wenn sensible Objekte (z.B. grosses Sachrisiko, grosse Personenpräsenz), dann Prüfung durch kantonale Fachstelle



## Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung

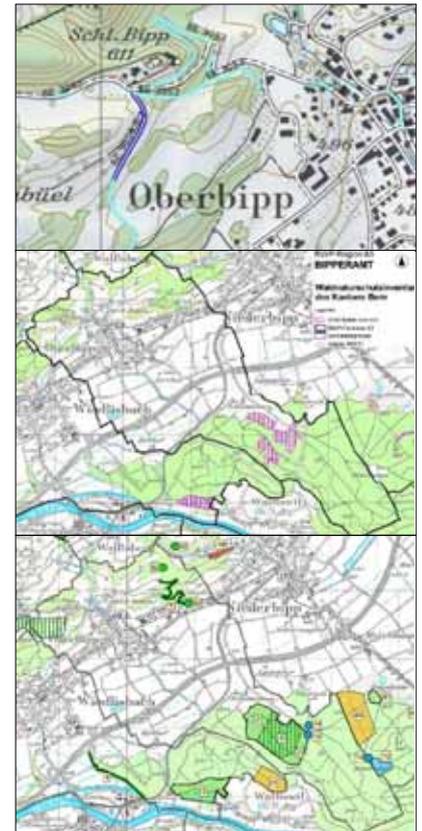
### Baurechtliches Verfahren:

- Bauvorhaben im roten und blauen Gefahrengebiet sind durch die kantonalen Naturgefahrenfachstellen zu prüfen. Ein frühzeitiger Einbezug dieser Fachstellen lohnt sich.
- Der Bauherr hat aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen an der Umgebung oder am Gebäude der Gefahr im nötigen Mass begegnet werden soll.
- Selbstdeklaration des Bauherrn (rot, blau oder gelb) "Zusatzformular Naturgefahren" zu Baugesuchsunterlagen.



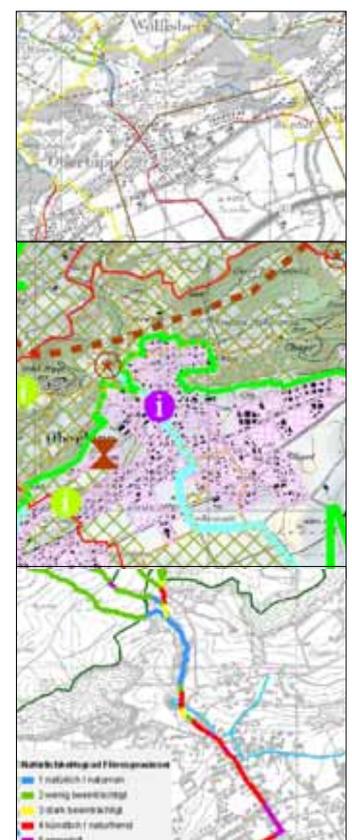
## Landschaft / Landwirtschaft

- Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
  - Als Hinweis in Planunterlagen wenn „Substanz“ vorhanden
- Archäologie
  - Artikel in best. BR beibehalten, Schutzzonen überarbeitet
- Wald
  - Kein genereller Handlungsbedarf für Oberbipp
  - Waldfestsetzung in Vorprüfung



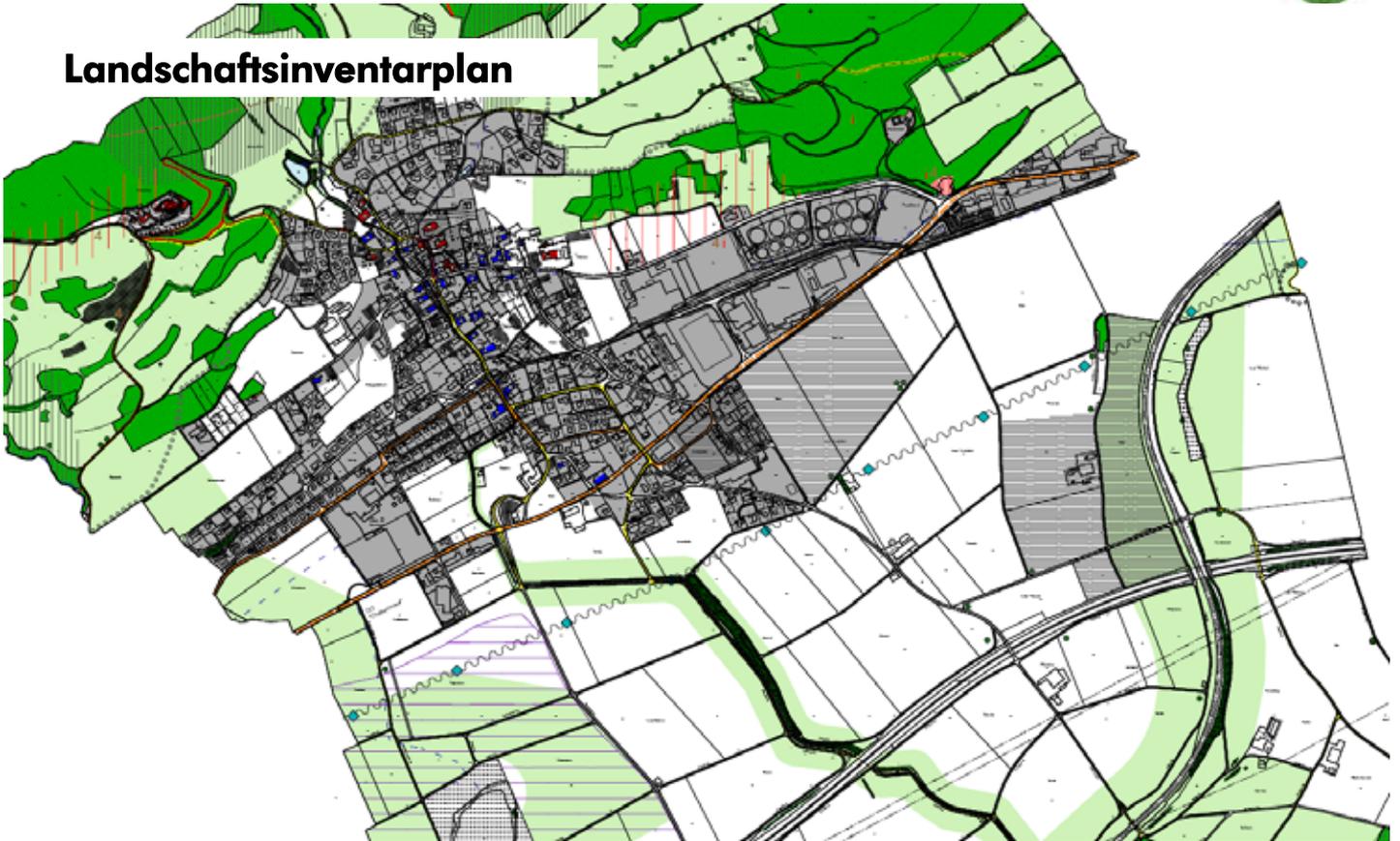
## Landschaft / Landwirtschaft

- Kantonales Landschaftsentwicklungskonzept (KLEK)
  - Oberbipp ist kein kantonales Vorranggebiet
- Regionales Landschaftsentwicklungskonzept
  - Das Konzept wurde im Februar 2010 genehmigt.
  - Es hat eine behördenverbindliche Wirkung. Aussagen wurden berücksichtigt (insbesondere Landschaftsschongebiete)
- Raumsicherung Fließgewässer
  - Hinweis zur Ausscheidung im Bericht
  - Regelung im Zonenplan und BR





## Landschaftsinventarplan



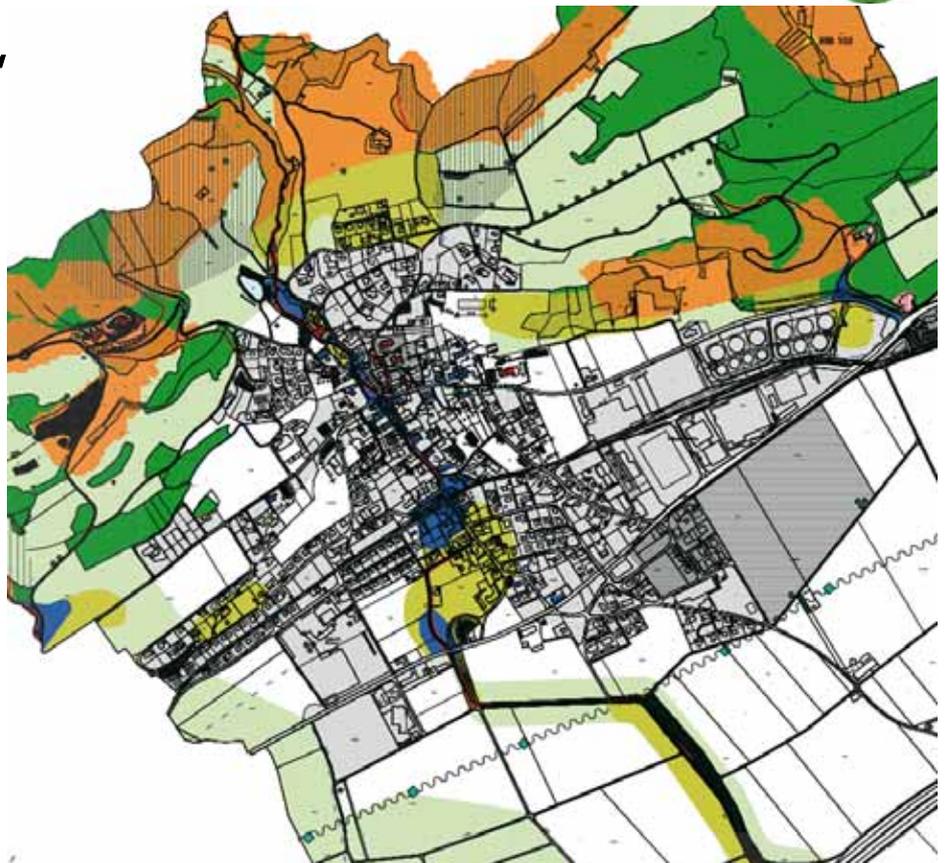
Präsentation vom 21. August 2012 / Daniel Ott

baderpartner  
STADT · RAUM · UMWELT



## Regelung „Landschaft“

- Schutzzonenplan  
Alle Schutzzinhalte wie:
  - Landschaft,
  - Gefahren,
  - Gebäudeschutz etc.



Präsentation vom 21. August 2012 / Daniel Ott

baderpartner  
STADT · RAUM · UMWELT



## Aspekte des Verkehrs und der Erschliessung

### Erschliessung öV Güteklassen

#### Haltestellen

- Haltestellen Bahn
- Haltestellen Ortsverkehr
- Haltestellen Bus

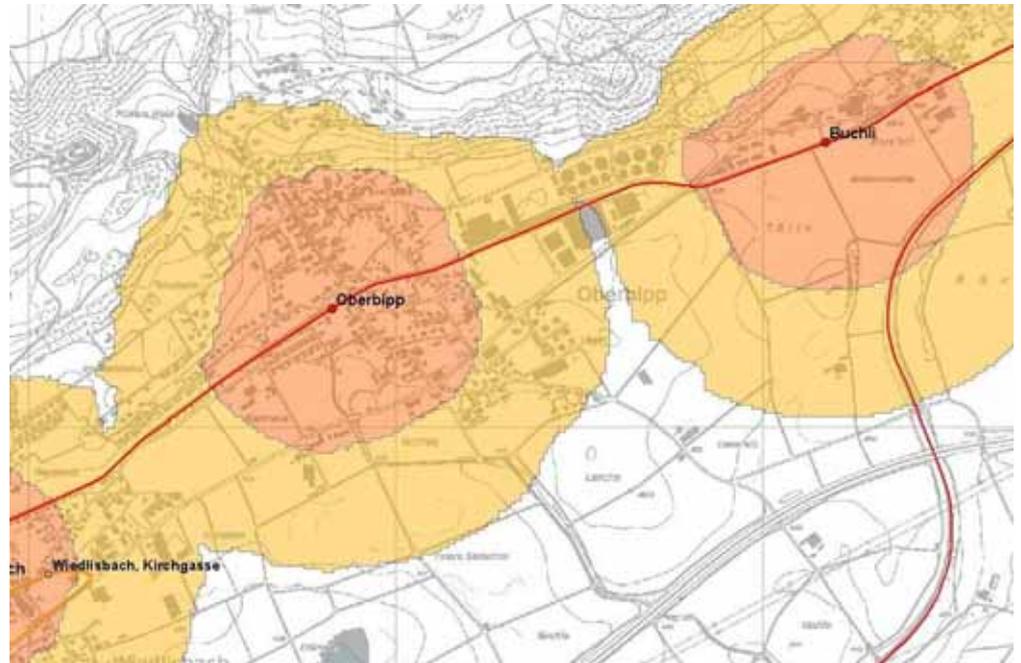
#### Verkehrslinien

- Bahnlinien
- Ortsverkehrlinien
- Buslinien

#### ÖV-Güteklassen

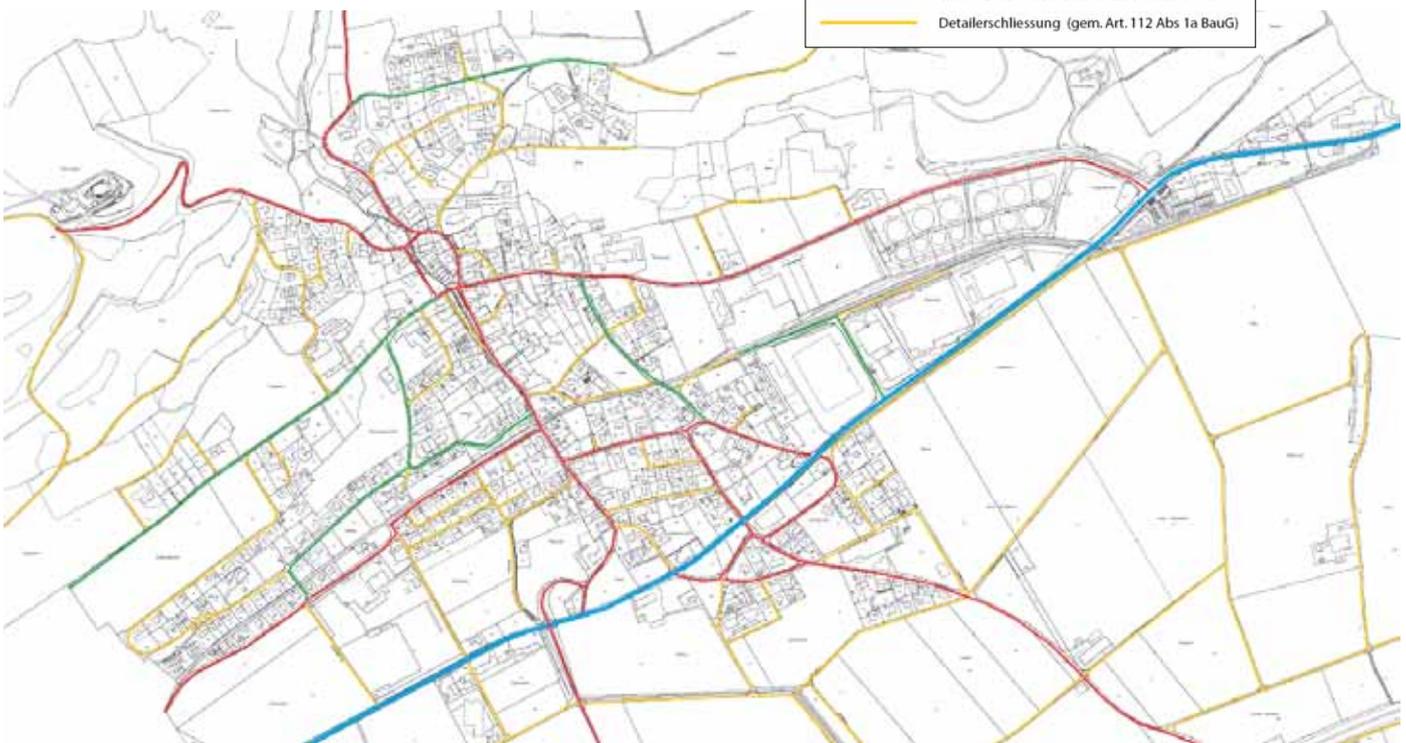
##### Erschliessungsgüte

- ÖV-Güteklasse A
- ÖV-Güteklasse B
- ÖV-Güteklasse C
- ÖV-Güteklasse D
- ÖV-Güteklasse E
- ÖV-Güteklasse F



### Klassierung der Strasse (Verkehr)

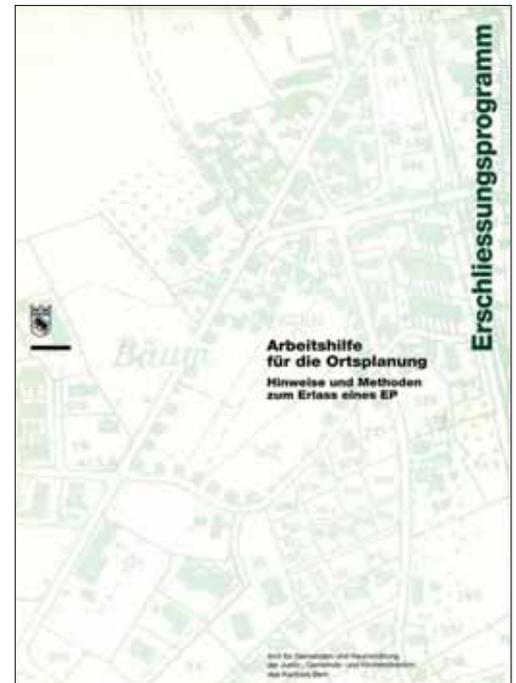
- Kantonsstrasse
- Basiserschliessung (gem. Art. 112 Abs 1c BauG)
- Basiserschliessung (gem. Art. 112 Abs 1b BauG)
- Detailerschliessung (gem. Art. 112 Abs 1a BauG)





## Verkehr – Generelles Erschliessungsprogramm

- Zur Erschliessung gehören alle Anlagen der Basis- und Detailerschliessung, die erforderlich sind, damit ein Grundstück zonenkonform genutzt werden kann. Betrifft Strassenbau wie auch Ver- und Entsorgung
- Fehlende Erschliessungen (Hauszufahrten)
  - > betrifft den Grundeigentümer
- Vertragliche Regelungen möglich
  - > In Oberbipp besteht kein öffentlicher Handlungsbedarf.



## Regelung „Verkehr“ im Rahmen der Ortsplanung

- Nötige Regelungen im Baureglement
- Vertragliche Regelungen im Einzelfall
- Einsatz Arbeitsgruppe «kommunales Verkehrskonzept»

Einwohnergemeinde Oberbipp - Verkehrskonzept

23. Juni 2012





## Themenbereich Mobilfunkantennen

### Problematik in Oberbipp:

- Die Sendeleistung der Antennen ist durch die NISV limitiert. Wenn eine Anlage den Anlagewert einhalten kann, darf sie überall in der Bauzone gebaut werden.
- Mobilfunkantennen sind im Bewilligungsverfahren wie alle andern Bauten zu beurteilen. Sie gelten in der Landwirtschaftszone nicht als standortgebundene Anlagen
- Die Gemeinde hat zum heutigen Zeitpunkt keinerlei Möglichkeiten den Bau von Mobilfunkantennen zu Steuern. Generelle Verbote sind nicht zulässig.
- Nach einschlägiger Erfahrung hat die Planungsbehörde eine Regelung im Rahmen der OP-Revision in Aussicht gestellt.

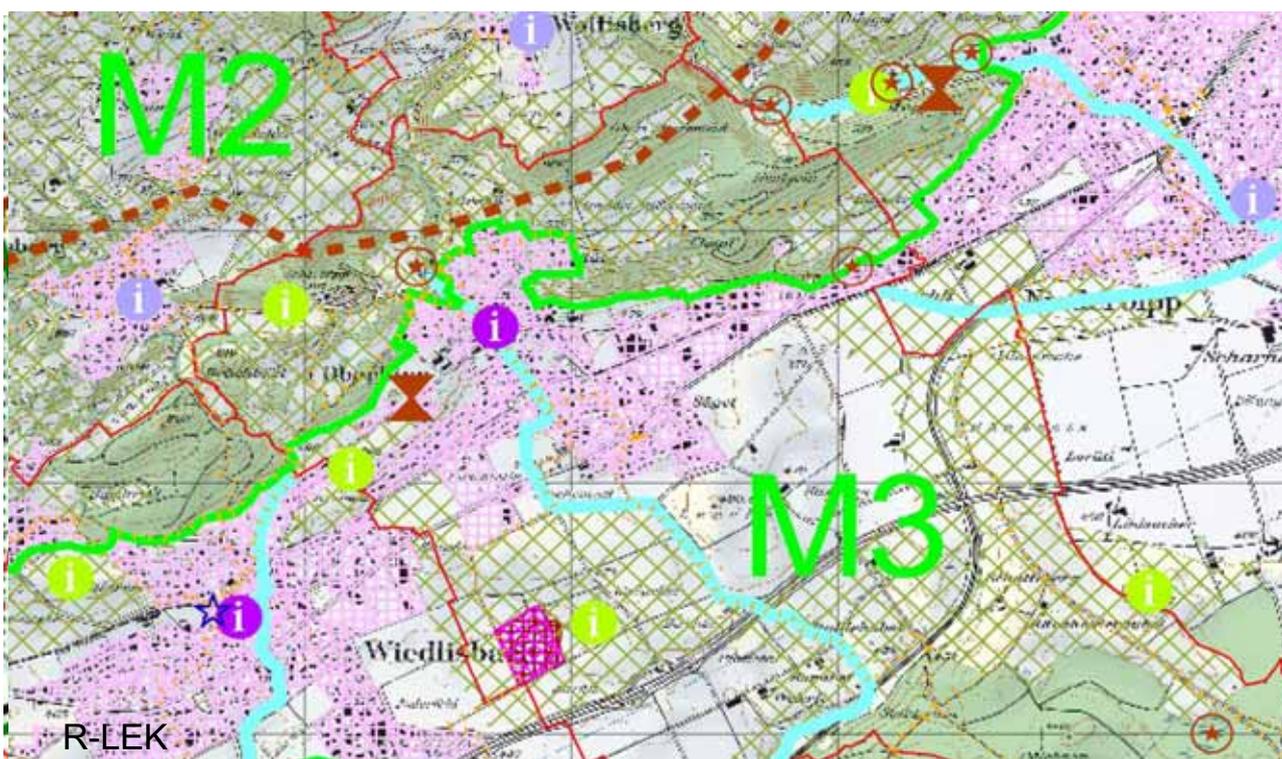


baderpartner  
PLANEN · BAUEN · BETRIEBEN

Präsentation vom 21. August 2012 / Daniel Ott



## Grundlagen / Übergeordnetes



Präsentation vom 21. August 2012 / Daniel Ott

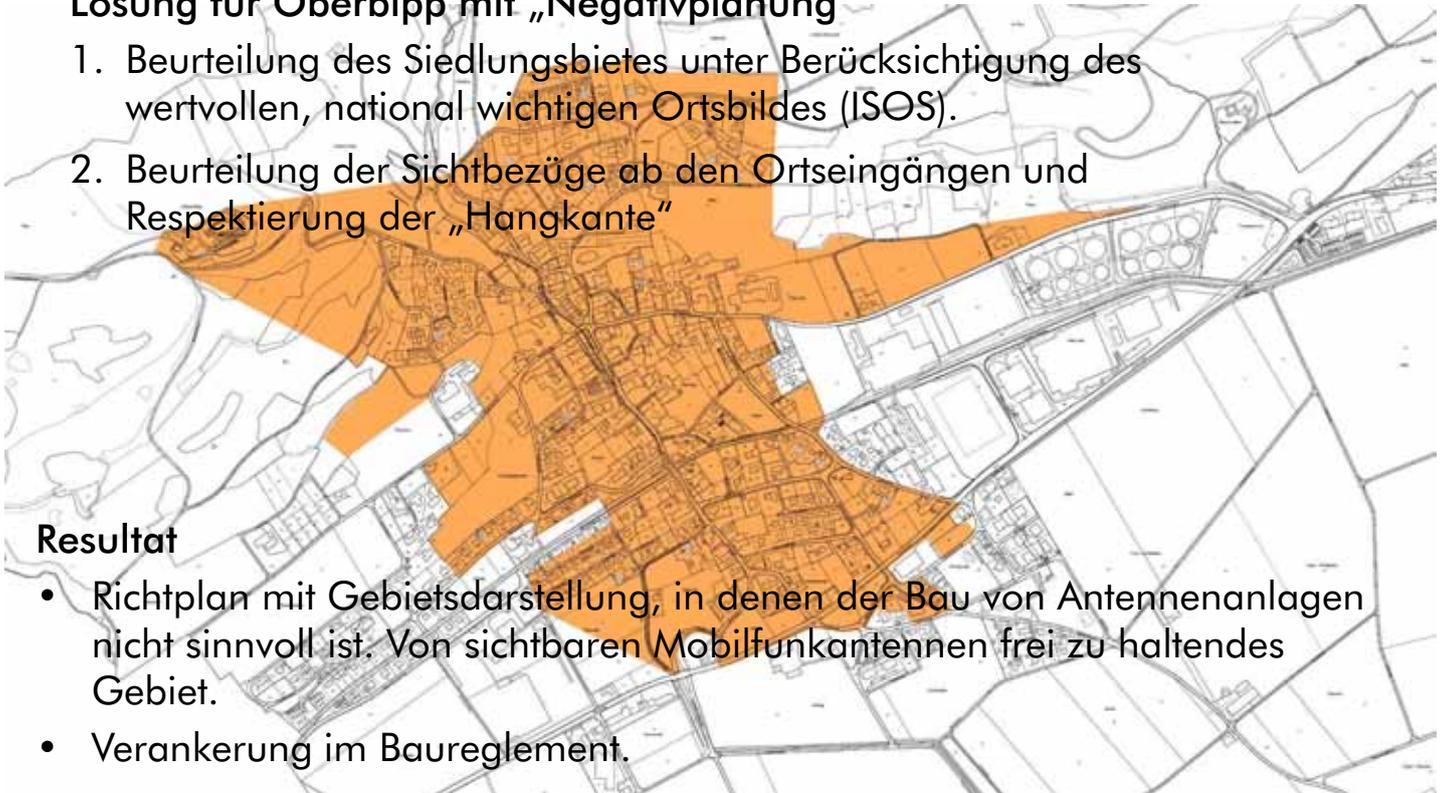
baderpartner  
PLANEN · BAUEN · BETRIEBEN



## Richtplan Mobilfunkantennen

### Lösung für Oberbipp mit „Negativplanung“

1. Beurteilung des Siedlungsgebietes unter Berücksichtigung des wertvollen, national wichtigen Ortsbildes (ISOS).
2. Beurteilung der Sichtbezüge ab den Ortseingängen und Respektierung der „Hangkante“



### Resultat

- Richtplan mit Gebietsdarstellung, in denen der Bau von Antennenanlagen nicht sinnvoll ist. Von sichtbaren Mobilfunkantennen frei zu haltendes Gebiet.
- Verankerung im Baureglement.



## Baureglement (Stand Entwurf)

Basis-Sende-  
und /oder  
Empfangsanlagen

### Artikel 28

1 Für die Wahl des Standorts einer Basis-Sende- und / oder Empfangsanlage (Mobilfunkanlagen, Sendemasten und dgl.) ist der kommunale Richtplan „Basis-Sende- und / oder Empfangsanlagen“ beizuziehen. Die Versorgungssicherheit muss gewährleistet bleiben.

2 Basis-Sende- und / oder Empfangsanlagen unterliegen dem Baubewilligungsverfahren und dürfen nicht Art. 10 BR widersprechen.

Grundsatz

### Artikel 10

1 Da Oberbipp als ganzes ein Ortsbild von nationaler Bedeutung aufweist, ist bei der Errichtung von Neubauten und der Ausführung von Umbauten besondere Vorsicht bei der architektonischen und städtebaulichen Gestaltung geboten und es soll sich gute Einfügung ergeben. Insbesondere dürfen Bauvorhaben das Landschafts-, Orts- und Strassenbild durch Lage und Gestaltung nicht beeinträchtigen und es muss eine gute Gesamtwirkung entstehen.

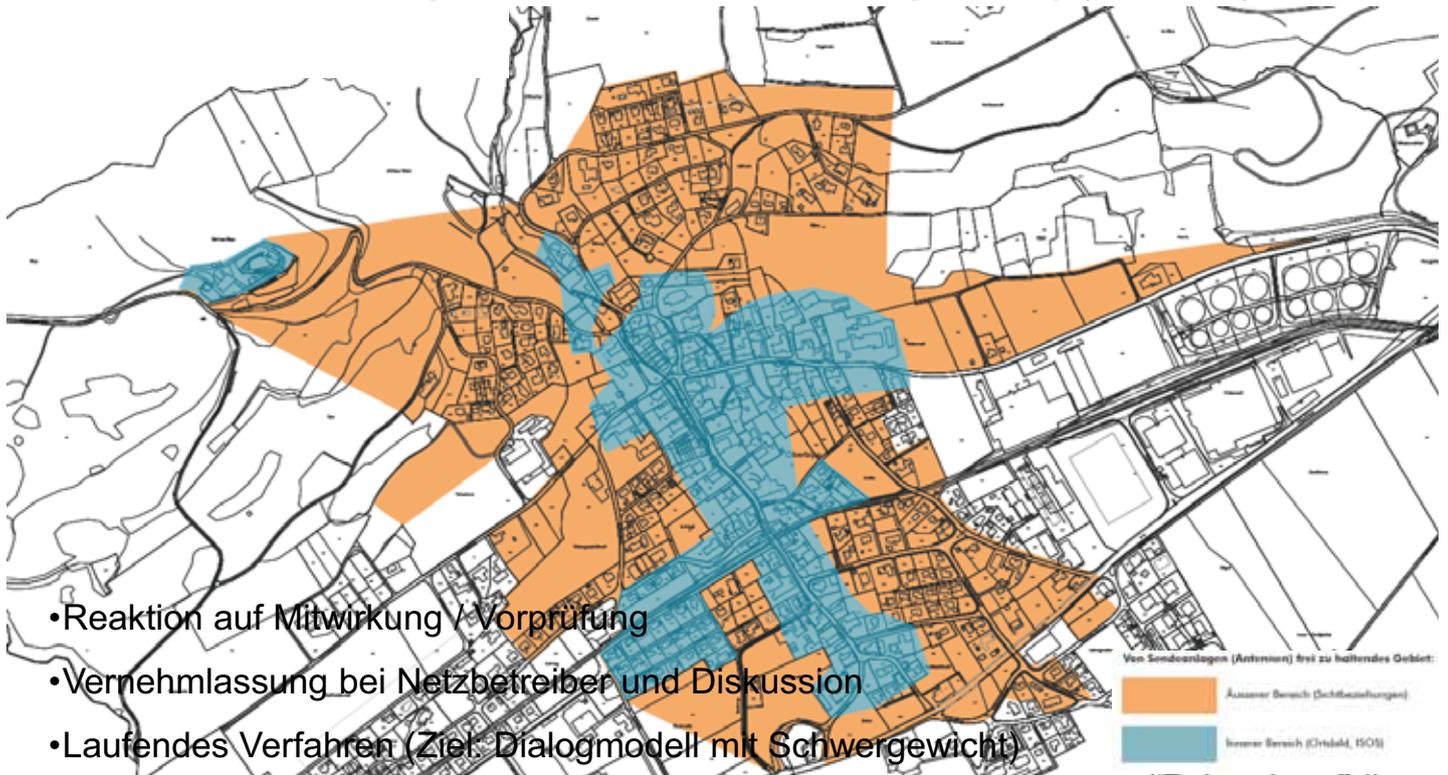
2 Bauten und Anlagen, welche die Anforderung nach Abs. 1 nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Vorschriften entsprechen.

3 Bei der Beurteilung der Gesamtwirkung, entweder nach der bestehenden oder künftig möglichen Bebauung, werden folgende Punkte geprüft:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen und Volumen des Gebäudes und Anlagen
- Dachform, Bedachungsmaterial und dessen Farbe, Dachaufbauten, -vorsprünge
- Fassadengliederung, -öffnungen sowie Materialien, Struktur und Farben
- Einfügung in den Aussenraum, Gestaltung des Aussenraumes sowie Nah- und Fernwirkung (Betrachtung vom öffentlichen Raum aus oder Aussichtslagen)



## Das Resultat -Richtplan im Rahmen der Ortsplanung (Entwurf)



Präsentation vom 21. August 2012 / Daniel Ott

baderpartner  
PLANEN · BAUEN · LEBEN



## Grünräume und unbebaute Freiräume



Präsentation vom 21. August 2012 / Daniel Ott

baderpartner  
PLANEN · BAUEN · LEBEN



## Grünräume und unbebaute Freiräume

- Das Siedlungsgebiet zeichnet sich durch Durchgrünung und hochwertige Freiräume aus.
- Grünräume, Gärten, Umschwung liegen im Normalfall in den Wohn-Bauzonen.
- Alle diese (nicht baulich genutzten) Flächen müssen gemäss Kanton zu den Bauzonenkapazitäten hinzugerechnet werden.
- Oberbipp ist darauf angewiesen die Nachfrage nach neuem, Wohnbauland zu befriedigen.
- Kapazitäten durch Grünflächen belegt, Einzonung verunmöglicht



## Konzept „Grünraum- und Gartenzone“

- Spezialzone als Instrument für Rückstellung von nicht verfügbarem Bauland im Siedlungsgebiet (befristete Siedlungsgestaltung).
- Grünraum- und Gartenzonen bezeichnen effektive, mittelfristige Nutzungen und ermöglichen so neue Baulandflächen, wo es heute gebraucht wird.
- Bewahren und planungsrechtliche Sicherung des für das Ortsbild wichtigen Grüngürtels



## Grüngürtel historischer Kern

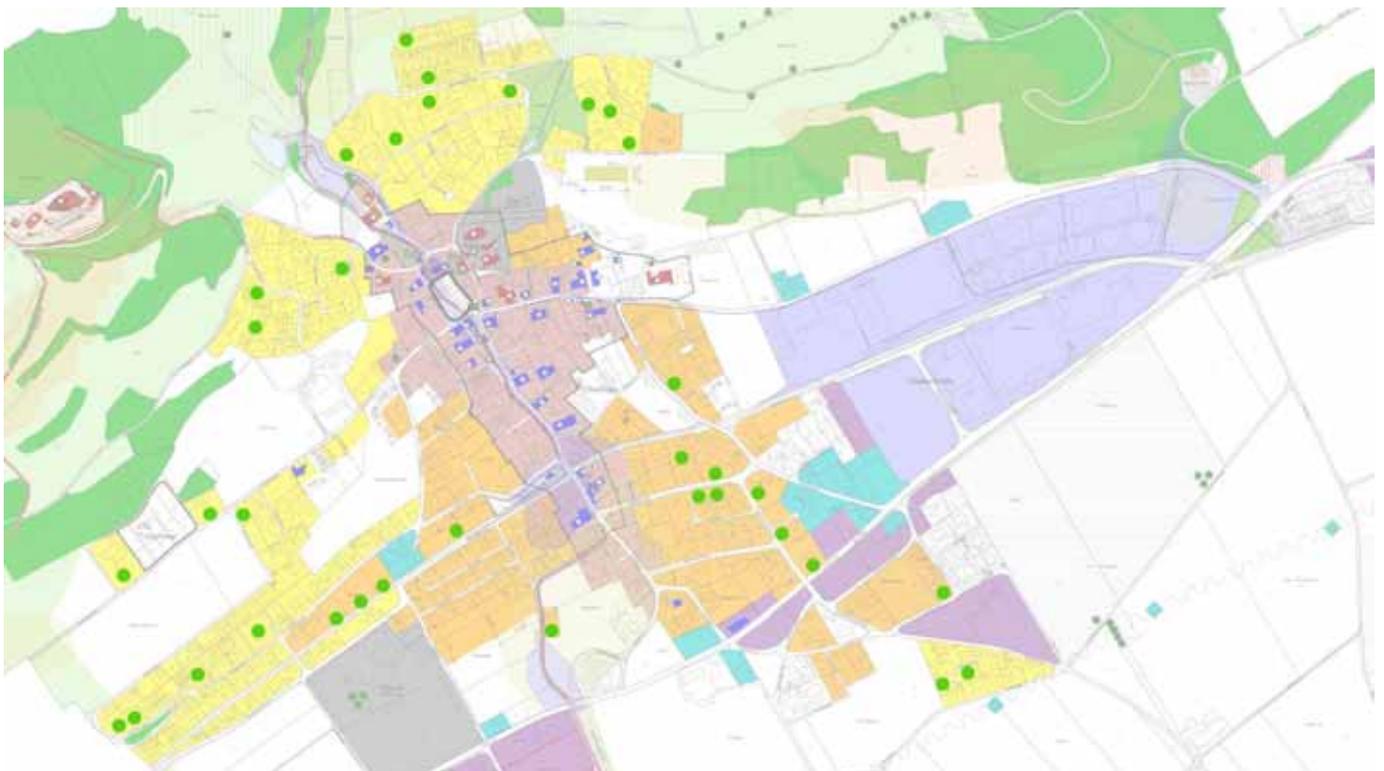


Präsentation vom 21. August 2012 / Daniel Ott

baderpartner  
PLANEN · BAUEN · LEBEN



## Grünraum- und Gartenbereiche



Präsentation vom 21. August 2012 / Daniel Ott

baderpartner  
PLANEN · BAUEN · LEBEN



## Umsetzung GGZ im Baureglement

- Grünraum- und Gartenzone GGZ**
- Artikel**
- 1 Grünraum- und Gartenzonen (GGZ) sind Freihaltezonen und haben zur Aufgabe, Grünräume und Gärten sowie Hostetten/Obstgärten im Siedlungsgebiet zu sichern. Sie sind keine Grünzonen im Sinne von Art. 79 BauG.
  - 2 In den GGZ sind unterirdische Bauten gestattet, soweit sie den Zweck der GGZ nicht beeinträchtigen. Oberirdische Bauten und Anlagen dürfen erstellt werden, wenn diese für die Pflege und Nutzung der Grünräume oder Gärten dienen. Es gilt die Besitzstandsgarantie.
  - 3 Die GGZ werden in der nächsten Ortsplanungsrevision bzw. frühestens nach 8 - 10 Jahren bei Neueinzonungen von neuem Bauland prioritär behandelt, wenn eine Erschliessung und eine Bauabsicht vorhanden sind. Sie sind von der Mehrwertabschöpfung ausgenommen.
  - 4 Wenn ein Teil der Parzelle einer GGZ (mit Hostett/Obstgarten) zugewiesen ist und dadurch ein Bauvorhaben verunmöglicht wird, kann die GGZ in gleichem Umfang innerhalb der Parzelle neu angeordnet werden.



## Baulandmobilisierung , aktive Baulandpolitik

- Die Mehrwertabschöpfung wird im Baureglement (Art. 60) aufgenommen. Mehrwerte durch Planänderungen sollen für öffentliche Zwecke zur Verfügung gestellt werden.  
(Wurde bereits mehrere Male angewendet)
- Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit sind insbesondere bei neuen Bauzonen Kaufrechtsverträge abzuschliessen.  
(Umzusetzen bei OP-Revision, bereits angewendet)
- Aktive Baulandpolitik durch „Bewirtschaftung“ des Baugebiets. Als Grundeigentümerin aktiv auf dem Baulandmarkt agieren.  
(Ist heute der Fall, bereits angewendet [Gebiet Böli oder Bachweg])



## Erfolgreicher Einbezug der Bevölkerung (Mitwirkung)

- Verfahren
  - Auflage (6 Wochen)
  - 2 Orientierungsanlässe
  - 3 Sprechstunden für Auskünfte
  - Unterlagen auf Homepage
- 46 Eingaben und Anregungen
- Beantwortung aller Eingaben
  - Zonenzuweisungen / Umzonungen (16)
    - Areal Santiklaus (14)
    - Richtplan Mobilfunk (10)
    - Landschaft / Landwirtschaft, Verkehr und Ortsbild (8)
    - Verein POLO, Bingo und Diverses
- An den Unterlagen (ZP, SZP, BR) wurden Korrekturen vorgenommen

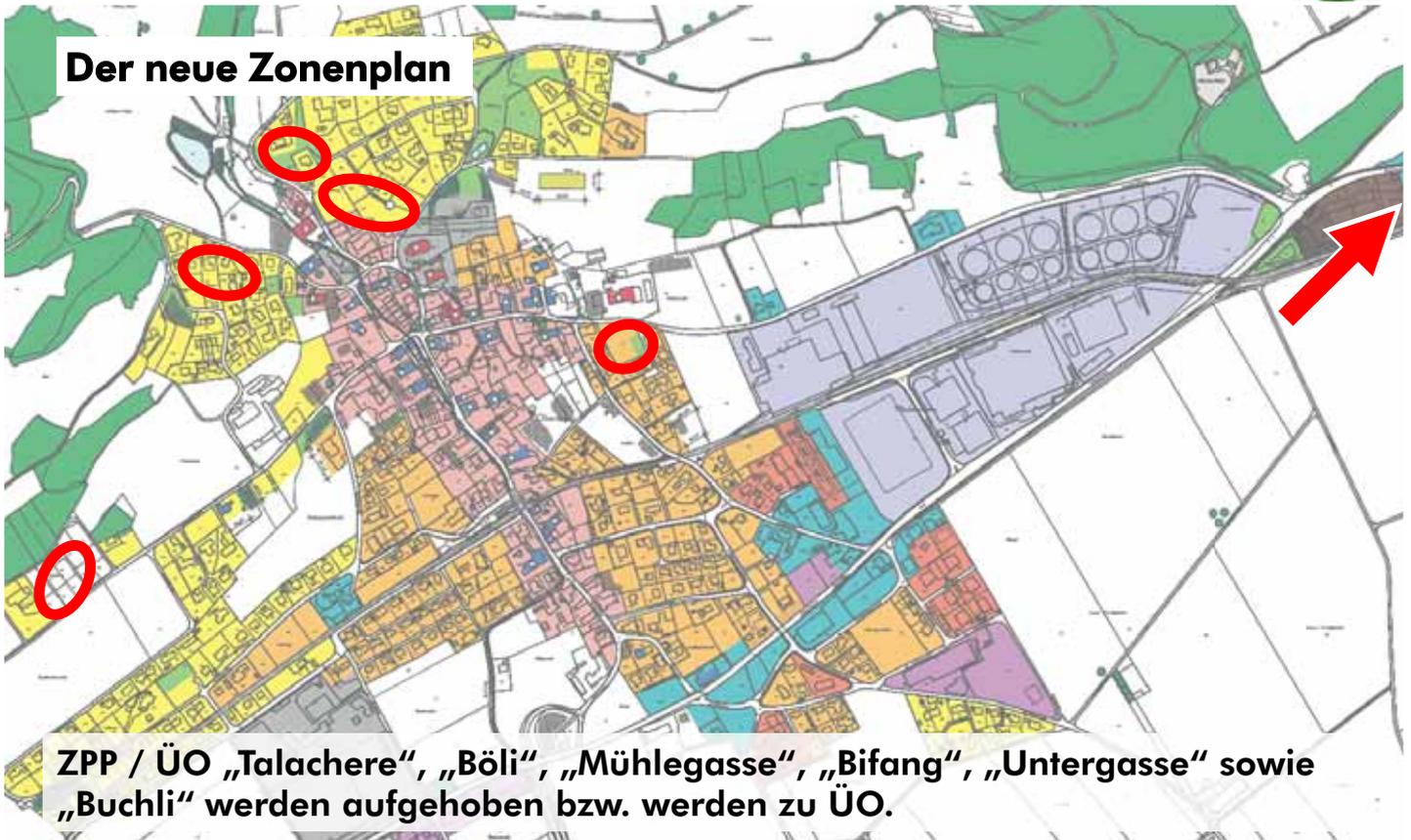


## Vorprüfung der Unterlagen (Amt für Gemeinden und Raumordnung)

- Vorprüfung erfolgte in zwei Schritten
  - Zwischenbericht mit Themenkatalog
  - Bereinigungen / Besprechungen
  - Abschliessender Vorprüfungsbericht



## Der neue Zonenplan

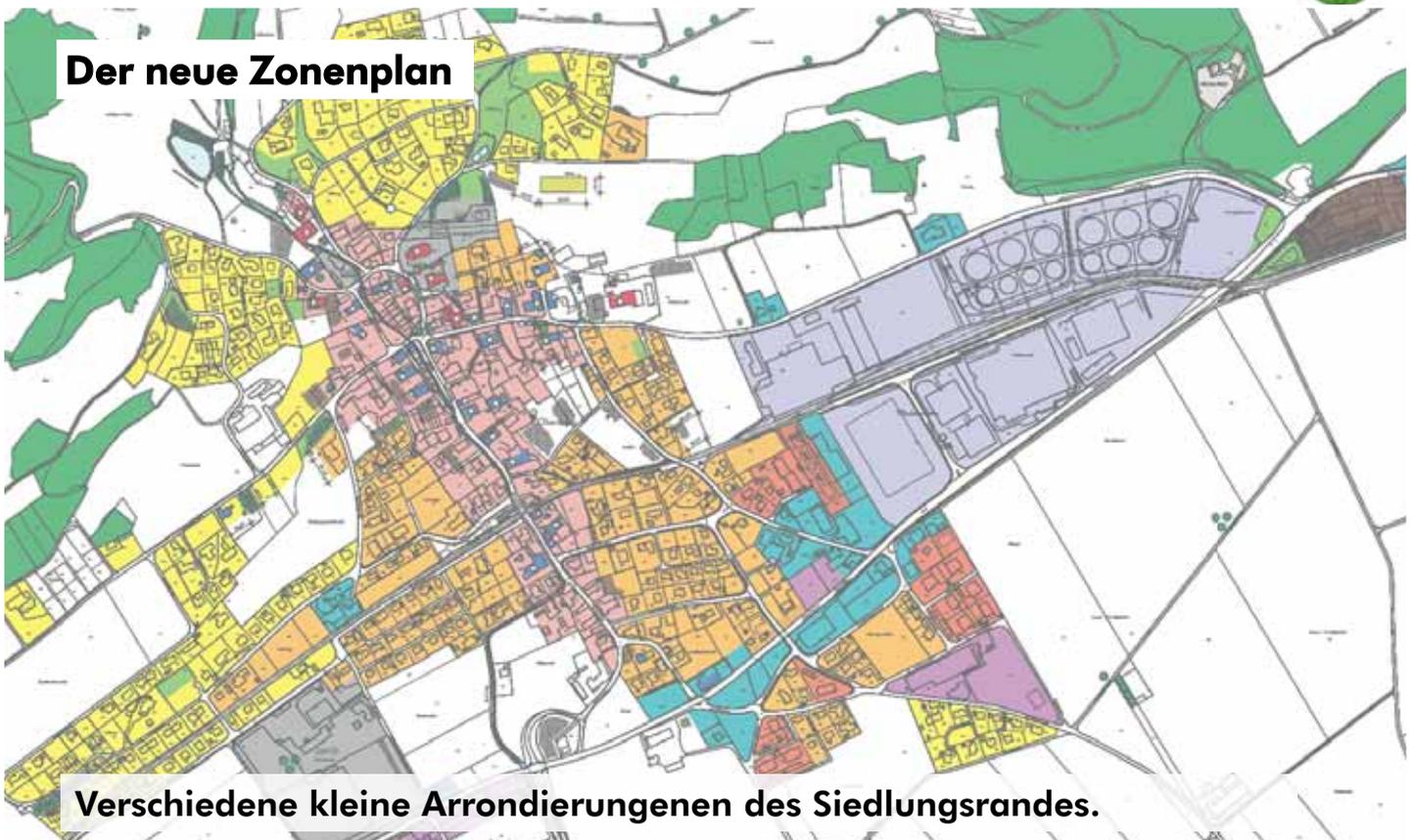


Präsentation vom 21. August 2012 / Daniel Ott

baderpartner  
PLANEN. BAUEN. LEBEN.



## Der neue Zonenplan

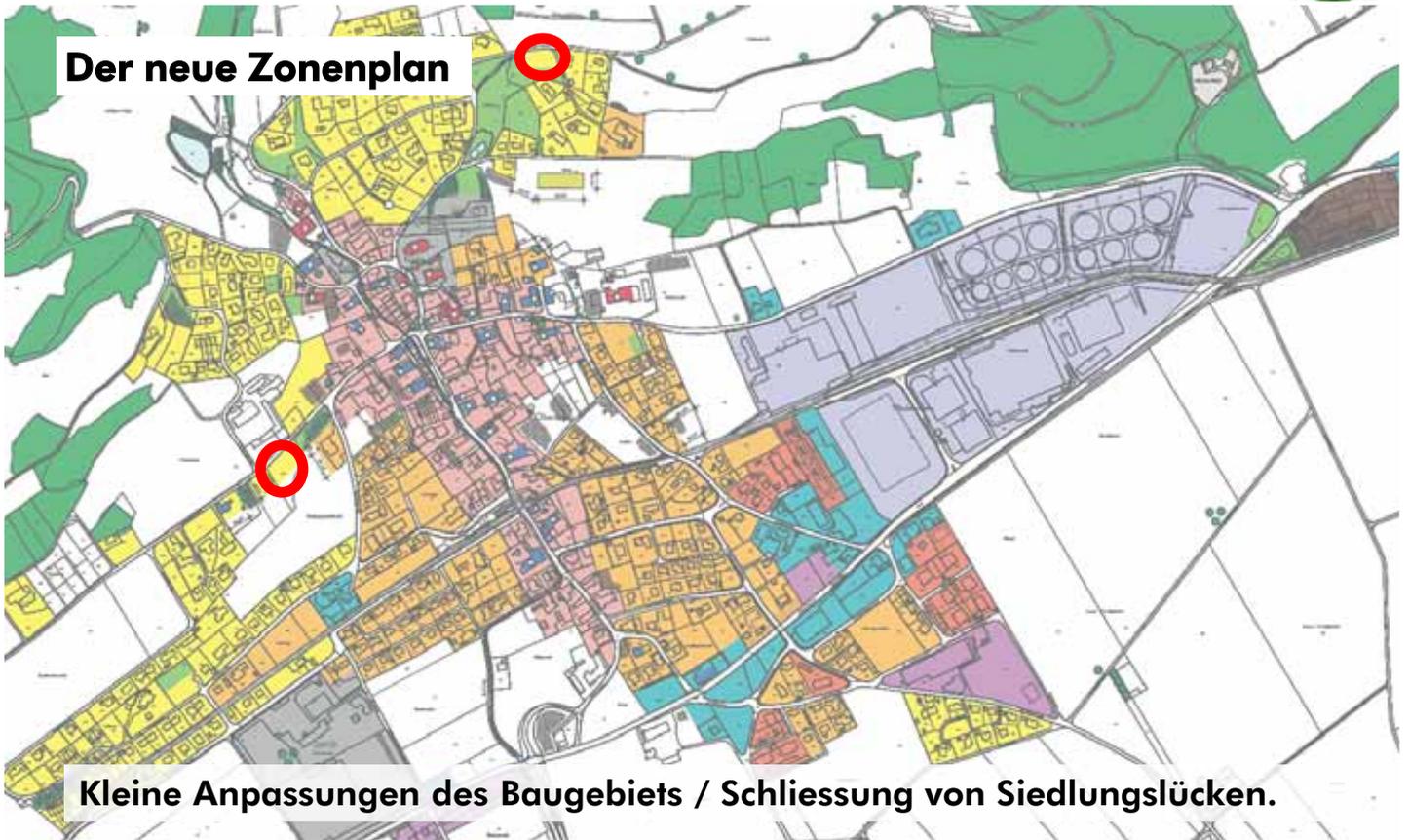


Präsentation vom 21. August 2012 / Daniel Ott

baderpartner  
PLANEN. BAUEN. LEBEN.



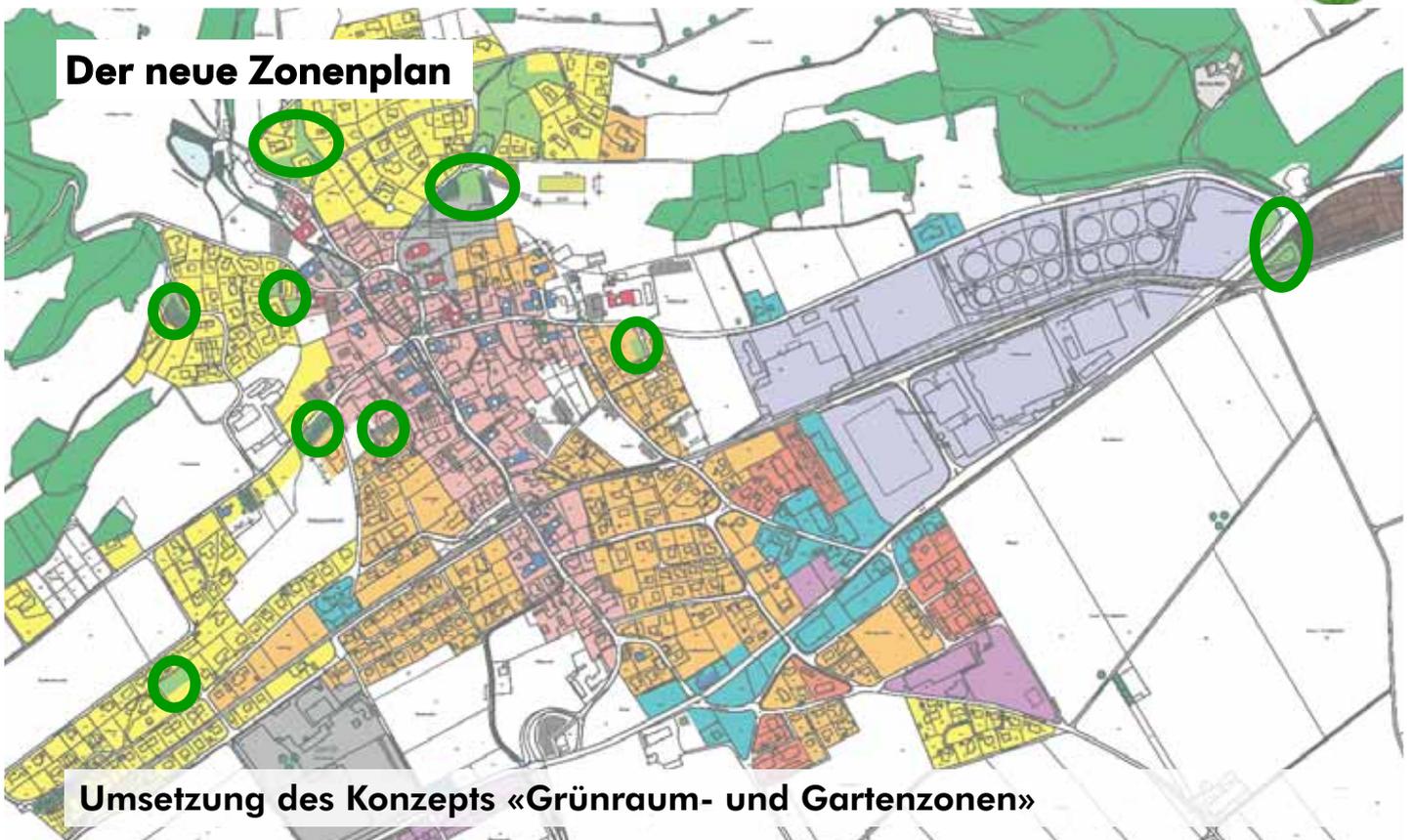
## Der neue Zonenplan



**Kleine Anpassungen des Baugebiets / Schliessung von Siedlungslücken.**



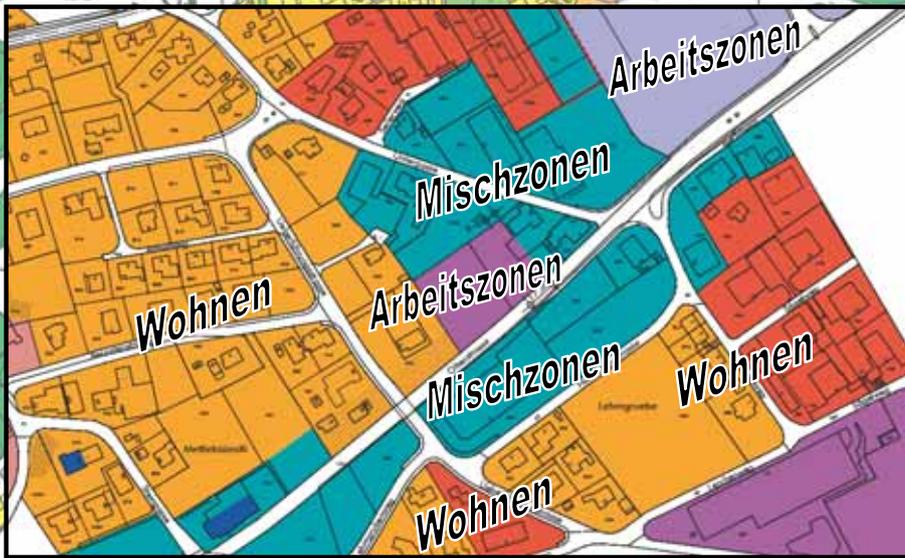
## Der neue Zonenplan



**Umsetzung des Konzepts «Grünraum- und Gartenzonen»**



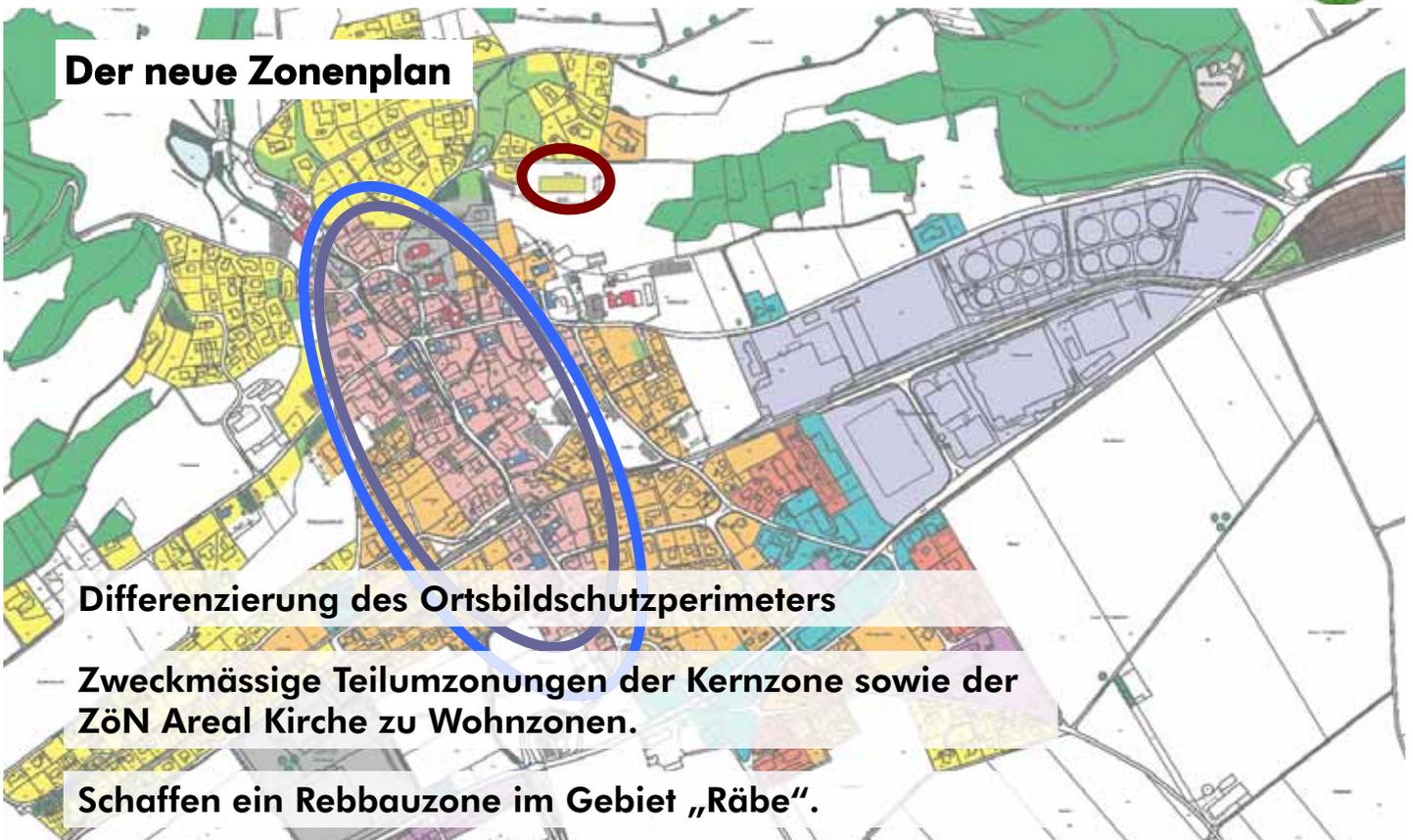
## Der neue Zonenplan



**Klare Nutzungsordnungs- und Trennung an der Oltenstrasse > Arbeitsnutzung an der Strasse, Wohnen rückgelagert.**



## Der neue Zonenplan



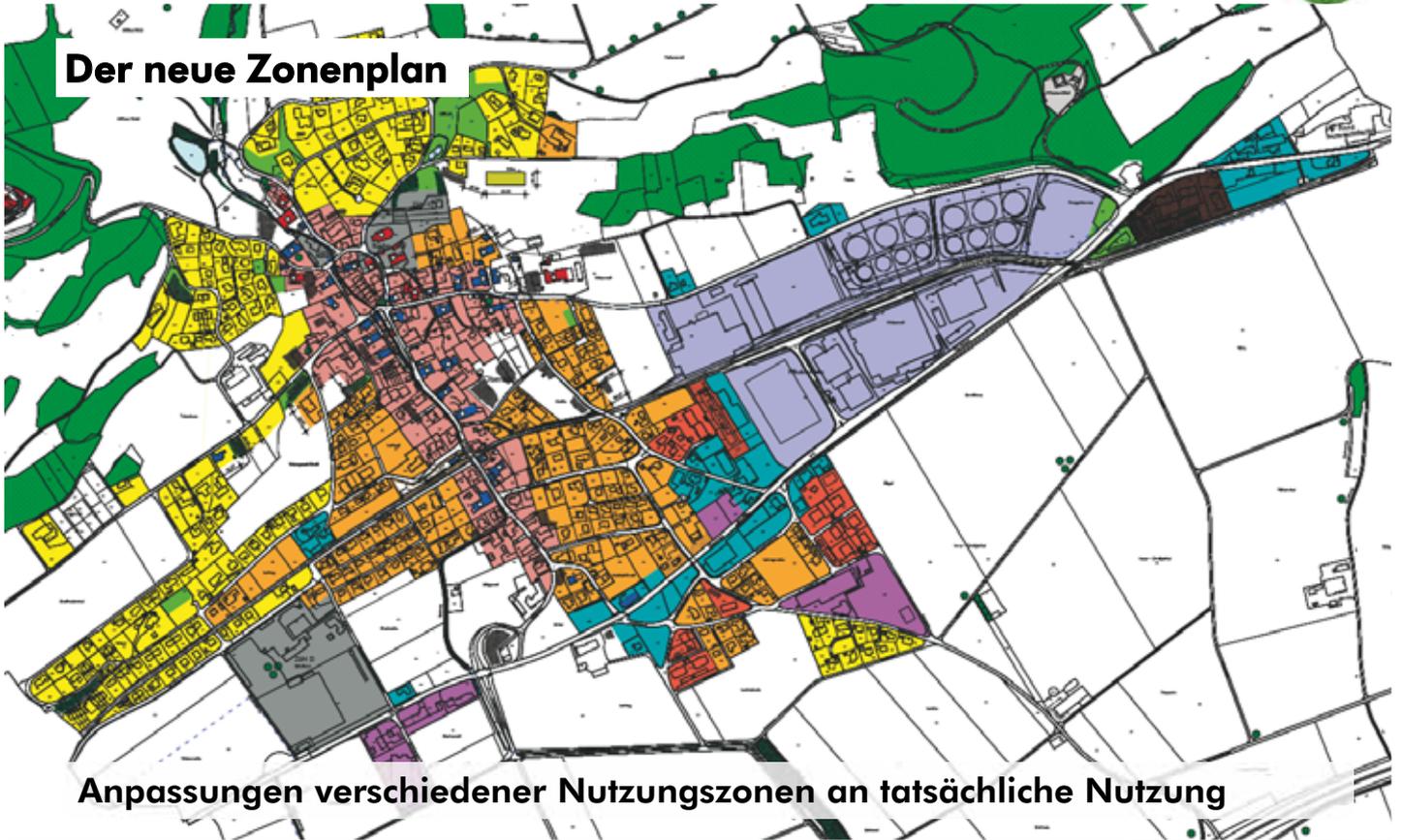
**Differenzierung des Ortsbildschutzperimeters**

**Zweckmässige Teilumzonungen der Kernzone sowie der ZÖN Areal Kirche zu Wohnzonen.**

**Schaffen ein Rebbauzone im Gebiet „Räbe“.**



## Der neue Zonenplan



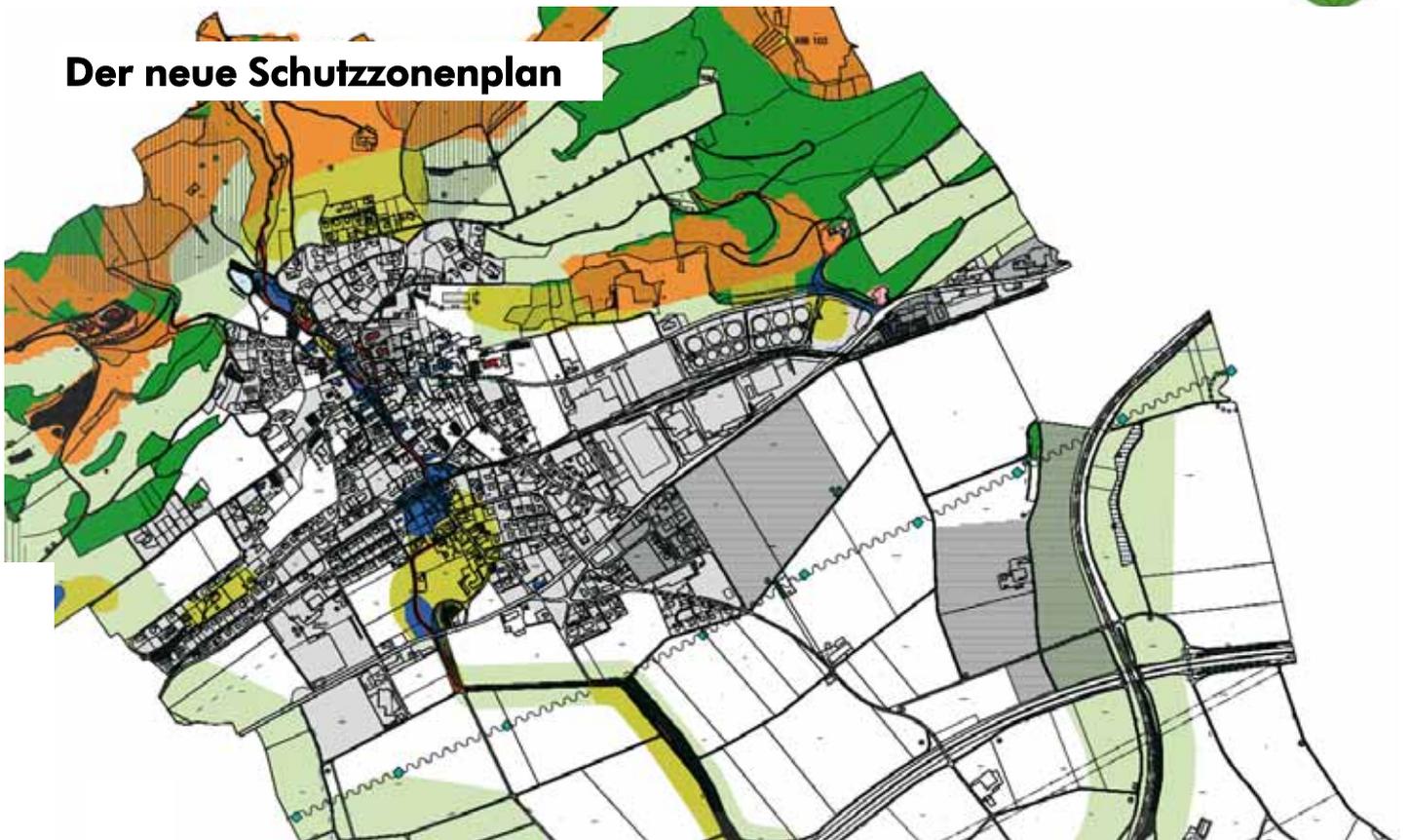
Anpassungen verschiedener Nutzungszonen an tatsächliche Nutzung

Präsentation vom 21. August 2012 / Daniel Ott

baderpartner  
STADT · RAUM · UMWELT



## Der neue Schutzzonenplan



Präsentation vom 21. August 2012 / Daniel Ott

baderpartner  
STADT · RAUM · UMWELT



## Baureglement

### Anforderungen

- Grundlage best. BR
- Praktische Fassung
- Knapp, klar und Skizzen direkt bei den Artikeln
- Verzicht auf Abschriften übergeordneter Gesetze

### Wichtigste Änderungen am Baureglement

- Vereinfachung des gesamten Baureglements und Verzicht auf nicht relevante Inhalte, insbesondere der Gestaltungsvorschriften.
- Anpassung der Gesetzestexte an die geänderten, übergeordneten Gesetze und Grundlagen.

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
<b>ARTIKEL 1</b> 1) Das Baureglement (Artikel) umfasst mit dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet. 2) Soweit die Gemeinde mit Überbauungsplänen eine besondere baurechtliche Grundordnung erlassen hat oder erlässt, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar. 3) Beim Erlass von Überbauungsplänen in Sinne von Art. 19 und Art. 18 ff. BauG sind die in der baurechtlichen Grundordnung und in den Zonenplänen und (Z)onenplänen der Gemeinde enthaltenen Einzelbestimmungen der Ortplanung zu wahren.	Geltungsbereich Bestimmung
<b>ARTIKEL 2</b> 1) Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts und sonstiger Rechtsvorschriften, namentlich des Raumplanungsgesetzes (RPG), des Umweltschutzgesetzes (USG), des Bundesgesetzes (BauG) und der Bauverordnung (BauV) gelten vorbehaltlich. Die wichtigsten Erlasse sind in Anlage 3 zusammengefasst. 2) In Verhältnissen unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, vor allem die Bau- und Pfandbeschränkungen des schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernerischen Zivilgesetzbuches des Zivilgesetzbuches (ZGB) zu beachten, insbesondere Art. 663 bis 712 ZGB und Art. 78 ff. ZGB zu beachten.	Verhältnis anderer Vorschriften allgemein Verhältnis zum Privatrecht
<b>ARTIKEL 3</b> Die Baureglementvorschriften sind im Umfang der kant. Bestimmung gesetzlich (Art. 1, 83 BauG, Art. 13 Abs. 4 ZGB, Art. 10 BauG) verbindlich. Die in der Gemeindeverordnung (Kapitel 0 ZGB) überlappend geregelten Sachverhalte.	Bestimmung gesetzlich



## Baureglement

### Wichtigste Änderungen am Baureglement

- Anstelle der Wohnzonen W1 und W2 werden W2 klein und W2 gross geschaffen (2 Geschosse aber Höhe differenziert).
- Mischzone anstatt Wohn- und Gewerbezone.
- Anstelle Industriezone, Arbeitszone und Gewerbezone neu Arbeitszone A1 und A2
- Bauzone „Böli“ und Bauernhofzone aufgehoben.
- Schaffen einer Rebbauzone.
- Verzicht auf AZ und GFZ
- Regelung betreffend Mobilfunkantennen

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
<b>ARTIKEL 1</b> 1) Das Baureglement (Artikel) umfasst mit dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet. 2) Soweit die Gemeinde mit Überbauungsplänen eine besondere baurechtliche Grundordnung erlassen hat oder erlässt, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar. 3) Beim Erlass von Überbauungsplänen in Sinne von Art. 19 und Art. 18 ff. BauG sind die in der baurechtlichen Grundordnung und in den Zonenplänen und (Z)onenplänen der Gemeinde enthaltenen Einzelbestimmungen der Ortplanung zu wahren.	Geltungsbereich Bestimmung
<b>ARTIKEL 2</b> 1) Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts und sonstiger Rechtsvorschriften, namentlich des Raumplanungsgesetzes (RPG), des Umweltschutzgesetzes (USG), des Bundesgesetzes (BauG) und der Bauverordnung (BauV) gelten vorbehaltlich. Die wichtigsten Erlasse sind in Anlage 3 zusammengefasst. 2) In Verhältnissen unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, vor allem die Bau- und Pfandbeschränkungen des schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernerischen Zivilgesetzbuches des Zivilgesetzbuches (ZGB) zu beachten, insbesondere Art. 663 bis 712 ZGB und Art. 78 ff. ZGB zu beachten.	Verhältnis anderer Vorschriften allgemein Verhältnis zum Privatrecht
<b>ARTIKEL 3</b> Die Baureglementvorschriften sind im Umfang der kant. Bestimmung gesetzlich (Art. 1, 83 BauG, Art. 13 Abs. 4 ZGB, Art. 10 BauG) verbindlich. Die in der Gemeindeverordnung (Kapitel 0 ZGB) überlappend geregelten Sachverhalte.	Bestimmung gesetzlich



## Baureglement

### Änderungen am Baureglement

- Parkplatz-Ersatzabgabe
- Grundsatz der Mehrwertabschöpfung
- Messweise für Auskragungen differenziert
- Alle Dachformen (Einschränkungen möglich) zugelassen, Details zu Dachaufbauten einfacher
- Regelung wegen Reklamen / Beleuchtung
- Regelung betreffend Gefahrengebiet
- Ortsbild als Hinweis (Bauinventar hat Richtplancharakter)

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
<b>ARTIKEL 1</b>	
1) Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzzonensystem die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet.	Befugnungsbereich
2) Soweit die Gemeinde mit Überbauungsplänen eine besondere baurechtliche Grundordnung erlassen hat oder erlässt, ist das Baureglement als ergänzendes Recht unmittelbar anzuwenden.	
3) Beim Erlass von Überbauungsplänen ist § 10 Abs. 1 Z 1 und Art. 88 Abs. 1 Z 1 BauG sowie die in der baurechtlichen Grundordnung und in den Zonenplänen und Schutzzonensystemen enthaltenen Bestimmungen der Ortsplanung zu wahren.	
<b>ARTIKEL 2</b>	
1) Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts und sonstiger Rechtsvorschriften, soweit sie die Baurechtspflichten (Bau) betreffen, sind im Baureglement zu berücksichtigen. Die wichtigsten Erlasse sind in Anlage 3 zusammengefasst.	Verhältnis anderer Vorschriften allgemein
2) In Verhältnissen unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, vor allem die Bau- und Flurstücksrechte des schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des berrischen Zivilgesetzbuches (ZGB) sowie die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches (ZGB) zu berücksichtigen. Insbesondere Art. 663 bis 712 ZGB und Art. 78 ff. ZGB zu beachten.	Verhältnis zum Privatrecht
<b>ARTIKEL 3</b>	
Die Baurechtspflichten sind im Umfang der Kant. Baurechtspflichten (Art. 1, 23 BauG, Art. 13 Abs. 4 ZGB, Art. 88 BauG) abzuwickeln. Soweit die Gemeinde (Kapitel 0 ZGB) überhörend geregelt Sachverhalte.	Beziehungsgebiete



## Weiterer Ablauf der Ortsplanungsrevision

- Öffentliche Auflage der Ortsplanungsakten (30 Tage) bis 17. September 2012
  - Gegenstand sind Zonenplan, Schutzzonensystem und Baureglement
  - Einsprachen sind schriftlich mit Antrag und Begründung
- Allfällige Einspracheverhandlungen finden am 17. oder am 18. Oktober 2012 statt
- Gemeindeversammlungsbeschluss am 26. November 2012
- Beschwerdefrist (30 Tage)
- Anschliessend Genehmigung durch AGR

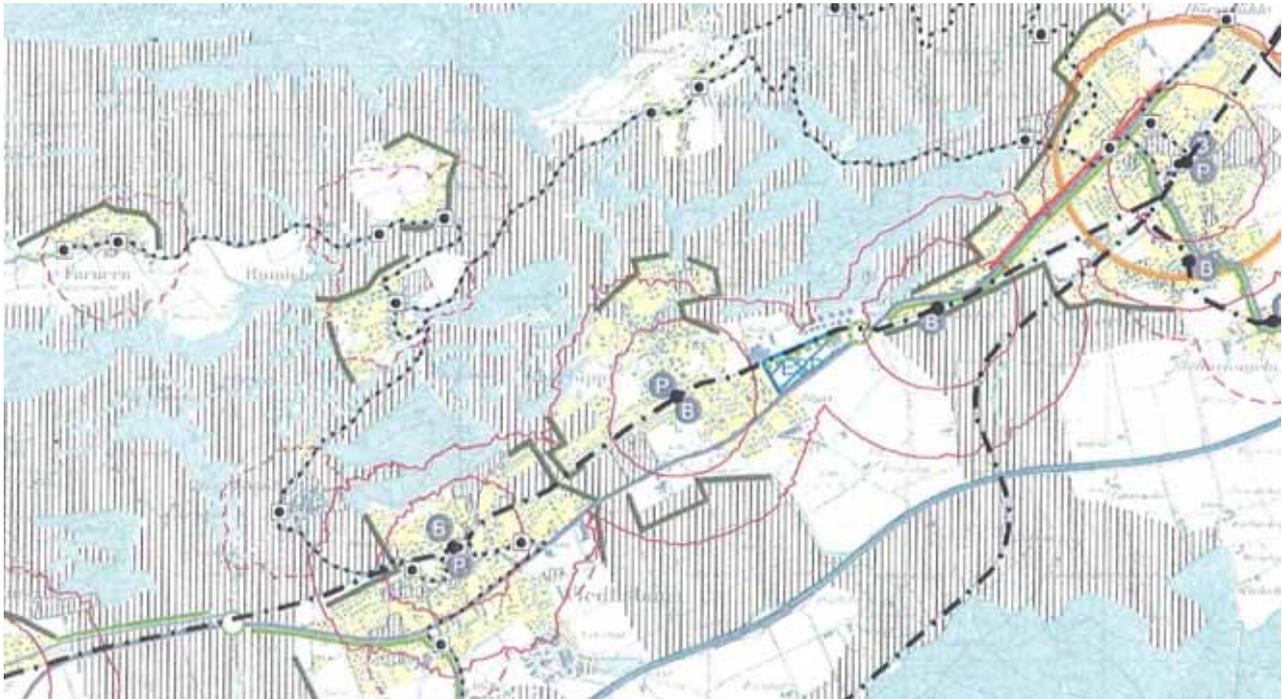


**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**





## RGSK – Stand Genehmigung

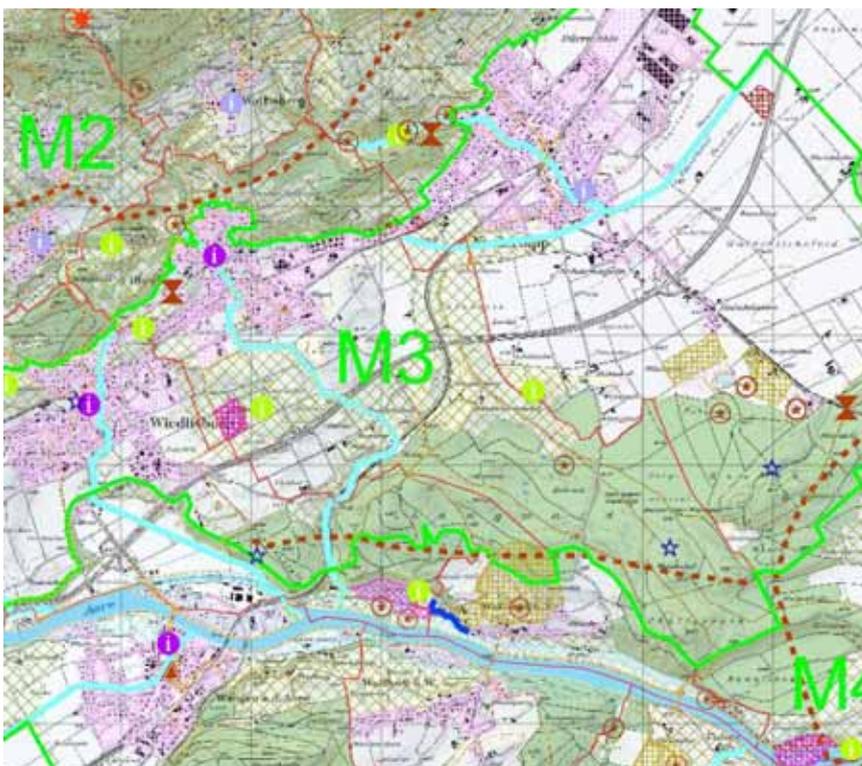


Präsentation vom 21. August 2012 / Daniel Ott

baderpartner  
PLANEN · BAUEN · LEBEN



## R-LEK



### Hinweise

- Gemeindegrenzen
- Eisenen / Aäben- und Aäbengebieten
- Uferschutzplanung (UfSP)
- Landschaften und Naturdenkmäler von nat. Bedeutung (BLN)
- Kantoniales Naturschutzgebiet (NS, Bern)
- Kantoniales Naturschutzgebiet (NS, Luzern)
- Anpflanzungsschutzgebiet von nat. Bedeutung
- Kantonal geschützte Geotope (Findlinge mit FRS), weitere Geotope siehe Geotopinventar
- Schützenswerter Ortskern / Ortsteil (jurjur: nationale Bedeutung, (St: regionalhistorische Bedeutung)
- Signalierter Wanderweg

### Massnahmen

- M1a Landschaftsplan (LSP) akzeptieren und kommunizieren (siehe im Umsetzungsprogramm)
- M1b Landschaftsplan (LSP) akzeptieren und kommunizieren (siehe im Umsetzungsprogramm)
- M2 Mf Teilgebiete: Landschaften und Landschaftselemente
- M2a Mf Teilgebiete: Landschaftsplanung
- M10a Aussichts- und Jagd freihalten und aufwerten
- M11a Raumplanung und Aufwertung der Flussgewässer
- M11b Wildweidung schrittweise
- M11c Anpflanzenweidungen sicherstellen (Feldsäure für Anpflanzen schaffen: nicht realisierbar)
- M12a Anpflanzenweidungen sichern (Biom: Ruderalsträucher aus regionalen Lokalsorten)
- M12b Lebensräume im Rahmen des Energie Projekts sichern und aufwerten
- M12c Flösserweidungen in Gestalt erhalten und expandieren
- M1a Wildweidung: nicht realisierbar

Präsentation vom 21. August 2012 / Daniel Ott

baderpartner  
PLANEN · BAUEN · LEBEN



# Richtplan Siedlungsentwicklung

