

## **OBERDIESSBACH GEMEINDEBAUREGLEMENT**

Einwohnergemeinde Oberdiessbach | Kanton Bern  
Auflageexemplar vom 11. November 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

**Auftraggeberin**

Gemeinde Oberdiessbach  
Gemeindeplatz 1  
3672 Oberdiessbach

**Planungsbüro**

Panorama  
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft  
Münzrain 10  
3005 Bern

## 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 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)



Gemeindebaureglemente Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach **ALT**

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

## **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

Gemeindebaureglemente Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach **ALT**

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

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>

Gemeindebaureglemente Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach **ALT**

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---



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. 2 Vorbehalt anderer Vorschriften allgemein**

- 1 Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes (RPG), des Baugesetzes (BauG) und der Bauverordnung (BauV) bleiben vorbehalten. Die wichtigsten Erlasse sind im Anhang 2 zusammengestellt.
- 2 Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG z ZGB), insbesondere Art. 667 bis 712 ZGB und Art. 79 ff EG z ZGB zu beachten.
- 3 Die Vorschriften des Baureglementes sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

## **Art. 2 Vorbehalt eidgenössischen und kantonalen Rechts**

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts namentlich die Planungs-, Bau- und Umweltgesetzgebung bleiben vorbehalten (vgl. Übersicht im Anhang 1).

## **Art. 3 Vorbehalt und Verhältnis zum Privatrecht**

Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) zu beachten, insbesondere Art. 79 ff. EGzZGB (vgl. Anhang 2).

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.*

Gemeindebaureglemente Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach **ALT**

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

### **Art. 3 Besitzstandsgarantie**

Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 und Art. 83 BauG, Art. 63 Abs. 4 SBG, Art. 90 BauV). Vorbehalten bleiben die in den baupolizeilichen Vorschriften (Kapitel C) und in den Zonenvorschriften (Kapitel D) abweichend geregelten Sachverhalte.

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".*

## Gemeindebaureglemente Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach **ALT**

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

### **Art. 1 Geltungsbereich**

- 1 Das Baureglement bildet zusammen mit den Zonenplänen und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- 2 Das Baureglement ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen oder erlassen werden.

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

### **1 Geltungsbereich**

- 111 Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

### **Art. 1 Geltungsbereich**

- 1 Das Gemeindebaureglement bildet zusammen mit den Zonenplänen 1 und 2 die baurechtliche Grundordnung über das ganze Gemeindegebiet.
- 2 Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

## **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.

Aeschlen (1997), ohne Anhang

### Art. 38 Bedeutung

Die Zonen und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. Nutzungsbeschränkungen. Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung fest. Die baupolizeilichen Masse sind in Art. 44 zusammengefasst.

### Art. 41 Wohn- und Gewerbezone WG2

- 1 Die 2-geschossige Wohn- und Gewerbezone dient einer gemischten Nutzung für Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten.
- 2 Zugelassen sind neben Wohnbauten mässig störende Gewerbebetriebe oder Büros mit einer zusammenhängenden Gebäudegrundfläche von höchstens 500 m<sup>2</sup>.

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

### 211 Art der Nutzung

- 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W2	- Wohnen - stille Gewerbe - Erstwohnungsanteil (EWA) > 65%	II

Wohn-/Gewerbezone	WG2	Nutzungsart	III
		- Wohnen - stille bis mässig störende Gewerbe - Dienstleistungen (Büro, Ateliers, Verkauf, Praxen, Restaurant etc.) - Erstwohnungsanteil (EWA) > 65%	

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

### Art. 28 Bedeutung und Geltung

- 1 Die Zonenvorschriften bestimmen Art und Mass der in den Zonen zulässigen Nutzung und Gestaltung.
- 2 Für die jeweils den einzelnen Zonen zugeschriebenen baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle von Art. 44 GBR.

### Art. 29 Wohnzone W

Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten. In den Wohnzonen sind ausser Wohnbauten nicht störendes Kleingewerbe sowie Büros und Praxen zugelassen.

### Art. 30 Wohn- und Gewerbezone WG

Die Wohn- und Gewerbezone ist für Geschäfts-, Büro-, Gewerbe- und Wohnbauten bestimmt. Nutzungen, welche das gesunde Wohnen beeinträchtigen sind nicht zugelassen.



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.

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

3 Für die baupolizeilichen Masse gilt die Masstabellle in Art. 44 GBR.

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

### **Art. 31 Dorfkernzone K**

- 1 Die Dorfkernzone 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.
- 2 Die Dorfkernzone K ist Geschäfts-, Büro-, Gewerbe- und Wohnzone. Nutzungen, welche das gesunde Wohnen beeinträchtigen sind nicht zugelassen.
- 3 In der Dorfkernzone K sind die Elemente der traditionellen dörflichen Besiedlungs- und Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Strassenraum- und Platzverhältnisse zu erhalten; in Bezug auf die Dachgestaltung vgl. Art. 6 Abs. 3.
- 4 Für den Wiederaufbau bestehender Hauptbauten gelten die vorhandenen Grenz- und Gebäudeabstände, sofern dieselbe Gebäudegrundfläche eingehalten wird. Im Übrigen gelten die Vorschriften gemäss Art. 44 GBR.

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.*

#### **Art. 40 Dorfzone D**

- 1 Die Dorfzone (2-geschossig) erfasst die engeren Bereiche der ursprünglichen Besiedlung von Aeschlen und deren Erweiterungsmöglichkeiten. Es sind dies:
  - das Dorf Aeschlen mit dem Neubaugebiet der letzten 10 Jahre
  - der Siedlungsschwerpunkt Barichti.
- 2 Zugelassen ist eine gemischte Nutzung von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Landwirtschaft. Untersagt ist die Neuanlage und Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben sowie reine Lagerbauten.
- 3 Für die baupolizeilichen Masse gilt die Masstabelle in Art. 44 GBR.

#### **212 Bestandeszone (ES III)**

- 1 a) Zweck: Die Bestandeszone dient der Erhaltung der traditionellen und wertvollen Dorfstrukturen, der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen und nimmt Rücksicht auf die historische Bausubstanz.
- 2 b) Nutzung: Zugelassen sind Wohnnutzungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen sowie landwirtschaftliche Nutzungen. Für Bauten und Anlagen der landwirtschaftlichen Nutzung gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Erstwohnungsanteil (EWA) > 65%
- 3 Neubauten sind nur zugelassen, wenn sie landwirtschaftlich begründet sind oder wenn es sich um geringfügige An- und Nebenbauten gemäss Abs. 5 handelt.
- 4 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden, wenn:
  - a) Umnutzungen keine landwirtschaftliche Ersatzbauten zur Folge haben
  - b) Wohnraum nur in Bauten realisiert wird, die bereits eine Wohnung aufweisen und/oder es sich um schützenswerte oder erhaltenswerte

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 Geschossfläche (GF) handelt (maximal 10%), sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind</li> <li>d) das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume gewahrt bleibt</li> <li>e) die erforderlichen Autoabstellplätze möglichst in bestehenden Haupt-, An- und Kleinbauten untergebracht werden können.</li> </ul> </li> <li>&gt; Neuanlagen ausserhalb bestehender Haupt-, An- und Kleinbauten sind nur in Absprache mit der Gemeinde zugelassen und müssen in einem Umgebungsgestaltungsplan bezeichnet sein.</li> <li>&gt; Neue unbewohnte Anbauten und Kleinbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.</li> <li>&gt; Der Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.</li> <li>&gt; Ortsteil Bleiken: Erstwohnungsanteil (EWA) &gt; 65 %</li> </ul>	III
--------------	---	--	-----

Hinweis

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

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

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

Gemeindebaureglemente Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach **ALT**

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

Bauten handelt

c) es sich um einmalige und geringfügige Erweiterungen der bestehenden BGF handelt (maximal 10%), sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind

d) das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume gewahrt bleibt

e) die erforderlichen Autoabstellplätze möglichst in bestehenden Haupt- und Nebenbauten untergebracht werden können.

Neuanlagen ausserhalb bestehender Haupt- und Nebenbauten sind nur in Absprache mit der Gemeinde zugelassen und müssen in einem Umgebungsgestaltungsplan bezeichnet sein.

- 5 Neue unbewohnte An- und Nebenbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- 6 Der Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

Gemeindebaureglement Oberdiessbach **NEU**

Art.

---

Hinweis

---

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

### **Art. 32 Gewerbe- und Industriezone G**

#### **Nutzungsart Gewerbe- und Industriezone**

- 1 Die Gewerbe- und Industriezone ist für Gewerbe-, Industrie-, Verkaufs- sowie Bürobauten und -anlagen bestimmt.
- 2 Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind nur zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse gesorgt wird. Pro Gebäude sind höchstens zwei Wohnungen zugelassen.

### **Art. 33 Bauliche Gestaltung Gewerbe- und Industriezone**

- 1 Lagerplätze und Deponien sowie Betriebsreserveflächen sind möglichst im rückwärtigen (strassenabgewandten) Teil der Grundstücke anzuordnen.
- 2 Bei Flachdächern dürfen notwendige Dachaufbauten wie Lift, Oberlicht, Rauch- und Lüftungskamine die zulässige Gebäudehöhe höchstens um 3 m überragen.



Gemeindebaureglement Oberdiessbach **NEU**

Art.

Hinweis

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

#### Art. 44 Baupolizeilichen Masse

1 Die für die Bauzonen geltenden baupolizeilichen Masse sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

	kGA	gGa	GH	G	GL	AZ	E*
D	4m	8m	7,5m	2	30m	0.5	III
WG2	4m	8m	8m	2	30m	0.5	III

kGA: kleiner Grenzabstand

gGa: grosser Grenzabstand

GH: Gebäudehöhe

G: Geschosszahl

GL: Gebäudelänge

AZ: Ausnutzungsziffer gemäss Art. 93 BauV

E: Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

\* Die Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV gilt auch für die Landwirtschaftszone.

#### 213 Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kGA(m)	gGA(m)	GH(m)	GL(m)	VG
Wohnzone	W2	4	8	6.5	24	2
Wohn-/Gewerbezone	WG2	4	8	6.5	30	2
Bestandeszone	BZ	4	8	6.5	30	2

#### Art. 34 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.

#### Art. 44 Baupolizeiliche Masse

Zone	kGA	gGA	GH	GL	GT	G	E
	m	m	m	m	m		
W2	4	8	7	25	13	2	II
W3	5	10	10	30	13	3	II
WG2	4	8	7	25	13	2	III
K	3	6	7	25	13	2	III
G1	*	-	12	-	-	-	IV
G2	*	-	14	-	-	-	IV
G SPEZ	*	-	**	-	-	-	IV
GB	4	8	7	40	20	-	III

\* ½ Gebäudehöhe, mindestens 4 m

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

kGA kleiner Grenzabstand

gGA grosser Grenzabstand

GH Gebäudetiefe

G Geschosszahl

E Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

Gemeindebaureglement Oberdiessbach **NEU**

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		

**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

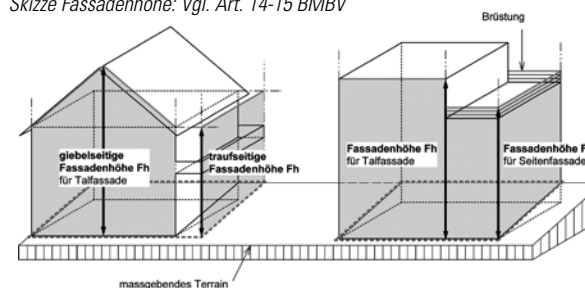
\* Die traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) gilt auch für Flachdachbauten; die giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi) gilt auch für Flachdachbauten inklusive Attikageschoss.

Hinweis

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

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

Skizze Fassadenhöhe: Vgl. Art. 14-15 BMBV



## Gemeindebaureglemente Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach ALT

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

2 Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäuden richtet sich nach der grafischen Darstellung im Anhang 1.

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

2 **Landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten und ähnliche Zweckbauten mit einer Grundfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> dürfen bis zu 12 m hoch sein, soweit die Gebäudehöhe in der betreffenden Zone nicht mehr zulässt. Diese Höhe wird gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt.**

### **Art. 24 Gebäudehöhe**

- 2 Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 44 GBR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. **Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Bergseite eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% (6°) beträgt.**
- 3 Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

### **Art. 22 Gebäudeabstände**

- 2 Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechtes darf der Gebäudeabstand nicht unter 6 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden, beträgt der Gebäudeabstand minimal 11 m.

Art.

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

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

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

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.

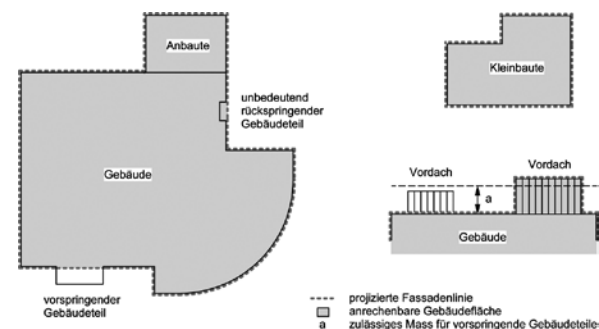
5 Bei Flachdächern in der Arbeitszone dürfen notwendige Dachaufbauten wie Lift, Oberlicht, Rauch- und Lüftungskamine die zulässige Fassadenhöhe höchstens um 3.00 m überragen.

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. 18 Bauabstand von öffentlichen Strassen**

- 1 Von der Kantonsstrasse (Basiserschliessung) ist ein Bauabstand von mind. 5.00 m, von allen Gemeindestrassen ein solcher von mind. 3.60 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen. Bei öffentlichen Strassen ist durchwegs ein Bankett von 0.50 m ab Fahrbahnrand freizuhalten.
- 2 Für bewilligungsfreie Bauten (Art. 5 Abs. 2) kann der Abstand von Gemeindestrassen auf 1.00 m reduziert werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
- 3 Für unterirdische Bauten ist ein Abstand von mind. 1.00 m einzuhalten (vgl. Art. 24).

- 3 Für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie Gewächshäuser ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben. Für bewohnte An- und Nebenbauten beträgt der Gebäudeabstand mindestens 6 m.

### **Art. 21**

- 2 Eingeschossige Wintergärten gemäss Art. 93 Abs. 2 lit. g BauV dürfen maximal 3 m in den grossen Grenzabstand hineinragen.

### **Art. 14 Bauabstand von öffentlichen Strassen**

- 1 Unter Vorbehalt der Absätze 2 und 3 ist von Strassen der Basiserschliessung ein Bauabstand von 5 m, von solchen der Detailerschliessung ein Abstand von 3.60 m einzuhalten. Bei Kantonsstrassen gilt der Bauabstand gemäss Strassenbaugesetz. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen (vgl. Anhang 4).
- 2 In der Dorfkernzone K gelten die Strassenabstände gemäss bestehender Überbauung.
- 3 Für bewilligungsfreie Bauten sowie für An- und Nebenbauten gemäss Art. 18 GBR gilt ein Strassenabstand von 2 m. Vorbehalten bleibt Art. 58 Strassenbaugesetz.

Art.

---

Hinweis

---

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

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

9 Für Anbauten und Kleinbauten gilt ein Strassenabstand von 2 m.

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

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

4 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen (SBG).

#### **Art. 19 Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen**

Von selbständigen Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist für Hauptgebäude ein Abstand von 2.00 m, für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten ein Abstand von 1.00 m einzuhalten. Die Verkehrssicherheit muss gewährleistet sein.

#### **Art. 23 b) Bauabstände für An- und Nebenbauten**

- 1 Für bewohnte An- und Nebenbauten wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen, unbeheizte Wintergärten (Art. 93 BauV) und dergleichen, deren mittlere Gebäudehöhe 3.00 m und deren Grundfläche 30.00 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3.00 m.
- 2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

- 2 Zudem gelten die folgenden Masse für
  - a. An- und Nebenbauten:
    - Grenzabstand (GA) min. 2.0 m
    - Gebäudehöhe (GH) max. 3.0 m und
    - nachbarzugewandte Fassadenlänge max. 7.0 m
    - Gebäudefläche (GBF) max. 60 m<sup>2</sup>
  - b. Grenzabstände (GA) für Kleintierstallungen:
    - Hühner, Schafe, Ziegen und dergleichen min. 5.0 m
    - Kaninchen und dergleichen min. 3.0 m

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

4 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen.

#### **Art. 18 Bauabstände für An- und Nebenbauten**

- 1 Unbewohnte An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, dürfen bis 2 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 4 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.
- 2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an



Art.

---

Hinweis

---

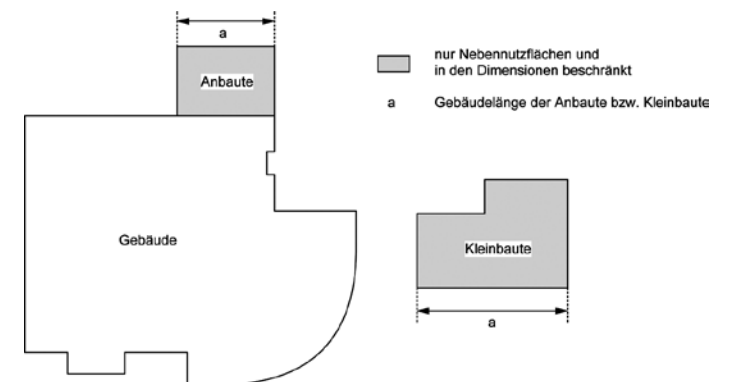
10 Zudem gelten die folgenden Masse für

a. Kleinbauten und Anbauten:

- Grenzabstand **min. 2.00 m**
- anrechenbare Gebäudefläche max. 30 m<sup>2</sup>
- Fassadenhöhe traufseitig max. 3.50 m

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

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



Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

ihre mittlere Gebäudehöhe 3.00 m und ihre Grundfläche in den Bauzonen 40.00 m<sup>2</sup> und in der Landwirtschaftszone 60.00 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

- 3 Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

**Art. 24 c) Bauabstände für unterirdische Bauten**

- 1 Unterirdische Bauten dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.
- 2 Unterirdische Bauten sind solche, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1.2 m überragen.

**Art. 25 d) Bauabstände für Tiefgaragen und dergl.**

- 1 Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze haben einen Grenzabstand von 0.5 m, Schwimmbäder und Ähnliches einen solchen von mind. 2.00 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

c. Unterirdische Bauten:

- über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m
- höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt
- Zufahrt und Zugang nicht innerhalb kGA
- Grenzabstand mindestens 1.0 m

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann (siehe auch Art. 22 GBR).

**Art. 19 Bauabstände für unterirdische Bauten**

- 1 Unterirdische Bauten, Bauteile oder Anlagen sind solche, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden nirgends um mehr als 1.20 m überragen.
- 2 Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

Art.

---

Hinweis

---

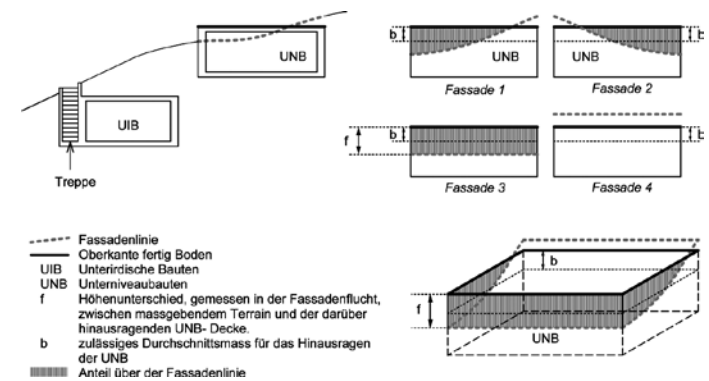
b. Unterniveaubauten:

- 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



## Gemeindebaureglements Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach **ALT**

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

- 2 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

### **Art. 27 f) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand**

- 1 Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art sowie Erker dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen, wenn die von ihnen bedeckte Fassadenfläche weniger als 50% pro Fassade ausmacht.
- 2 Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde (Art. 79 ff EGzZGB).

### **Art. 30 Gebäudehöhe**

- 5 Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 1.5 m.

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

d. Vorspringende Gebäudeteile:

- zulässiges Mass im Grenzabstand max. 1.5 m
- Grenzabstand aber min. 3.0 m

e. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:

- in der Höhe: min. 1.0 m
- Vor- und Rücksprünge: min. 2.0 m

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

### **Art. 21 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand**

- 1 Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und Abstützungen) dürfen höchstens 2 m in den Grenzabstand hineinragen.

### **Art. 24**

- 4 Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der

Art.

d. Vorspringende Gebäudeteile:

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

e. Rückspringende Gebäudeteile:

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

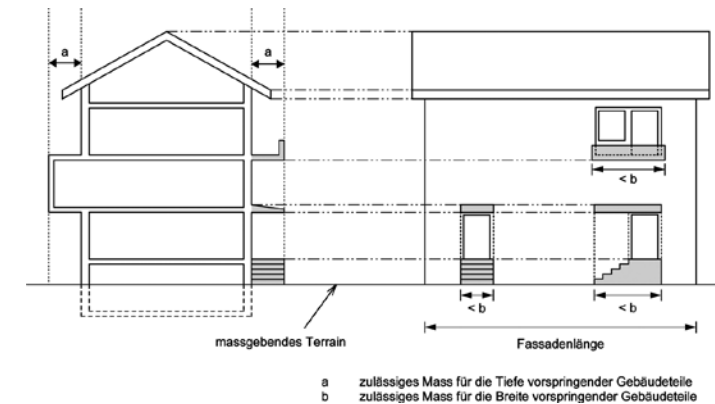
f. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:

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

Hinweis

Vorspringende Gebäudeteile sind Vordächer, Vortreppen, Balkone und dergleichen.

Skizze vorspringende Gebäudeteile: Vgl. Art. 10 BMBV



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

Skizze vorspringende Gebäudeteile: Vgl. Art. 11 BMBV

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Bal-kone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht be-rücksichtigt.

**Art. 31 Geschosse**

- 1 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
- 2 Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel alle Fassaden bis Oberkant Erdgeschoss-boden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite betragen, wer-den nicht angerechnet.
- 3 Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn beim Steildach die fertige Kniewandhöhe, innen gemes-sen, 1.20 m überschreitet.

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

f. Geschosse:

- Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1.20 m über fertigem Terrain
- Dachgeschoss: zulässige Kniewandhöhe max. 1.2 m
- Abgrabungen für Hauseingänge und Garagen-einfahrten werden nicht angerechnet
- g. Hangzuschlag
  - talseitig 1.0 m ab min. 10%, talseitig 1.60 m ab 30% und mehr Hangneigung des gewachsenen Bodens in der Falllinie innerhalb des Gebäude-grundrisses. Zwischen 10% und 30% Hangnei-gung mit proportionaler Aufteilung.
- h. Dachausbau
  - Der Dachausbau ist über der ganzen Grundflä-che zugelassen
  - Über dem Kehlgebälk sind unter Vorbehalt von Art. 414 Wohn- und Arbeitsräume zugelassen,

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss mehr als 2 m gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile ge-sondert zu messen (vgl. Anhang 9).

**Art. 25 Geschosse (ober- und unterirdisch)**

- 1 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
- 2 Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdge-schossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt (vgl. Anhang 10). Abgra-bungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassa-denseite betragen, werden nicht angerechnet.
- 3 Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.40 m überschreitet.

Art.

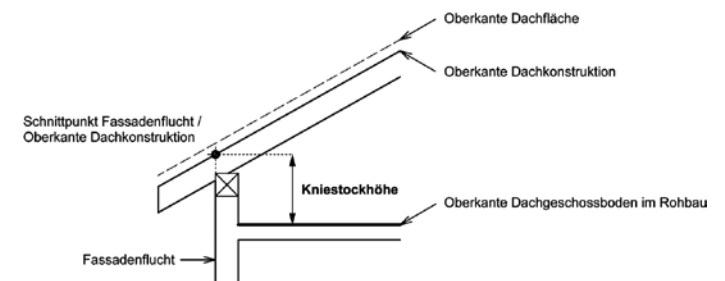
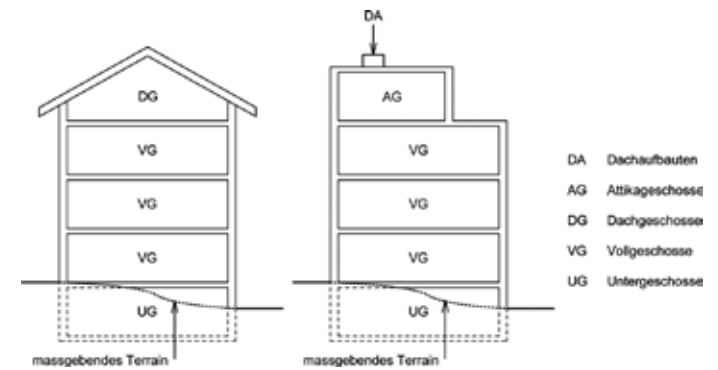
---

g. Geschosse:

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

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

---



Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

die vom Giebfeld her belichtet werden können und keine Dachaufbauten zur Folge haben.

Dachflächenfenster sind zugelassen.

i. Abstand von Zonengrenzen:

– Gegenüber Landwirtschaftszonen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken.

- 3 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbilderhaltungsgebiete.

#### **Art. 8 Attikageschoss**

- 1 Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.
- 2 Das Attikageschoss darf max. 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses beanspruchen. Der Rücksprung an der Hauptfassade muss mind. 2 m betragen (s. Skizze im Anhang 12). Steht die Fassade des Attikageschosses auf der Fassade des unterliegenden Geschosses (kein Rücksprung), so wird das Attikageschoss weder bei der Berechnung der Geschosshöhe noch der Gebäudehöhe mitgezählt.



Art.

---

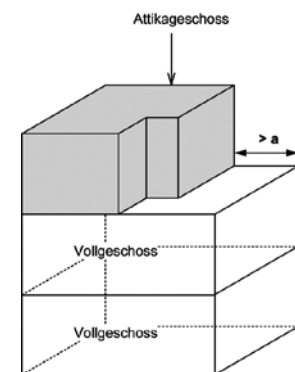
Hinweis

---

h. Attikageschoss:

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

Skizze Attikageschoss: Vgl. Art. 21 BMBV



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

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

#### **Art. 17 Bauabstände, Allgemeines, Verhältnis zu Baulinien**

- 1 Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder durch Baulinien bestimmt sind.
- 2 Baulinien gehen den reglementarischen Bauabständen vor.

#### **412 Bauweise, Stellung der Bauten**

- 1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- 2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.
- 3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

- 3 Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe (Art. 24 GBR) nicht mitgezählt.
- 4 Der Dachvorsprung der Attika beträgt max. 1.50 m und darf nur auf einer Gebäudeseite vorgesehen werden (s. Skizze im Anhang 12).

#### **Art. 44**

- 3 In den Zonen W2, W3 und G 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). Gebäudelänge und Gebäudetiefe richten sich nach Abs. 1.

Art.

---

Hinweis

---

i. Geschossflächenziffer:

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

#### **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. 22 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund; a) Allgemeines**

- 1 Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund und gegenüber Zonengrenzen die in Art. 44 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.
- 2 Gebäude mit Wohn- oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser ist auf Antrag des Gesuchstellers festzulegen, darf aber nicht auf der Nordseite liegen. Auf allen andern Seiten gilt der kleine Grenzabstand. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt für alle Gebäudeseiten der kleine Grenzabstand. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.
- 3 Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste, waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Werden mehr als 50% der Fassadenfläche durch Balkone oder ähnliche Vorbauten beansprucht, wird der Grenzabstand von deren vorderster Flucht aus gemessen (vergleiche grafische Darstellung im Anhang I):

**Art. 17 Bauabstände gegen nachbarlichen Grund**

- 1 Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 44 GBR festgesetzten grossen und kleinen Grenzabstände zu wahren.
- 2 Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten (s. Anhang 5). Dieser darf nicht auf der Nordseite des Gebäudes liegen und ist nötigenfalls durch die Baupolizeibehörde festzulegen. Es ist darauf zu achten, dass er vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen aufweist.
- 3 Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen (s. Anhang 5).

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.

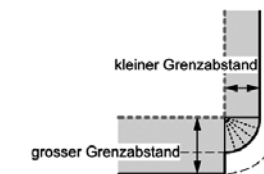
3 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

Hinweis

---

Skizze Grenzabstand: Vgl. Art. 22 BMBV

**Kleiner und grosser Grenzabstand**



■ mindestens einzuhaltender Grenzabstand  
--- Fassadenlinie

**Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag**



■ mindestens einzuhaltender Grenzabstand  
--- Fassadenlinie

### **Art. 28 Gebäudeabstand**

- 1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 15 dieses Reglementes.
- 2 Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 23 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, mit der Zustimmung des Nachbarn auch gegenüber Nachbarbauten bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.
- 3 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die

### **Art. 22 Gebäudeabstände**

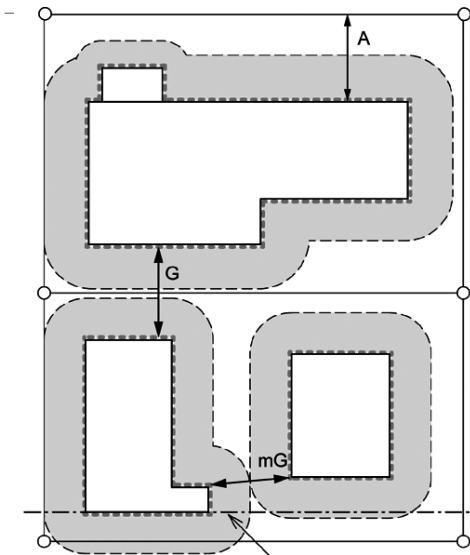
- 1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.
- 4 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen 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.
- 5 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

Art.

- 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.

Skizze Gebäudeabstand: Vgl. Art. 23 BMBV

Hinweis



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

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

Beschattungstoleranzen der kant. Bauverordnung (BauV) überschritten würden.

- 4 Vorbehalt bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

#### **Art. 26 e) Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile**

- 1 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.
- 2 Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbau-gewilligung).
- 3 Die minimalen Gebäudeabstände gemäss GBR sind einzuhalten.

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

#### **221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)**

- 1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

#### **Art. 20 Näherbau**

- 1 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.
- 2 Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich – es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich – falls der betroffene Nachbar eine Näherbau-gewilligung erteilt.

#### **Art. 43 Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN1**

- 1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anla-



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).*

Gemeindebaureglemente Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach **ALT**

Aeschlen (1997), ohne Anhang

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

gen dürfen nur unterhalten werden.

2 In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen (ES = Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe):

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A	Gemeindeverwaltung, Schulhaus, Gemeindeplatz, Viehmarktplatz, Sammelstelle, Parkplätze	baupolizeiliche Masse: GL = 30 m GZ = 2 kGA 4, gGA 8	III
B Pflegezentrum	Regionales Pflegezentrum	zweckgebundene Erweiterungen baupolizeiliche Masse: GZ = 3 GL = 70 m kGA 4, gGA 10	II
C Altersheim	Altersheim	zweckgebundene Erweiterungen baupolizeiliche Masse: GZ = 3 GL = 70 m kGA 4, gGA 10	II
D Kirche	Kirche	bestehend	II
E Kirchgemeindehaus	Kirchgemeindehaus, Pfarrhaus, Parkplätze	bestehend  baupolizeiliche Masse gemäss WG2	II  III

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
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

Gemeindebaureglemente Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach **ALT**

Aeschlen (1997), ohne Anhang

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

F Schulanlage	-Primarschulhaus -Turnhalle -Mehrzwecksaal -Gemeinschaftseinrichtungen wie Kindergarten	zweckgebundene Erweiterungen baupolizeiliche Masse: GZ = 3, GL = 70 m kGA 4, gGA 10	II
G	Sekundarschulhaus, Turnhallen, Schulsportanlagen, Kindergärten, Zivilschutzanlage, Wehrdienste	zweckgebundene Erweiterung baupolizeiliche Masse: GZ = 3 GL = 90 m kGA 4, gGA 10	III
H	Parkplätze, Sammelstelle	baupolizeiliche Masse gemäss WG2	
I Diessbachgraben I	Tennisplatz, zweckgebundene Parkierung	eingeschossige zweckgebundene Nebenbauten sind gestattet	
J Leimen	Rasenspielfeld, Trainingsplätze, zweckgebundene Parkierung, Clubhaus, Garderobengebäude	Eingeschossige zweckgebundene Bauten, max. Grundfläche 300 m <sup>2</sup> , max. Gebäudehöhe 4 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

H	Parkplätze, Sammelstelle	baupolizeiliche Masse gemäss Mischzone M	
I Diessbach- graben I	Tennisplatz, zweckgebundene Parkierung	Bauten mit baupolizeilichen Massen analog Kleinbauten sind gestattet.	
J Leimen	Rasenspielfeld, Trainingsplätze, zweckgebundene Parkierung, Clubhaus, Garderobengebäude	Eingeschossige zweckgebundene Bauten  anrechenbare Gebäudefläche = max. 300 m <sup>2</sup> FHtr = max. 4.00 m FHgi = max. 6.00 m Spielfeldbegrenzungen. Bei Neubauten sind aufgrund der Gefährdung durch Deponie- gas bauliche Massnahmen zu treffen, welche Ansammlungen von erstickenden oder brennbaren Gasen in geschlossenen Räumen verhindern.	III
K Türliacker	Schützenhaus, Festplatz, Parkplätze	baupolizeiliche Masse gemäss Mischzone M	
L Friedhof	Friedhof, Aufbahrungshalle	baupolizeiliche Masse: VG = 1 FHtr = max. 4.00 m FHgi = max. 7.50 m GL = max. 30.00 m	II

Gemeindebaureglements Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach **ALT**

Aeschlen (1997), ohne Anhang

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
Gemeindehaus	A Gemeindehaus Neubau	Bestehende Bauten und Anlage, zweckgebundene Erweiterungen GA 1-geschossige Bauten min. 4.0 m GA mehrgeschossige Bauten min. 5.0 m Geschosszahl: 3	III
Schulhaus	B Schulhaus, Kindergarten	Bestehende Bauten und Anlage, zweckgebundene Erweiterungen GA 1-geschossige Bauten min. 4.0 m GA mehrgeschossige Bauten min. 5.0 m Geschosszahl: 3	II

K Türliacker	Schützenhaus, Festplatz, Parkplätze	baupolizeiliche Masse gemäss WG2	
L Friedhof	Friedhof Aufbah-rungshalle	baupolizeiliche Masse: GZ = 1 GL = 30 m	II
M Sonnrain	Alters- und Pflegeheim	baupolizeiliche Masse: GZ = 2 GL = 35 m kGA 4, gGA 8	II
N Grubenare-al	Werkhof, Park-plätze	baupolizeiliche Masse gemäss WG2	III

Gemeindebaureglement Oberdiessbach **NEU**

Art.

Hinweis

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

## Gemeindebaureglemente Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach **ALT**

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

### **Art. 45 Landwirtschaftszone (LWZ)**

- 1 Die Landwirtschaftszone (LWZ) umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt

### **231 Landwirtschaftszone (LWZ)**

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

### **Art. 42 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 Zone WG2.
- 3 Es gilt die Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

### **Art. 45 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 nachste-



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. RPPV; Art. 80 ff. BauG.

Gemeindebaureglemente Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach **ALT**

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

werden soll.

Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

- 2 Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), des kant. Baugesetzes (BauG) sowie dieses Reglementes.
- 3 Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend folgende Bestimmungen:
  - Die baupolizeilichen Masse der Dorfzone (Art. 46) sowie Abs. 2 und 3 von Art. 41 ohne Ausnützungsziffer AZ. Die internen Gebäude- oder Grenzabstände können unterschritten werden, wenn dies ein zweckmässiger Betriebsablauf erfordert und dabei weder öffentliche noch nachbarliche Interessen tangiert werden.
  - Die Neuanlage oder Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben, Hundezwingern und dergleichen sind nur zugelassen, wenn diese das gesunde Wohnen in benachbarten Zonen (Art. 90 BauV) nicht wesentlich beeinträchtigen.
  - Silos und andere betriebsnotwendige technische Einrichtungen sind sorgfältig in bestehende Gebäu-

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

- 2 Es gelten die Vorschriften der ES III.

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

henden Absätzen.

- 2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
- 3 Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend folgende Bestimmungen:
  - a) Für landwirtschaftliche und nicht landwirtschaftliche Bauten gelten die baupolizeilichen Masse von WG2.
  - b) Für die Erstellung von landwirtschaftlichen Silobauten gelten Art. 20 Abs. 4 BauG und Art. 19 Abs. 4 Normalbaureglement (NBRD).

Gemeindebaureglement Oberdiessbach **NEU**

Art.

---

Hinweis

---

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

## Gemeindebaureglemente Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach **ALT**

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

degruppen zu integrieren. Ihre Höhe ohne Kranbahn darf 12.00 m nicht übersteigen.

- Die traditionelle, bäuerlich geprägte Kulturlandschaft soll weitmöglichst erhalten und gefördert werden.

### **Art. 43 Zonen mit Planungspflicht ZPP**

- 1 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) gemäss Art. 88 BauG voraus. Vorbehalten bleiben Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Erarbeitung einer Überbauungsordnung hat in enger Zusammenarbeit zwischen GrundeigentümerIn, Gemeinde und RaumplanerIn zu geschehen (Art. 93 BauG).

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

### **Art. 35 Zonen mit Planungspflicht ZPP/allgemein**

- 1 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vor deren Erlass dürfen in der Regel nur kleinere Bauvorhaben (An-, Aus-, Nebenbauten) bewilligt werden, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen.
- 2 Alle ZPP sind Zonen nach Art. 93/94 Baugesetz.
- 3 Für die ZPP 1 und 2 gilt die Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III, für die ZPP 3, 4 und 5 gilt die Stufe II.

### **Art. 36 ZPP Nr.1 "Sägerei"**

- 1 Die ZPP Nr. 1 "Sägerei" bezweckt die Regelung einer verdichteten Überbauung.
- 2 Zugelassen sind Geschäfts-, Büro-, Gewerbe- und

Art.

---

### Besondere baurechtliche Ordnungen

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

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

#### Art. 11 ZPP Nr. 1 "Sägerei"

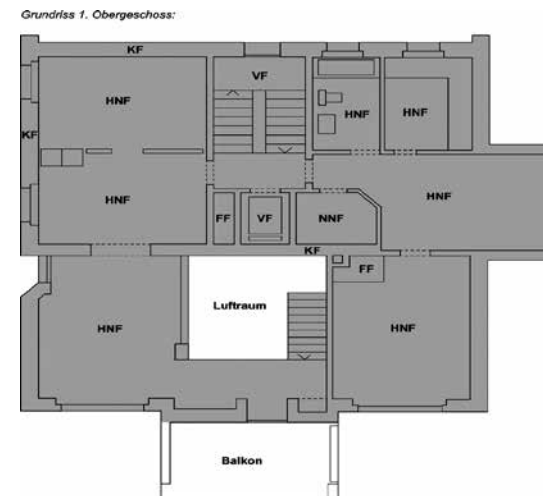
- 1 Die ZPP Nr. 1 "Sägerei" bezweckt die Regelung einer verdichteten Überbauung.
- 2 Zugelassen sind Geschäfts-, Büro-, Gewerbe- und Wohnbauten.
- 3 Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen oberirdischen Geschossflächenziffer GFZo von 0.45 und einer maximalen GFZo von 0.75.

Hinweis

---

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

Skizze Geschossflächenziffer: Vgl. Art. 28 BMBV



## Gemeindebaureglemente Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach ALT

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

### Wohnbauten.

- 3 Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen Ausnützungsziffer (AZ) von 0,4 und einer maximalen AZ von 0,7.
- 4 Innerhalb der ZPP Nr. 1 ist eine Netto-Verkaufsfläche für einen Grossverteiler von max. 750 m<sup>2</sup> und zusätzlich max. 150 m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche für das örtliche Gewerbe zugelassen. Der Anteil an gewerblicher Nutzung soll min. 10% und max. 40% der gesamten Bruttogeschossfläche betragen.
- 5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:
  - a Die max. Gebäudelänge beträgt 32 m für mehrgeschossige und 41 m für eingeschossige Hauptbauten über dem fertigen Terrain. Die max. Firsthöhe 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

Art.

---

Hinweis

---

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

5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:

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

## Gemeindebaureglemente Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach **ALT**

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

begrüntes und begehbare Flachdach gestattet. Auf dem Flachdach dürfen nur Absturzsicherungen und technische Aufbauten von max. 3 m (ab Dachfläche) erstellt werden.

- c Für Wohnbauten sind maximal drei Geschosse im Sinne von Art. 25 GBR 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 Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen zu erstellen.



Art.

---

- 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.

Hinweis

---

**Art. 37 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 Wohn- und Gewerbezone WG2. Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen AZ von 0,4 und einer maximalen AZ von 0,7 ohne Anrechnung der Bruttogeschossfläche 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. 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.

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

**Art. 38 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 Ausnützungsziffer (AZ) von 0,3 und einer maximalen AZ von 0,5.
- 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. 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. 39 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 Ausnützungsziffer (AZ) von 0,4 und einer maximalen AZ von 0,6.
- 3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:
  - offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten;
  - durchgrünter, sorgfältig gestalteter Aussenraum mit Minimum an Bodenversiegelung.
- 4 Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.
- 5 Die Erschliessungstichstrassen sind als verkehrsberuhigte Strassen zu konzipieren. Sie dürfen nur als Notfallzufahrten benutzt werden. Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen unterzubringen.

Art.

---

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. 40 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 Ausnützungsziffer (AZ) von 0,4 und einer maximalen AZ von 0,6.
- 3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:
  - offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten;
  - durchgrünte, 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 Hausquartier zugänglich zu halten.
- 5 Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen, wovon mindestens 50% unterirdisch, 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.

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

**Art. 41 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 Ausnützungsziffer (AZ) von 0.3 und einer maximalen AZ von 0.5.
- 3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Anlagen:
  - Volumetrie, Lage und Gestaltung nehmen Bezug zum Schloss und berücksichtigen die unter Bundesschutz stehende Schlossanlage. Für das gesamte Areal ist eine einheitliche Planung einzureichen.
  - Böschung zur Kirchbühlstrasse ist freizuhalten.
  - Hecke nicht beeinträchtigen.
- 4 Die Erschliessung erfolgt direkt ab der Schlossstrasse/dem Gumiweg. Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen unterzubringen.

Art.

---

### Art. 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"

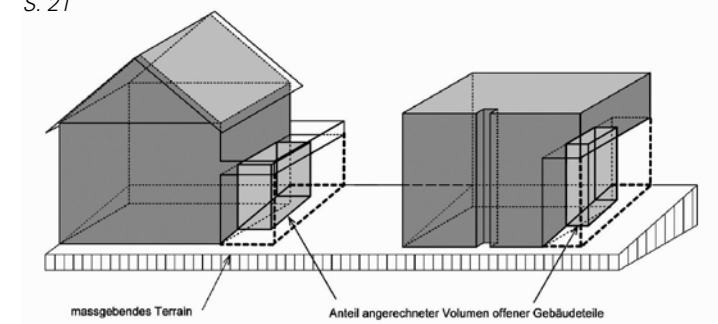
- 1 Die ZPP Nr. 7 "Trämelacher" dient der Realisierung von Gewerbebauten.
- 2 Die maximale Baumassenziffer (BMZ) beträgt 8.0.
- 3 Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden voll an die Baumassenziffer angerechnet.

Hinweis

---

Skizze Baumassenziffer: Vgl. Art. 29 BMBV

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



Gemeindebaureglemente Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach **ALT**

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:

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

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

6 Die Erschliessung erfolgt ab der Lindenstrasse.

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

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

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

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

2 Die maximale oberirdische Geschossflächenziffer GFZo beträgt 0.85. Die giebelseitige Fassade 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 wasserdurch-

Gemeindebaureglemente Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach **ALT**

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

**Art. 42 Zonen mit Überbauungsordnungen**

- 1 Zonen mit Überbauungsordnungen sind Gebiete mit bestehenden Überbauungsordnungen.
- 2 Art und Mass der Nutzung sowie die Rahmenbe-

**321 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen**

- 1 Die folgende besondere baurechtliche Ordnung bleibt rechtskräftig:

Art.

---

Hinweis

---

lässigen Belägen zu versehen.

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

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

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

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

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

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

3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:

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

## Gemeindebaureglements Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach ALT

### Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

dingungen (Gestaltungshinweise) richten sich nach der geltenden Überbauungsordnung.

- 3 Folgende Gebiete sind Zonen mit Überbauungsordnungen:
- UeO Nr.1 Autoverwertung Trämelacker vom 6.8.1993
  - UeO Nr.2 Restaurant und Mehrzweckgebäude vom 22.10.1990.

#### **Art. 13 Baugestaltung Grundsatz/Voranfrage**

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung.
- 2 Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Aspekte einzugehen:
- a) Standort und Stellung, Grösse und Proportionen eines Gebäudes;
  - b) Gestaltung inkl. Farbgebung und Materialwahl von Fassade und Dach. Die Verwendung natür-

### Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

Bezeichnung	Abk.	Datum Beschluss/Genehmigung
"Lehn"	UeO	Genehmigt am 17.07.1991
		Erstwohnungsanteil (EWA) > 65%
		ES II

#### **411 Gestaltungsgrundsatz**

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen
- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts und Landschaftsbildes,
  - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
  - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
  - die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die

### Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

#### **Art. 5 Gestaltung**

- 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:



Art.

Hinweis

## Art. 20 Rechtsgültige Überbauungsordnungen

Es gelten die folgenden genehmigten Überbauungsordnungen:

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

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

## C QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

### Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

#### Art. 21 Gestaltungsgrundsatz

1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit dem bestehenden Umfeld sowie ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten rechtskräftigen Planung nach der zukünftigen Umgebung. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

2 Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist unter Berücksichtigung des Umfeldes besonders auf folgende Elemente einzugehen:

*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.*

licher Materialien in zeitgemässer Formensprache ist zu fördern;

c) Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist;

d) Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder, Ein- und Ausfahrten;

e) Terrainveränderungen.

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinne von Abs. 1 Rechnung trägt.

3 Zur ästhetischen Beurteilung wichtiger Bauvorhaben kann der Gemeinderat eine Fachinstanz beziehen. Die Kostenüberwälzung richtet sich nach dem Gebührentarif der Gemeinde.

4 Der Gesuchsteller ist berechtigt, im Rahmen einer Voranfrage Projektabsichten durch die Behörden oder eine unabhängige Fachinstanz beurteilen zu lassen.

#### **Art. 14 Bauweise / Abweichungen**

1 Es gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben ge-

#### **Materialisierung und Farbgebung,**

- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,

- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

#### **413 Fassadengestaltung**

Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

- Standort, Stellung, Proportion, Form und Dimensionen des Gebäudes

- Gestaltung von Fassade und Dach

- Eingänge, Ein- und Ausfahrten

- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist

- Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- Terrainveränderungen.

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

Gemeindebaureglement Oberdiessbach **NEU**

Art.

---

- Standort, Stellung, Proportion, Form und Dimensionen des Gebäudes
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten
- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- Terrainveränderungen.

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

Hinweis

---

genüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 18 - 28, Art. 44), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 18) einzuhalten.

- 2 Im Interesse eines haushälterischen Umgangs mit dem Bauland ist der Zusammenbau einzelner Gebäude anzustreben. Wenn eine Häusergruppe in einzelnen Bauetappen erstellt wird, sind Brandmauern vorübergehend ästhetisch befriedigend fertigzustellen.
- 3 Bei bestehenden Hauptgebäuden im Grenz- oder Gebäudeabstand sind Erweiterungen und Wiederaufbauten unter Beibehaltung der bisherigen Abstände gestattet, sofern die zulässigen Gebäudemasse (Gebäudehöhe, -länge etc.) gewahrt werden und keine wesentlichen öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen (Art. 3 BauG).

#### **Art. 15 Gestaltungsfreiheit**

Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals können unter Berücksichtigung von Art. 75 BauG die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände frei bestimmt werden.

Gemeindebaureglement Oberdiessbach **NEU**

Art.

Hinweis

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

#### **Art. 32 Dachausbau**

- 1 Das Erstellen von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum über dem obersten zulässigen Vollgeschoss ist auf der gesamten Fläche des darunterliegenden Normalgeschosses gestattet. Darüber sind offene Galerien zugelassen.
- 2 Die hauptsächlichlichen Tagesaufenthaltsräume (Art. 64 BauV) dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern belichtet werden.

#### **Art. 33 Dachgestaltung, Allgemein**

- 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 Dachformen: auf Haupt- und Nebengebäuden sind unter Berücksichtigung von Abs. 1 folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Pultdach, Pyramidendach.

#### **Art. 34 Steildach**

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

#### **414 Dachgestaltung**

- 1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier oder Ortsbild prägen.
- 2 Im ganzen Gemeindegebiet sind für Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Für An- und Nebenbauten können auch Pult oder Flachdächer zugelassen werden. Die minimale Dachneigung beträgt 20° a.T., die maximale Dachneigung 40° a.T.
- 3 Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal  $\frac{1}{2}$ , bei erhaltenswerten und schützenswerten Bauten maximal  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge des obersten Geschosses. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. In den Ortsbilderhaltungsgebieten und in der Landwirtschaftszone kann die Auflösung der Dachaufbauten in Einzellukarnen verlangt werden.
- 4 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

#### **Art. 6 Dachgestaltung**

- 1 Die Verwendung glänzender oder sonst wie auffälliger Bedachungsmaterialien ist untersagt. Sonnenkollektoren sind gestattet.
- 2 Die Dachform ist frei, ausgenommen in der Dorfkernzone K.
- 3 In der Dorfkernzone K ist die Dachneigung der herkömmlichen Neigung anzupassen, mindestens jedoch 80% (39°). Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen.

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.

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

- 1 Zwei sich gegenüberliegende Hauptdachflächen bei Hauptgebäuden müssen den gleichen Neigungswinkel aufweisen. Bei Hauptgebäuden darf die Dachneigung die folgenden Werte nicht unterschreiten bzw. nicht übersteigen:
  - Minimaler Dachneigungswinkel 25° a.T.
  - Maximaler Dachneigungswinkel 45° a.T.
- 2 Ein einseitiges Anheben oder Senken des Daches bei Umbauten ist untersagt.

**Art. 35 Dachaufbauten auf Steildächern**

- 1 Neben Kaminen, Lüftungsrohren und dergleichen sind Lukarnen, Schleppegauben, Quergiebel, Dachreiter und Dachflächenfenster zugelassen. Dacheinschnitte sind untersagt.
- 2 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.
- 3 Dachaufbauten müssen im Material und in der optischen Wirkung (Farbgebung, Dachvorsprung) auf das Dach und die Umgebung abgestimmt sein.

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

- maximal 30% der jeweiligen Dachfläche.
- 5 Solaranlagen sind gestattet.
  - 6 Bei Schutzobjekten und im Ortsbilderhaltungsperimeter 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.

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

**Art. 7 Dachaufbauten**

- 1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind gestattet. Diese dürfen zusammen nicht mehr als maximal 50% – bei erhaltens- resp. schützenswerten Bauten maximal 30% – der traufseitigen Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Im Kehlgebälk dürfen nur Dachflächenfenster eingebaut werden.
- 2 Als Dachaufbauten zählen auch Dachflächenfenster. Sonnenkollektoren zählen nicht als Dachaufbauten.
- 3 Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher als 0.60 m an eine First- oder Gratlinie oder an ein



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

4 Dachaufbauten unterliegen den folgenden Bestimmungen:

- a) Als Dachaufbauten gelten Lukarnen, Gauben, Schleppegauben und dergleichen. Diese dürfen zusammen nicht mehr als maximal 30% der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Das maximale Ausmass für Dachaufbauten inklusive Dachflächenfenster, Dachreiter und Glasziegel beträgt 50% der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses.
- b) Die Dachneigung muss der Neigung des Hauptdaches angepasst sein, bei Dachschleppern muss die Dachneigung mind. 10° a.T. betragen.
- c) Dachaufbauten dürfen nicht näher als 1.00 m an First- oder Gratlinien herangebaut werden.
- d) Giebelaufbauten, ausgenommen Dachreiter, dürfen die First- oder Gratlinie nicht überragen.

#### **Art. 36 Dachflächenfenster**

Dachflächenfenster sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck nicht beeinträchtigen. Es gelten folgende Vorschriften:

- a) Sie dürfen nicht näher als 1.00 m an First- oder

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

- 4 Diese Bestimmungen gelten auch dann, wenn die maximal zulässige Geschosshöhe nicht ausgenützt ist.

Art.

---

maximal 50% – bei erhaltens- resp. schützenswerten Bauten maximal 30% – der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Im Kehlgebälk dürfen nur Dachflächenfenster eingebaut werden.

4 Als Dachaufbauten zählen auch Dachflächenfenster. Sonnenkollektoren zählen nicht als Dachaufbauten.

5 Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher als 0.60 m an eine First- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen. Die Trauflinie darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

6 Diese Bestimmungen gelten auch dann, wenn die maximal zulässige Geschosshöhe nicht ausgenutzt ist.

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

Hinweis

---

Gratlinien herangebaut werden.

b) Einzelne Dachflächenfenster dürfen eine Lichtfläche von 0.5 bis max. 0.8 m<sup>2</sup> aufweisen und sind hochrechteckig anzuordnen.

c) Mehrere nebeneinanderliegende Dachflächenfenster sind gestattet, sofern die Struktur der Dachsparren ablesbar bleibt.

#### **Art. 11 Umgebungsgestaltung/ Terrainänderungen**

- 1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Mit dem Baubewilligungsgesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 BauG, Art. 58 GBR).
- 2 Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen Rücksicht zu nehmen.
- 3 Bei der Anpflanzung ist standortheimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken der Vorzug zu geben.
- 4 Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

#### **415 Aussenraumgestaltung**

- 1 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.
- 2 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 der Gemeinderat bei möglichst weitgehender Einpassung die zulässige Höhe soweit erforderlich erhöhen.
- 3 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan einzureichen.

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

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

5 Bereiche von Hausvorplätzen, Spielflächen, Autoabstellplätzen und Fusswegen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Regenwasser von Dächern und Plätzen ist wenn möglich am Ort zu versickern.

#### **Art. 37 Energie- und Empfangsanlagen**

Nach aussen sichtbare Anlagen der Energieerzeugung oder für drahtlosen Empfang auf der Dachfläche oder in der Fassade sind zulässig. Solche Anlagen sind unter Beachtung einer guten ästhetischen Einpassung zu installieren. Die Bestimmungen für Dachaufbauten und Dachflächenfenster gelten sinngemäss.

#### **Art. 39 Energie**

1 Die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Holz, Sonne, Wind, Biogas und Umgebungswärme ist anzustreben.

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

tungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentliche Gestaltungselemente einzureichen.

4 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.

#### **422 Energie**

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

#### **Art. 26 Energie**

- 1 Gruppenüberbauungen und Einzelgebäude sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt, benutzt und unterhalten werden können (Art. 16 EnG).
- 2 In Überbauungsordnungen kann die Erstellung der Energieversorgung nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept mit gemeinsamer Wärmeerzeugungsanlage vorgeschrieben werden (Art. 13 EnG).
- 3 Bei wesentlicher Änderung oder Erneuerung von bestehenden Bauten und Anlagen sind die neuen Anforderungen an den Wärme- und Kälteschutz

Art.

---

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.

#### **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

Hinweis

---

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

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

*Vgl. Art. 13 und 16 EnG*

## Gemeindebaureglemente Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach **ALT**

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

- 2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens prüft der Gemeinderat die Einhaltung der energietechnischen Vorschriften gemäss Art. 34 Energieverordnung.
- 3 Bei der gleichzeitigen Erstellung, bzw. Erneuerung von zwei oder mehr zusammengebauten Wohneinheiten ist die Errichtung einer zentralen Wärmeversorgung anzustreben.
- 4 Der Gemeinderat kann für die energietechnische Beurteilung von Bauvorhaben eine Energiefachstelle beiziehen. Die Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

gemäss allgemeiner Energieverordnung einzuhalten.

### **Art. 9 Reklamen**

- 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.



Art.

---

neuen Anforderungen an den Wärme- und Kälteschutz gemäss allgemeiner Energieverordnung einzuhalten.

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.

#### **Art. 8 Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung**

- 1 Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserentsorgung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein.
- 2 Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gilt Art. 106 f BauG.

#### **Art. 9 Flächen für die Parkierung**

Für die Erstellung von Abstellplätzen für Autos und Zweiräder gelten die Vorschriften der Bauverordnung (Art. 49 BauV). Die Gemeinde kann die gemeinsame Realisierung von Parkplätzen vorschreiben, wenn

- 4 Das Anschlagen 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. 10 Erschliessung**

- 1 Die Erschliessung ist in der übergeordneten Gesetzgebung geregelt.
- 2 Die Einteilung der Basis- und Detailerschliessung ist im kommunalen Verkehrsrichtplan verankert.

#### **Art. 11 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.

Art.

---

3 Auf Schrägdächern sind Reklamen aller Art nicht gestattet.

4 Das Anschlagen 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.

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.*

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

Gründe der Ortsplanung oder der Verkehrssicherheit es erfordern (Art. 18 b BauG).

Dies gilt insbesondere für die folgenden Gebiete:

- Stäpfli

#### **Art. 10 Gestaltung und Unterhalt von Verkehrswegen**

- 1 Bei einem Neu- oder Umbau von Strassen und Wegen ist dem ländlichen Charakter der Gemeinde Rechnung zu tragen. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und Verkehrsteilnehmerinnen und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten (Art. 24e SBG).
- 2 Bei der Planung von Verkehrswegen ist der gesamte Verkehrsraum inkl. die angrenzenden Bauten und die Bepflanzung, insb. die Hausvorplätze zu behandeln.
- 3 Das Strassenbild ergänzende Bepflanzungen sind Bestandteil eines Strassenprojektes. Hochstämmige Bäume können innerorts bis 1.50 m an den Fahrbahnrand gepflanzt werden (für Kantonsstrassen gilt Art. 73 SBG).
- 4 Der Unterhalt von Strassen und Wegen ist grundsätzlich Sache deren Eigentümer (vgl. Art. 44 ff SBG).

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

- 2 Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz gemäss Bauordnung Fr. 4000.- (entsprechend aktuellem Baupreisindex Hochbau – Espace Mittelland des BFS (Basis 1998 = 100 Punkte)). Der Gemeinderat passt diesen Betrag auf Ende eines Jahres verhältnismässig an, sofern eine Änderung des Baupreisindex von 10 Punkten vorliegt.
- 3 Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.

Art.

---

Hinweis

---

**Art. 28 Ersatzabgabe Autoabstellplätze**

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

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

#### **Art. 56 Bauinventar**

Die als "schützenswert" und die als "erhaltenswert" eingestuften Objekte sind im Bauinventar der Gemeinde Aeschlen verzeichnet. Das Inventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Alle als "schützenswert" eingestuft Objekte und die innerhalb der Ortsbildschutzperimeter als "erhaltenswert" eingestuft Objekte sind Gegenstände des kantonalen Inventares gemäss Art. 13a Abs. 3 BauV bzw. Art. 22 Abs. 3 BewD. Bei Bauvorhaben, welche diese Objekte betreffen, zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Denkmalpflege als zuständige Fachstelle bei. Baugesuche, die andere als "erhaltenswert" eingestufte Objekte betreffen, können einer qualifizierten Fachstelle zur Beurteilung vorgelegt werden.

#### **Art. 55 Ortsbildschutzgebiet**

1 Die bestehende Bebauung innerhalb der Ortsbildschutzgebiete ist in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten. An neue Bauvorhaben, Um- und Anbauten in und im Umfeld von Ortsbildschutzgebieten werden bezüglich der Eingliede-

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

#### **512 Baudenkmäler**

- 1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.
- 2 Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.
- 3 K-Objekte sind: Entweder Objekte des kantonalen Inventars, die "schützenswert" eingestuft sind oder Objekte, die "erhaltenswert" eingestuft sind und zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören oder sich im Ortsbilderhaltungsperimeter befinden. Sowie alle unter kantonalen oder eidgenössischen Schutz gestellte Objekte.

#### **511 Ortsbilderhaltungsgebiet**

- 1 Das Ortsbilderhaltungsgebiet bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.
- 2 Innerhalb des Ortsbilderhaltungsgebietes sind

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

#### **Art. 46 Baudenkmäler**

Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10a bis 10c Baugesetz sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.

Art.

---

## **Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden**

### **Art. 29 Baudenkmäler**

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

### **Art. 30 Ortsbildschutzperimeter**

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

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*

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

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

*Vgl. Art. 86 BauG*

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

zung in das Gruppenbild der Bauten hohe Anforderungen gestellt.

- 2 Innerhalb der Ortsbildschutzperimeter können Neubauten bewilligt werden, sofern sie sich bezüglich ihrer Gestaltung und Einordnung gut in die betroffene Gebäudegruppe einfügen.

**Art. 52 Archäologische Bodenfunde**

- 1 Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.
- 2 Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereich der im Schutzzonenplan aufgeführten archäologischen Fundstellen ist im Baubewilligungsverfahren der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

**Art. 46 Schutzgebiete/Schutzobjekte;**

**Allgemeines, Zweck**

- 1 Die im Schutzzonenplan Landschaft und Ortsbild bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzge-

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Strassen- und Platzverhältnisse zu erhalten.

**514 Archäologische Bodenfunde**

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

**Art. 48 Archäologie**

- 1 Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellen der wissenschaftlichen Dokumentation).
- 2 Bei Bauarbeiten in den im Zonenplan aufgeführten archäologischen Schutzgebieten "Schloss" und "Kirche" ist bereits im Baubewilligungsverfahren der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.



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).*

Gemeindebaureglemente Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach **ALT**

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

- biete und Schutzobjekte im Sinne von Art. 9, 10, 11 und 86 BauG. Das Baureglement legt den Schutzzweck und die Bau- und Nutzungsform fest.
- 2 Die nachfolgenden Bestimmungen bezwecken die Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen Lebensräume und deren ökologische Ausgleichsfunktion.
- 3 Zur Beurteilung wesentlicher Eingriffe im Bereich der Schutzgebiete/Schutzobjekte kann der Gemeinderat eine Fachinstanz beiziehen. Wenn der Eingriff Objekte eines Inventars von Bund oder Kanton betrifft, ist die entsprechende Fachstelle in jedem Falle anzuhören.
- 4 Es bestehen folgende Schutzkategorien:
- Landschaftsschutzgebiete
  - Trockenstandorte
  - Gewässer und Ufer
  - Waldränder
  - Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume
  - Archäologische Fundstellen
  - Historische Verkehrswege
  - Perimeter Ortsbildschutz
  - Gewässerschutzgebiete

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

Gemeindebaureglement Oberdiessbach **NEU**

Art.

---

Hinweis

---

#### **Art. 48 Landschaftsschutzgebiete**

- 1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete sind weitgehend geschlossene Landschaftskammern mit ökologisch wertvollen Elementen (Hecken, Einzelbäumen) oder exponierte Kuppen (Aussichtspunkte) von besonderer landschaftlicher Schönheit.
- 2 Soweit nicht andere Vorschriften dagegen sprechen, sind diese Gebiete der Bodenbeschaffenheit entsprechend landwirtschaftlich zu nutzen. Landschaftsverändernde Massnahmen wie Drainagen, Bachsanierungen sind bewilligungspflichtig. Nicht gestattet sind Deponien und Ablagerungen von Fremdstoffen aller Art.
- 3 Kleinere, standortgebundene Bauvorhaben, welche direkt der Bewirtschaftung dienen oder für die Erschliessung notwendig sind (Wasserversorgung, Zufahrtswege), sind gestattet, wenn diese sorgfältig ins Landschaftsbild eingepasst sind. Anlagen der technischen Infrastruktur oder Freizeitanlagen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen, sind untersagt.

#### **525 Landschaftsschongebiet**

- 1 Die Landschaftsschongebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung der besonderen und wertvollen Eigenart, Schönheit und 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 Aufforstungen und Baumschulen.

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

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.*

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

#### **Art. 49 Gewässer und Ufer**

- 1 Die Gewässer und ihre Uferbereiche bilden eine wichtige Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. In der ganzen Gemeinde stehen die natürlichen Gewässer unter Schutz. Bei allfällig nötigen Gewässerkorrekturen sind die offenen Bachläufe zu erhalten. Verbauungen müssen soweit möglich naturnah erfolgen (Lebendverbau).
- 2 Gehölze, die im Rahmen einer Gewässerkorrektur

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

#### **515 Einzelbäume**

- 1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.
- 2 Fällungen können durch den Regierungsrat bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.
- 3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

#### **516 Fliessgewässer**

- 1 Entlang der Fliessgewässer (offene und eingedolte) gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:  
– Entlang der Rotache mind. 15 m

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

#### **Art. 53 Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen**

- 1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen (Liste Anhang 11) sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und sollen erhalten werden. Fällungen sind mit der Gemeinde abzusprechen.
- 2 Für gefällte Bäume sind gleichwertige einheimische Ersatzpflanzungen an derselben Stelle bzw. in deren Nähe vorzunehmen.

#### **Art. 51 Gewässer und Uferbereiche**

- 1 Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt.
- 2 Die beiden Teiche "Margel" und "Unterhus" sollen durch geeignete Pflege als offene Wasserflächen erhalten und als Laichplätze für Amphibien mit teils flachen und teils besonnten Ufern ausgestaltet werden.

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."*

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

- gerodet werden, sind an Ort und Stelle zu ersetzen. Bewilligungsbehörden für die Rodung und Beseitigung von Ufervegetation, welche nur in übergeordnetem öffentlichem Interesse erfolgen dürfen, ist das Naturschutzinspektorat. Ufer-Unterhaltsarbeiten sind ausdrücklich vorbehalten.
- 3 In einem Abstand von 3 m zu Gewässern ist die Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Insektenvernichtungsmitteln sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt (entspricht den Mindestanforderungen der IP-Richtlinien).
  - 4 Der Unterhalt und die Pflege der Uferbereiche ist Sache der Eigentümer, mit Ausnahme der Aufgaben, welche der Gemeinde durch das WBG (Art. 6 - 9 WBG) übertragen werden. Die Gemeinde kann entsprechende Pflegemassnahmen mit den GrundeigentümerInnen vertraglich vereinbaren. Erwachsene dadurch dem Eigentümer bedeutende Mehrkosten oder Mindererträge, so können die Gemeinde und der Kanton Beiträge leisten (Art. 51 GBR).

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

- Entlang der übrigen Gewässer (offene und eingedolte) mind. 7m
- 2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m zu wahren.
  - 3 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.
  - 4 Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben. Ablagerungen aller Art sind untersagt.
  - 5 In einem Abstand von 3 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.
  - 6 Die Ufervegetation ist geschützt. Sie darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltsmassnahmen.

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

**Art. 15 Abstand von Gewässern**

- 1 Zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer gelten entlang der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie Anlagen) die folgenden Bauabstände. Von der Ufervegetation ist in jedem Fall mindestens ein Abstand von 3 m einzuhalten.  
Chise und Diessbach: 11 m für Hochbauten, 8 m für Infrastrukturanlagen  
Übrige Gewässer: 8 m für Hochbauten, 5 m für Infrastrukturanlagen.
- 2 Innerhalb des Bauabstands gilt ein Bauverbot. Es dürfen weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen errichtet werden.
- 3 Eine Ausnahme vom Bauverbot kann gewährt werden für standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht sowie für Vorhaben gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG, sofern die Ufervegetation und der 3 m breite Pufferstreifen nicht tangiert werden.
- 4 Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive



Art.

---

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

4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Hinweis

---

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

### **Art. 20 Bauabstand von Gewässern**

Von Gewässern ist ein Bauabstand von mindestens 10.00 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen. Unterschreitungen bedürfen einer Wasserpolizeibewilligung (Art. 48 WBG).

### **Art. 47 Naturschutzgebiete, Trockenstandorte, Teich**

- 1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Trockenstandorte sowie der Amphibienstandort sind geschützte Biotope von regionaler Bedeutung (Inventar der Trockenstandorte des Kantons Bern Nr. 2336, 2337, 8078).
- 2 Trockenstandorte und Nassbereiche sind geschützt. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist untersagt. Die entsprechende Bewirtschaftung muss zwischen Gemeinde und Landwirten vertraglich geregelt werden.

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

### **522 Trockenstandorte**

Die im Zonenplan eingezeichneten Trockenstandorte sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

[Untersagt sind das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger sowie das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.](#)

Trockenstandorte dürfen ab Mitte Juni maximal zwei Mal geschnitten werden.

### **523 Feuchtgebiete**

Die mageren und feuchten Wiesenvegetationen sind

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

### **Art. 54 Feucht- und Trockenwiesen**

- 2 Die im Zonenplan bezeichneten Trockenwiesen

Art.

---

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

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

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

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

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

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

Hinweis

---

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

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

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

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

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

Das Stören, Fangen und Töten von Tieren sowie das Aussetzen von standortfremden Tieren ist untersagt.

- 3 Für die im kantonalen Inventar bezeichneten Trockenstandorte sind die entsprechenden Schutzbestimmungen und Bewirtschaftungsrichtlinien des Kantons wegleitend.

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten und aufzuwerten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den entsprechenden Verträgen.

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

enthalten besonders schutzwürdige Pflanzenbestände und sind zu erhalten. Die extensive Heunutzung soll weitergeführt werden.

- 1 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. 55 Reptilienstandort**

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

Art.

---

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.

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

### **Art. 50 Waldränder, Hecken und Feldgehölze, Einzelbäume**

- 1 Waldränder, Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume sind wichtige Lebensräume für Kleintiere, Insekten und Vögel. Sie sind in der ganzen Gemeinde in ihrer Artenvielfalt geschützt. Die nachfolgenden Bestimmungen gelten ergänzend zur Forstgesetzgebung, dem JG, NHG, BauG und der StoV.
- 2 In einem Abstand von 3 m zu Waldrändern, Hecken, Feldgehölzen, Einzelbäumen und Magerwiesen ist die Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Insektenvernichtungsmitteln sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt (StoV, Anhang 4,3/4,5). Diese Flächen gelten als ökologische Ausgleichsflächen gemäss LwG Art. 31b.
- 3 Der Unterhalt und die Pflege der Waldränder, Hecken und Feldgehölze ist Sache der EigentümerInnen. Die Gemeinde kann entsprechende Pflegemassnahmen mit den Grundeigentümerinnen vertraglich vereinbaren. Erwachsen dadurch dem Eigentümer bedeutende Mehrkosten oder Mindererträge, so können die Gemeinde und der Kanton Beiträge leisten (Art. 51 GBR).

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

### **521 Hecken und Feldgehölze**

- 1 Die im Zonenplan eingezeichneten Hecken sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.
- 2 [Rodungen mit Ersatzpflanzungen können in Ausnahmefällen bewilligt werden.](#)
- 3 [Hecken sind periodisch selektiv auszuholzen oder abschnittsweise zurückzuschneiden.](#) Der Pflegeeingriff ist der Gemeinde mitzuteilen.

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

### **Art. 52 Hecken, Feld- und Ufergehölze**

[Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind durch übergeordnetes Recht geschützt. Sie sind fachgerecht zu pflegen.](#)

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 abschnittsweise zurückzuschneiden.
- 4 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.
- 5 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

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.*

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

### **Art. 53 Historische Verkehrswege**

- 1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und - soweit vorhanden - in ihrer historischen Bausubstanz geschützt. Dazu gehören auch Einzelobjekte wie der Wasserdurchlass (Tombino) "Giritzemoos". Der Unterhalt im traditionellen Sinne soll eine angepasste Nutzung gewährleisten und die Substanz erhalten.
- 2 Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Sie sind der Fachstelle IVS zum Mitbericht zu unterbreiten.

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

### **513 Historische Verkehrswege**

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

### **517 Fuss- und Wanderwege**

- 1 Die im Richtplan resp. Inventarplan des Wanderwegnetzes aufgeführte 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 (EV/FWG Art. 7ff)

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

### **Art. 49 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz**

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. 50 Fuss- und Wanderwege**

Die im kantonalen Richtplan resp. Inventarplan des Wanderwegnetzes aufgeführten 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. 56 Findling "Sandsteinblock Gumi"**

Der Findling "Sandsteinblock Gumi" ist zu erhalten.



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)*

Er darf nicht entfernt oder zerstört werden.

#### **524 "Tüfelstein"**

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

#### **531 Bauen in Gefahrengebieten**

- 1 Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.
- 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.

#### **532 Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung**

- 1 Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errich-

#### **Art. 27 Gefahrengebiete**

- 1 Wer in einem Gefahrengebiet baut (vgl. Zonenplan 2), hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.
- 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 kantonalen Fachstellen bei.
- 4 Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung ("rotes Gefahrengebiet") dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelas-

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. 3 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.*

tet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

#### **Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung**

2 Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

#### **Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung**

3 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 552 Abs. 2 sinngemäss.

#### **Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe**

4 In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Ge-

sen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

5 Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung ("blaues Gefahrengebiet") sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt wird, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

6 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung ("gelbes Gefahrengebiet") oder Restgefährdung (orange) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Abs. 5 sinngemäss.

7 In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

Gemeindebaureglement Oberdiessbach **NEU**

Art.

---

Hinweis

---

fahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

#### **421 Fachberatung**

- 1 Die Qualitätssicherung wird im Baubewilligungsverfahren integriert. Der Gemeinderat kann eine Fachgruppe unabhängiger und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.
- 2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:
  - Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung
  - Bauten und Anlagen in Ortsbilderhaltungsgebieten
  - Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen

#### **Art. 5 Gestaltung**

- 3 Baugesuche sind vor ihrer Behandlung durch die Baupolizeibehörde 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.
- 4 Der Gesuchsteller ist berechtigt, seine Projektabsichten durch die gleiche Fachperson als Voranfrage beurteilen zu lassen.
- 5 Überbauungsordnungen sind von mindestens einer unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachperson zu begutachten, bevor der Gemeinderat diese zur Vorprüfung einreicht.

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. 51 Beiträge**

- 1 Die Gemeinde regelt die Nutzung sowie Pflege und Unterhalt von Schutzgebieten oder Schutzobjekten mit öffentlich rechtlichen Verträgen, sofern die Wahrung des Schutzzieles nicht bereits durch die Schutzbestimmungen ausreichend geregelt ist. Darin ist auch eine allfällige Entschädigung für Mehraufwand oder Minderertrag festgelegt.
- 2 Jährlich ist im Gemeindebudget ein Geldbetrag zu Gunsten der Ortsbild- und Landschaftspflege sowie des Natur- und Biotopschutzes aufzunehmen. Der Kanton kann sich gemäss Art. 140 BauG an einzelnen Beiträgen beteiligen. Werden für die gleichen Leistungen auf derselben landwirtschaftlichen Nutzfläche Beiträge Dritter (Bund, Kanton, Private, Institutionen) geleistet, so reduziert die Gemeinde ihre Entschädigung um das Mass dieser

- Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

#### **Art. 54**

- 3 Die Gemeinde beteiligt sich finanziell an Pflege und Unterhalt der Gebiete, wo nicht andere öffentliche Beiträge (z.B. DZV, ÖQV) entrichtet werden.

#### **Art. 53**

- 2 Für gefälltte Bäume sind gleichwertige einheimische Ersatzpflanzungen an derselben Stelle bzw. in deren Nähe vorzunehmen. Die Gemeinde beteiligt sich finanziell daran.



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.

## Gemeindebaureglemente Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach **ALT**

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

Leistungen. Beiträge von Bund und Kanton gehen der Leistungspflicht der Gemeinde vor. Die Gemeinde koordiniert die Entschädigungen.

- 3 Entsprechende Gesuche mit Begründung sind an den Gemeinderat bzw. an die zuständige Ackerbaustelle zu richten.

### **Art. 64 Widerhandlungen**

- 1 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, 108 BauV, 85 SBG).
- 2 Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 6 Gemeindegesetz (GG) mit Strafen bedroht.

### **Art. 65 Inkrafttreten**

- 1 Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch das kant. Amt für Gemeinden

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

### **611 Widerhandlungen**

- 1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.
- 2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafandrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.

### **612 Inkrafttreten**

[Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan/](#)

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

### **Art. 58 Widerhandlungen**

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung (Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 56 BewD, Art. 85 SBG), des Gemeindegesetzes (Art. 6 GG) oder des Strafgesetzbuches (Art. 292 StGB) vom Richter geahndet.

### **Art. 59 Inkrafttreten**

Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

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, dem Zonenplan Siedlung Lupen sowie dem Zonenplan Landschaft und

## Gemeindebaureglemente Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach **ALT**

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

und Raumordnung (AGR) in Kraft.

- 2 Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger zu publizieren.

### **Art. 66 Aufhebung bestehender Vorschriften, Übergangsbestimmungen**

- 1 Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:
  - Baureglement und Zonenplan vom 8.4.1975
  - Ergänzung des Zonenplans vom 6.2.1980
- 2 Aufgrund des bisherigen Rechts rechtskräftig erteilte Baubewilligungen werden durch das neue Recht nicht berührt. Vorbehalten bleibt das Baugesetz (Art. 43 BauG).
- 3 **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.**

Bleiken (2010), ohne Hinweise und ohne Anhang

---

**Schutzzonenplan, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.**

### **613 Aufheben von Vorschriften**

- Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben
- Zonenplan vom 17.07.1991
  - Baureglement vom 17.07.1991
  - Schutzzonenplan vom 17.07.1991
  - Richtplan Koordination Landschaft/Siedlung vom 17.07.1991
  - UeO "Oberbleiken" vom 02.11.1994
  - UeO "Niederbleiken" vom 28.03.1994
  - UeO "Niederbleiken 2" vom 27.01.1995

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

### **Art. 60 Aufhebung bestehender Vorschriften**

**Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:**

- a) das Baureglement vom 30. Juli 1993
- b) der Zonenplan 1 und 2 vom 30. Juli 1993

Naturgefahren, tritt am Tag nach der Publikation der [Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung \(AGR\)](#) in Kraft.

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

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

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

- a) das Baureglement Aeschlen, genehmigt am 24.02.1999
  - das Baureglement Bleiken, genehmigt am 29.03.2010
  - das Gemeindebaureglement Oberdiessbach, genehmigt am 13.01.2008
- b) die Zonenpläne Aeschlen, genehmigt am 24.02.1999
  - der Schutzzonenplan Aeschlen, genehmigt am 24.02.1999
  - 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 19. April 2017 bis 22. August 2017  
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 ...**







## **ANHANG**

### **Anhang A) Gestrichene Artikel des bestehenden GBR Oberdiessbach**

Oberdiessbach (2008), ohne Anhang

---

#### **Art. 4 Planungsausgleich**

- 1 Der Gemeinderat ist verpflichtet, mit Grundeigentümern und -eigentümerinnen, denen durch Planungsmassnahmen oder Ausnahmegewilligungen Nutzungsvorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen zu führen mit dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.
- 2 Die Verhandlungsergebnisse werden in einem Vertrag festgehalten. Dieser muss vor der Beschlussfassung über die Planungsmassnahme oder die Erteilung einer Baubewilligung unterzeichnet werden.

#### **Art. 12 Lärmschutz**

Bezüglich Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes massgebend. Art. 43 und Art. 44 GBR enthalten die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen der einzelnen Zonen.

#### **Art. 13 Ausnützungsziffer**

- 1 Für den Begriff der Ausnützungsziffer in den Zonen mit Planungspflicht gilt die Begriffsbestimmung der Bauverordnung (Art. 93 BauV).
- 2 In den übrigen Bauzonen wird das Mass der Nutzung durch die baupolizeilichen Masse bestimmt.

#### **Art. 16 Bauabstand vom Wald**

Der gesetzliche Waldabstand für Bauten und Anlagen beträgt 30 m. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann das Amt für Wald gemäss Art. 26 WaG Ausnahmegewilligungen erteilen.

#### **Art. 23 Gebäudelänge, Gebäudebreite**

- 1 Die Gebäudelänge und Gebäudebreite der Gebäude oder Gebäudegruppen ohne unbewohnte An- und Nebenbauten ist auf die in Art. 44 GBR genannten Masse beschränkt.
- 2 Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Skizze Anhang 6).

#### **Art. 24 Gebäudehöhe**

- 1 Die Gebäudehöhe wird an den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens (Anhang 7), bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Traufseitige Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenseite beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet (vgl. Anhang 8).

#### **Art. 47 Beizug der Kantonalen Denkmalpflege bzw. des Archäologischen Dienstes**

- 1 Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren – archäologische Objekte gemäss Art. 10 lit. e BauG,  
– schützenswerte Baudenkmäler oder  
– erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die Kantonale Denkmalpflege bzw. der Archäologische Dienst in jedem Fall in das Verfahren einzu-

## 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 Ausnutzungsziffer 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.*

## **Anhang B) Gestrichene Artikel des bestehenden GBR Bleiken**

Bleiken (2010), ohne Anhang

---

### **541 Planungsmehrwert**

- 1 Erwächst einem Grundeigentümer oder Bauberechtigten durch eine Planungsmassnahme gegenüber der Grundordnung ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, so nimmt der Gemeinderat Verhandlungen auf mit dem Ziel, einen angemessenen Planungsmehrwert abzuschöpfen.
- 2 Der Gemeinderat erlässt dazu Richtlinien.

## Hinweis

---

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

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

## Anhang C) Gestrichene Artikel des bestehenden GBR Aeschlen

Aeschlen (1997), ohne Anhang

---

### Art. 4 Planungsvorteile

Zwischen der Gemeinde und den GrundeigentümerInnen im Wirkungsbereich einer Zone mit Planungspflicht oder für neu einzuzonendes Land sind Verhandlungen über die teilweise Abschöpfung von Planungsvorteilen zu führen. Die Verhandlungsergebnisse sind in einem Vertrag festzuhalten und vor Genehmigung einer Überbauungsordnung oder einer Einzonung gegenseitig zu unterzeichnen (Art. 142 BauG).

### Art. 5 Baubewilligungspflicht, Baubeginn

- 1 Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.
- 2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Baubewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 BewD). Bauten und Anlagen, die keiner Baubewilligung bedürfen, sind in Art. 5 BewD abschliessend aufgeführt.

### Art. 6 Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung

- 1 Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn diese den Voraussetzungen des Baugesetzes (Art. 2 BauG) entsprechen.
- 2 Insbesondere müssen sie
  - a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten
  - b) den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo) entsprechen
  - c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, Art. 12 ff BauV)
  - d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff BauG, Art. 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42 BauV) verfügen
  - e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen
  - f) die Anforderungen an behindertengerechtes Bau-

en gemäss Art. 22 und 23 BauG und Art. 85 – 88 BauV erfüllen.

- 3 Für Gewerbe- und Industriebauten sind mit dem Baubewilligungsgesuch Emissionspläne einzureichen. Diese Pläne müssen sämtliche Emissionsquellen (Lärm, Geruch, Erschütterungen, Abgase mit Angaben über die Stärke der störenden Auswirkungen und die vorgesehenen Schutzmassnahmen enthalten.

### Art. 7 Ausnahmen

Für die Erteilung von Ausnahmbewilligungen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26 ff, Art. 81 ff BauG), der Bauverordnung (Art. 55 und 102 ff BauV), des Strassenbaugesetzes (Art. 66 SBG), des See- und Flussufergesetzes (Art. 6 SFG) und des Raumplanungsgesetzes (Art. 23 und 24 RPG) massgebend.

### Art. 12 Lärmschutz

- 1 Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.
- 2 Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in Art. 44 (baupolizeiliche Masse) festgelegt.

## 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*

#### **Art. 16 Ausnützungsziffer**

- 1 Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 44 dieses Reglementes.
- 2 Für den Begriff der Ausnützungsziffer gelten die Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 93 BauV).

#### **Art. 21 Bauabstand vom Wald**

- 1 Der Waldabstand richtet sich nach der Kant. Waldgesetzgebung und beträgt mind. 30 m.
- 2 Begründete Abweichungen sind im Rahmen einer Zonenplanung oder einer Überbauungsordnung festzulegen. Sie bedürfen der Genehmigung durch die zuständige kant. Behörde.

#### **Art. 29 Gebäudelänge**

- 1 Die Gesamtlänge von Hauptgebäuden ohne An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 23 ist auf die in Art. 44 genannten Masse beschränkt.
- 2 Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Skizze im Anhang 1).

#### **Art. 30 Gebäudehöhe**

- 1 Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden oder dem neuen, tieferliegenden Terrain (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis Oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite beträgt und Giebelfelder werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.
- 2 Die zulässige Gebäudehöhe nach Art. 44 darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.
- 3 Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.
- 4 Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei

Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

#### **Art. 54 Gewässerschutzgebiete**

- 1 Für die Schutzmassnahmen in den Gewässerschutzzonen gelten die Vorschriften des kant. Wasser- und Energiewirtschaftsamtes (vgl. Gewässerschutzkarten des Kt. Bern 1:25'000 Nr. 1186, 1206, 1207 WEA).

#### **Art. 57 Campingplätze, Abbau- und Ablagerungsstellen**

- 1 Campingplätze, Abbau- und Ablagerungsstellen dürfen nur ausserhalb des Baugebietes und der Landschaftsschutzgebiete angelegt oder erweitert werden, sie sind bewilligungspflichtig.
- 2 Im Falle von Materialentnahme (Art. 30 BauV) sind die Rahmenbedingungen in der Form einer Überbauungsordnung gemäss Art. 88 BauG festzulegen.



## Hinweis

---

*Die vollständige Streichung der aufgeführten Artikel des bestehenden Baureglements 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*

Der Gemeinderat erlässt die notwendigen Bestimmungen über die Benützung von Ablagerungsstellen.

#### **Art. 58 Baueingabe, Umgebungsgestaltungsplan**

- 1 Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Bewilligungsdekretes massgebend (Art. 10 ff BewD).
- 2 Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.
- 3 Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über
  - a) die Lage des gewachsenen und fertigen Terrains
  - b) die Lage und Gestaltung der evtl. vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grösseren Spielflächen
  - c) die Lage und Gestaltung der Abstellplätze (Autos und Fahrräder) und Hauszufahrten

d) die Lage und Gestaltung der vorgesehenen Aufschüttungen, Stützmauern, Einfriedungen und dgl. mit Höhenkoten.

- 4 Den Baugesuchsunterlagen ist das nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung ausgefüllte amtliche Formular "Energietechnischer Massnahmenachweis" beizulegen.
- 5 Wo Grund zur Annahme besteht, dass die massgebenden Lärmbelastungsgrenzwerte überschritten werden könnten, kann die Gemeindebehörde ein Lärmgutachten verlangen.
- 6 Die Gemeindebehörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder die Anforderungen herabsetzen oder in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen verlangen (Art. 15 BewD).

#### **Art. 59 Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde**

Die Erstellung oder Änderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Stras-

senaufsichtsbehörde (Art. 59 und 71 SBG).

#### **Art. 60 Zuständigkeiten**

- 1 Der Gemeinderat beschliesst auf Antrag der Baukommission über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hiefür in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.
- 2 Bei Baugesuchen, die gemäss Art. 9 des Baubewilligungsdekretes (BewD) nicht mehr in der Kompetenz der Gemeinde liegen, stellt der Gemeinderat Antrag zuhanden des Regierungsstatthalters oder der Regierungsstatthalterin.
- 3 Der Gemeinderat beschliesst insbesondere:
  - a) über die Erteilung von Ausnahmen bei Baugesuchen, die in der Bewilligungskompetenz der Gemeinde liegen
  - b) über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 35 und 37 BauG
  - c) über den Erlass von Planungszonen nach Art. 62 BauG
  - d) über geringfügige Abänderungen von Plänen

## 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*

oder Vorschriften im Sinne von Art. 122 BauV unter Vorbehalt der Genehmigung durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR. Er ist ferner zuständig für die Durchführung von Einspracheverhandlungen.

- 4 Der Baukommission resp. Bauverwaltung obliegen:
  - a) die Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige Mängel. Sie treffen gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 und 18 BewD)
  - b) die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD), sowie die Kontrolle über das Einhalten von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nach abgeschlossener Bauausführung.
- 5 Der Gemeinderat kann in Planungsangelegenheiten (z.B. Abänderungen Zonenplan/Baureglement, Überbauungsordnungen, Mitwirkungsverfahren) eine unabhängige Planungsfachstelle beiziehen.

#### **Art. 61**

Den StimmbürgerInnen obliegt die Beschlussfassung:

- a) über den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung
- b) über Überbauungsordnungen, soweit dafür nicht der Gemeinderat zuständig ist.

#### **Art. 62 Information und Mitwirkung**

- 1 Für Information und Mitwirkung in Planungsfragen (Erlass oder Abänderung der baurechtlichen Grundordnung, von Richtplänen und von Überbauungsordnungen) sind die Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend (Art. 58 und 59 BauG).
- 2 Das Mitwirkungsverfahren ist öffentlich und entsprechend zu publizieren. Es können Einwendungen erhoben und Anregungen unterbreitet werden. Diese sind in einem Mitwirkungsbericht festzuhalten.

#### **Art. 63 Baupolizei**

- 1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, ist der Gemeinderat für die Baupolizei zuständig.
- 2 Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.
- 3 Dem Gemeinderat obliegt insbesondere:
  - a) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften oder von Bedingungen und Auflagen
  - b) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

## 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*

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

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

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

Nr. gemäss Inventar	Objekt	Standort	Parzelle	Bemerkung
328	Einzelbaum	Chalberweid	191	beim Hof
329	Einzelbaum	Hoger	288, 36	
330	Einzelbaum	Oberbleiken	36	Ortseingang
331	Einzelbaum	Oberbleiken	219	Ortsbildschutzperimeter
332	Einzelbaum	Oberbleiken	172.01	Ortsbildschutzperimeter
333	Einzelbaum	Oberbleiken	211	Ortsbildschutzperimeter
334	Einzelbaum	Schür	200	beim Hof
335	Einzelbaum	Schür	200	beim Hof
336	Einzelbaum	Neumatt	178	beim Hof
337	Einzelbaum	Weid	354	beim Hof
338	Einzelbaum	Niederbleiken	50	Ortsbildschutzperimeter
339	Einzelbaum	Niederbleiken	310	Ortsbildschutzperimeter
340	Einzelbaum	Niederbleiken	182	Ortsbildschutzperimeter
341	Einzelbaum	Stapferain	114	beim Hof
342	Einzelbaum	Bleiken	69	Ortsbildschutzperimeter
343	Einzelbaum	Kirchhölzli	357	
344	Einzelbaum	Stapferain	109, 114	entlang Parzellengrenze
345	Einzelbaum	Stapferain	109, 114	entlang Parzellengrenze
346	Einzelbaum	Räbi	338	
347	2 Einzelbäume	Räbeli	33	
348	Einzelbaum	Räbeli	33	beim Haus
349	2 Einzelbäume	Lindehof	53	beim Hof
350	Einzelbaum	Hubel	344	
351	Einzelbaum	Schniggenweid	151	entlang Strasse
352	Einzelbaum	Schniggenweid	152	entlang Strasse
353	2 Einzelbäume	Vorderi Weid	30.01	
89	Baumreihe (Rosskastanien)	PP altes Sekundarschulhaus	58	
106	Baumreihe (4 Eichen)	Haslifeld / Freimettigenstrasse	293	
110	Baumreihe (4 Nussbäume)	Stutzacher	293	



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	

Nr. gemäss Inventar	Objekt	Standort	Parzelle	Bemerkung
42	Trockenwiese	Underi Hube / Hohliebi	115.01	
77	Trockenwiese	Stutzacher	1100.04	
118	Trockenwiese	Scheibenstand	1130	
182	Trockenwiese	Margel	37	
212	Trockenwiese	Diessbachgraben	272, 528	
213	Trockenstandort	Füürstei	192	
72	Feuchtwiese	Rotmoos	430, 431, 426.02	
73	Feuchtwiese	Rotmoos	431	
74	Feuchtgebiet	Feldmösli	100, 162, 163, 183, 188	

### Anhang E) Landschaftschongebiete

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

## Anhang 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	=	Baumassenziffer (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			

