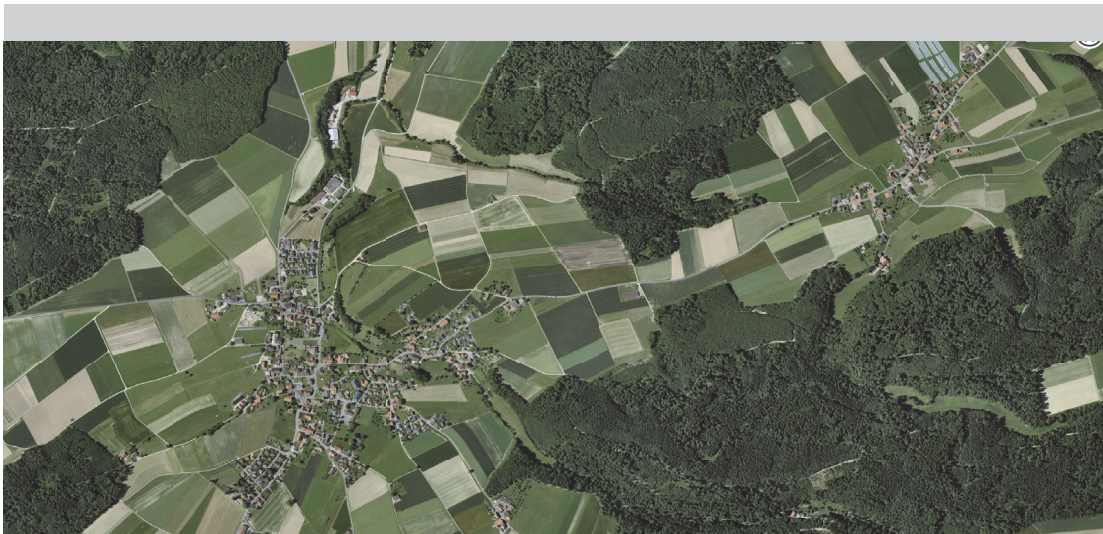


BESCHLUSSFASSUNG

## Einwohnergemeinde Oberwil bei Büren

### Änderung des Baureglements (Umsetzung BMBV)



#### Erläuterungsbericht

Die Änderung des Baureglements (Umsetzung BMBV) besteht aus:

- Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Oktober 2023

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Oberwil bei Büren  
Hofacher 2, 3298 Oberwil bei Büren

### **Auftragnehmer bis 2020:**

wahlirüefli AG, Dammweg 3, 2502 Biel-Bienne  
Telefon 032 323 60 41, Fax 032 323 60 31  
www.wahliruefli.ch, office@wahliruefli.ch

### **Auftragnehmer ab 2022:**

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

### **Bearbeitung:**

Thomas Federli, dipl. Geograf  
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild der Gemeinde  
Oberwil bei Büren (Quelle: geo.admin.ch)*

## Inhalt

<b>1. Allgemeines</b>	<b>5</b>
1.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	5
1.2 Vorgehen	5
<b>2. Änderungen im Baureglement</b>	<b>6</b>
2.1 Kernelemente der Anpassung	6
2.2 Erläuterungen	6
2.3 Abgrenzung	10
<b>3. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)</b>	<b>10</b>
<b>4. Verfahren</b>	<b>10</b>
4.1 Vorgehen	10
4.2 Orientierung und Mitwirkung	11
4.3 Vorprüfung	11
4.4 Öffentliche Auflage	11
4.5 Beschlussfassung und Genehmigung	11



## 1. Allgemeines

### 1.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Interkantonale Vereinbarung	Der Regierungsrat des Kantons Bern hatte im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) wurden die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Baurecht überführt.
Zielsetzung und Inhalt	Ziel der IVHB resp. der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Damit sollen der Planungs- und Bauprozess vereinfacht und die Planungsaufwände reduziert werden. Was die Messweisen und deren Begriffe angeht, stellt die BMBV eine abschliessende Palette von Instrumenten zur Verfügung. Nicht Gegenstand der Harmonisierung sind die Gestaltungsanforderungen sowie die konkret von der zuständigen Behörde festzulegenden Masse.
Frist zur Umsetzung	Den Gemeinden wurde eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2020 eingeräumt, um ihre Baureglementsbestimmungen zu überprüfen und allenfalls anzupassen (Art. 34 Abs. 1 BMBV). Später wurde diese Frist um drei Jahre bis zum 31. Dezember 2023 verlängert.

### 1.2 Vorgehen

Teilrevision der Ortsplanung	Im Jahr 2019 hatte der Gemeinderat eine Teilrevision der Ortsplanung gestartet: Neben der Anpassung des Baureglements an die BMBV sollten dabei auch die Gewässerräume eingeführt werden. Aufgrund des Hinschieds des bisherigen Ortsplaners Ende 2020 waren die Arbeiten zwischenzeitlich unterbrochen. Im Juni 2022 hat der Gemeinderat auf Empfehlung der ecoptima ag entschieden, die Anpassung des Baureglements an die BMBV von der Gewässerraumfestlegung abzukoppeln und aufgrund der nahenden Frist Ende 2023 prioritär und in einem separaten Verfahren abzuwickeln. Die Einführung der Gewässerräume soll zu einem späteren Zeitpunkt weiterbearbeitet werden, die entsprechende Frist ist bereits Ende 2018 abgelaufen.
Anpassung Baureglement	Bei der vorliegenden Änderung des Baureglements geht es insbesondere um eine formelle «technische» Umsetzung der BMBV. Dabei werden die neuen Begriffe und Messweisen eingeführt, während die konkreten Masse in der Regel unverändert bleiben. Auf materielle Änderungen wurde mit wenigen Ausnahmen (vgl. Ziff. 2.2.2) verzichtet; eine umfassende inhaltliche Überprüfung und Überarbeitung des Baureglements erfolgt im Rahmen einer späteren (Teil-)Revision der Ortsplanung.

Verfahren Die Änderung des Baureglements erfolgt im ordentlichen Planerlassverfahren nach Art. 57a ff. BauG mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

## 2. Änderungen im Baureglement

### 2.1 Kernelemente der Anpassung

Grundsatz Das rechtsgültige Baureglement resp. die entsprechenden Bestimmungen sollen im Wesentlichen in unveränderter Form erhalten bleiben, soweit sie nicht zwingend an die BMBV angepasst werden müssen.

Anpassungen aufgrund der BMBV Dort wo die baupolizeilichen Begriffe und Messweisen der BMBV übernommen werden müssen, wurde darauf geachtet, dass sie möglichst einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise entsprechen. Wo dies nicht möglich war, wurden die Auswirkungen der neuen Messweise näher untersucht. Entsprechend den Resultaten werden die Masse derart angepasst, dass gegenüber heute keine oder höchstens eine untergeordnete Änderung zu erwarten ist.

Materielle Anpassung Auf materielle Anpassungen wird weitgehend verzichtet. Einzelne Anpassungen werden jedoch vorgenommen, insbesondere dort, wo sich in der Praxis Probleme ergeben haben. Diese Anpassungen sind im Änderungsdocument grau hinterlegt dargestellt und werden in Ziffer 2.2.2 näher erläutert. Weitere inhaltliche Anpassungen (Anpassung von konkreten Massen, Verzicht auf bisherige Regelungen oder Aufnahme ergänzender Vorschriften) sind Gegenstand einer späteren (Teil-)Revision der Ortsplanung.

Formelle Korrekturen An einigen Stellen werden veraltete Bestimmungen korrigiert und die jeweiligen Verweise auf das übergeordnete Recht aktualisiert. Diese Anpassungen führen zu keinen Änderung in der Bewilligungspraxis.

Kommentar Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglements dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert Hinweise auf andere (übergeordnete) Bestimmungen, Erlasse oder Grundlagen.

### 2.2 Erläuterungen

#### 2.2.1 Anpassungen aufgrund der BMBV

Nachfolgend werden die wichtigsten Anpassungen aufgrund der Einführung der BMBV erläutert.

- Fassadenhöhe traufseitig anstelle der Gebäudehöhe**
- Art. 11 Abs. 1 BR Die BMBV stellt zur Festlegung eines Höhenmasses lediglich noch die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe zur Verfügung. Bei der Fassadenhöhe ist zudem noch eine Unterscheidung von Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig zulässig. Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) kommt der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement am nächsten, der Unterschied in der Messweise ist rein begrifflicher Natur (Oberkante der Dachkonstruktion<sup>1</sup> statt Oberkante des Dachsparrens). Allerdings wird neu nicht mehr in der Fassadenmitte gemessen, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. In ebenen Lagen ist diese veränderte Messweise kaum von Bedeutung, in Hanglagen kommt der Hangzuschlag gemäss Art. 11 Abs. 5 BR zum Tragen. Im schwach geneigten Terrain bewirkt die neue Messweise jedoch u.U. eine Verschärfung, weshalb die bestehenden Höhenmasse jeweils um 0.5 m erhöht werden (in der Kernzone aufgrund des Gewerbeanteils um 1.0 erhöht, vgl. Ziff. 2.2.2). Es handelt sich dabei um eine messtechnisch bedingte Änderung; die Gemeinde behält sich vor, die Höhenmasse im Rahmen einer späteren Revision des Baureglements neu zu beurteilen (z.B. aufgrund von grösseren Geschosshöhen zur Realisierung einer verbesserten Wärmedämmung).
- Untergeschoss**
- Art. 11 Abs. 2 BR Für das Untergeschoss gilt, dass OK fertiger Boden des darüberliegenden Vollgeschosses im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragen darf. Gegenüber der bisherigen Regelung zum Kellergeschoss bedeutet dies eine Erhöhung um 0.2 m. Begründet wird diese Anpassung damit, dass Abgrabungen neu bei der Definition der Geschosse nicht mehr privilegiert werden können und somit eine gewisse Kompensation nötig ist.
- Kniestockhöhe**
- Art. 11 Abs. 3 BR Die Kniewandhöhe als Mass zur Definition des Dachgeschosses war im bisherigen Reglement nicht geregelt. Mit der BMBV wird der neue Begriff Kniestockhöhe eingeführt: Neu wird von der Oberkante der Dachkonstruktion (analog Fh tr) bis zur Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau gemessen, während die frühere Kniewandhöhe von der Oberkante des Dachsparrens bis zur Oberkante des (fertigen) Dachgeschossfussbodens reichte. Die Kniestockhöhe wird auf 1.50 m festgelegt.
- Abgrabungen**
- Art. 11 Abs. 4 BR Gemäss der aktuellen Praxis des Kantons kann die Privilegierung von Abgrabungen bei der Höhenmessung nur noch auf einer Gebäudeseite beansprucht werden. Für die maximale Breite von Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten wird das bisherige Mass von 5.0 m übernommen.

<sup>1</sup> Beim oberen Referenzpunkt nach BMBV handelt es sich um das Traggerüst im bautechnischen Sinn. Über diesem Punkt liegen noch eine Isolation und eine Dachhaut.

- An- und Kleinbauten anstelle unbewohnter An- und Nebenbauten**  
Art. 6a BR Der bisher gebräuchliche Begriff *An- und Nebenbauten* ist nicht mehr gültig, gemäss Art. 3 und 4 BMBV gelten neu die Begriffe *An- und Kleinbauten*. Neben der begrifflichen Anpassung gilt es zu beachten, dass An- und Kleinbauten immer unbewohnt sind, d.h. ausschliesslich Nebennutzflächen enthalten. Zur inhaltlichen Änderung der Bestimmungen vgl. Ziff. 2.2.2.
- Eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile anstelle bewohnter An- und Nebenbauten**  
Art. 6b BR Um auch die bisherigen bewohnten An- und Nebenbauten weiterhin privilegieren zu können, wird neu die Kategorie *eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile* geschaffen. Neu werden die eingeschossigen Gebäude und Gebäudeteile in einem separaten Art. 6b geregelt. Zur inhaltlichen Änderung der Bestimmungen vgl. Ziff. 2.2.2.
- Differenzierung Unterniveau- resp. unterirdische Bauten**  
Art. 7 BR Gemäss dem bisherigen Baureglement sind unterirdische Bauten vollständig vom Erdreich überdeckt; die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden nirgends um mehr als 1.2 m überragen. Die BMBV unterscheidet hingegen zwischen Gebäuden, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen (*unterirdische Bauten*, Art. 5 BMBV) und Gebäuden, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen (*Unterniveaubauten*, Art. 6 BMBV). Für das Mass des Hinausragens über das massgebende Terrain werden die allgemein üblichen 1.2 m festgelegt. Der minimale Grenzabstand wird aus der bisherigen Regelung übernommen und beträgt sowohl für unterirdische Bauten als auch für Unterniveaubauten 1.0 m (mit Zustimmung des Nachbarn 0.0 m).
- Vorspringende Gebäudeteile**  
Art. 9 Abs. 1 BR Gemäss Art. 10 BMBV muss für vorspringende Gebäudeteile das zulässige Mass des Hinausragens über die Fassadenflucht definiert werden; der entsprechende Wert wird auf 2.5 m festgelegt. Das bisherige Mass für das Hineinragen in den kleinen Grenzabstand von 1.5 m bleibt unverändert gültig.
- Rückspringende Gebäudeteile**  
Art. 9 Abs. 2 BR Neu werden auch rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV) geregelt. Das entsprechende Mass der Tiefe wird auf 2.0 m festgelegt, der zulässige Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts auf 33 Prozent.
- 2.2.2 Materielle Änderungen**  
Art. 3 Abs. 1 BR Unter Berücksichtigung der jüngsten Anpassung der kantonalen Baugesetzgebung, welche am 1. April 2023 in Kraft getreten ist und u.a. die Zusammensetzung einer leistungsfähigen Fachstelle regelt, wird auf die Präzisierung in Art. 3 Abs. 1 BR verzichtet.



Art. 6a und 6b BR (ehem. Art. 6 BR) Die bisherige Regelung in Art. 6 BR sah für die bewohnten und unbewohnten An- und Nebenbauten differenzierte Masse für die Wohn- resp. Mischzonen vor. Die maximalen Flächen und Höhen waren in den Wohnzonen geringer als in den Zonen mit gemischter Nutzung. Üblicherweise wird jedoch nicht nach der Nutzungsart der jeweiligen Zonen differenziert, sondern nach der konkreten Nutzung der An- und Nebenbauten (bewohnt oder unbewohnt). Mit der Änderung wird dies nun korrigiert: Neu gelten die strengeren Masse (max. anrechenbare Gebäudefläche 40.0 m<sup>2</sup>, max. Fassadenhöhe traufseitig 3.0 m) generell für die bisherigen bewohnten An- und Nebenbauten (neuer Begriff: eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile), die etwas grosszügigeren Masse (max. anrechenbare Gebäudefläche 60.0 m<sup>2</sup>, max. Fassadenhöhe traufseitig 4.0 m) hingegen für die An- und Kleinbauten (bisheriger Begriff: unbewohnte An- und Nebenbauten). Zur besseren Übersicht wird die Bestimmung in die beiden Art. 6a «An- und Kleinbauten» und Art. 6b «Eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile» aufgeteilt.

Art. 11 Abs. 1 BR In der Kernzone wurde bis anhin mit Raumhöhen von generell 3.5 m für alle Geschosse gerechnet, was der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung nicht genügend Rechnung trägt. Damit zukünftig ein leicht überhohes Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) möglich ist, wird die Fassadenhöhe traufseitig um 1.0 m erhöht. Das zulässige Mass liegt damit immer noch einen halben Meter unterhalb desjenigen der Wohn- und Gewerbezone WG2. In den übrigen Zonen (W1, W2, WG2) erfolgt eine Erhöhung um 0.5 m (vgl. Ziff. 2.2.1).

### **2.2.3 Formelle Korrekturen**

Bei den formellen Korrekturen handelt es sich primär um Aktualisierung von Verweisen auf die übergeordneten Bestimmungen. Auf eine detaillierte Auflistung und Erläuterung wird an dieser Stelle verzichtet. Erwähnenswert ist der Verzicht auf die Erwähnung der bloss für Hochhäuser gültigen Beschattungstoleranzen (Art. 8 Abs. 4 BR).

### **2.2.4 Anhänge**

Der bisherige Anhang 1 enthält mehrheitlich Skizzen, welche mit der BMBV nicht konform sind. Der Anhang wird deshalb ersetzt mit einer Auswahl von Skizzen aus dem Anhang zur BMBV. Dies hat zur Folge, dass verschiedene bisher in den Skizzen getroffene Regelungen neu in den Reglementstext übernommen werden mussten (Messweise Strassenabstand, Hangzuschlag, Staffelung).

Die Anhänge 2 und 3 wurden unverändert übernommen.

### **2.2.5 Aufhebung des Überbauungsplans Oberchrüpfe**

Die Änderung des Baureglements wird zum Anlass genommen, den Überbauungsplan Oberchrüpfe vom 12. Juni 1975 aufzuheben. Die Erschliessung der Parzellen innerhalb des Wirkungsbereichs wurde abweichend von dieser Planung gelöst, so dass ein Beibehalten des Überbau-

ungsplans keinen Sinn macht. Die Überbauungsordnung hat nicht als Baubewilligung gegolten, effektiv wurde die Strasse gar nie der Planung entsprechend gebaut.

### 2.3 Abgrenzung

Aufgrund der weitgehenden Beschränkung der vorliegenden Änderung des Baureglements auf die mit der Einführung der BMBV zusammenhängenden formellen Anpassungen wird namentlich auf die Neufestlegung der Bestimmungen zu den Gewässerräumen verzichtet. Diese Anpassungen sowie die entsprechenden Massnahmen in den Zonenplänen werden Gegenstand einer späteren (Teil-)Revision der Ortsplanung sein, welche voraussichtlich auch materielle Änderungen des Baureglements beinhalten wird.

## 3. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

Die Anpassung des Baureglements an die Bestimmungen der BMBV hat keine relevanten Auswirkungen auf die Anliegen des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes.

## 4. Verfahren

### 4.1 Vorgehen

Die Änderung des Baureglements erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 57a ff. BauG mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage und der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Die Vorprüfungseingabe erfolgte gleichzeitig mit dem Start der Mitwirkung; das Resultat der Mitwirkung wurde dem AGR am 29. November 2022 nachgereicht. Es ergibt sich folgender Ablauf:

bis Mitte Juli 2022	Entwurf Baureglement und Erläuterungsbericht
bis Mitte Oktober 2022	Behandlung durch zuständige Gremien, Verabschiedung zur Mitwirkung resp. zur Vorprüfung
20. Okt. bis 21. Nov 2022	Mitwirkungsaufgabe
Okt. 2022 bis April 2023	Vorprüfung durch AGR
bis Sept. 2023	Bereinigung nach Vorprüfung, Freigabe Gemeinde
September/Oktober 2023	Öffentliche Auflage
16. Oktober 2023	Beschluss Gemeinderat
29. November 2023	Beschluss Gemeindeversammlung
anschliessend	Eingabe zur Genehmigung

## 4.2 Orientierung und Mitwirkung

Die Änderung des Baureglements wurde vom 20. Oktober bis zum 21. November 2022 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Während dieser Zeit konnten die zugehörigen Dokumente auf der Gemeindeverwaltung eingesehen und auf der Homepage der Gemeinde abgerufen werden. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe gingen keine Eingaben ein.

## 4.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Änderung des Baureglements unter Einbezug der zuständigen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit hin überprüft. Die Ergebnisse zur Vorprüfung sind im Bericht vom 11. April 2023 festgehalten. Das Baureglement und der vorliegende Erläuterungsbericht wurden entsprechend überarbeitet.

In den folgenden beanstandeten Punkten wurde mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) Rücksprache genommen und die Vorbehalte wurden daraufhin zurückgezogen:

- Auf die Festlegung des Masses für technisch bedingte Dachaufbauten, welche nicht an die Höhenmessung angerechnet werden müssen, wird verzichtet. Dies u.a. deshalb, weil die Gemeinde gar kein Höhenmass kennt, welches als Referenzgrösse verwendet werden könnte (Gesamthöhe oder Fassadenhöhe giebelseitig).
- Gemäss Art. 5 BR wird der Strassenabstand ab der effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraums aus gemessen. Gemäss Art. 80 des kant. Strassengesetzes wird der Abstand ab Fahrbahnrand gemessen, soweit das zuständige Gemeinwesen nichts anderes festlegt. Eine Anpassung an die übergeordnete Vorgabe ist jedoch nicht zwingend und würde im Übrigen eine materielle Änderung ohne Bezug zur BMBV bedeuten. Die Gemeinde wird im Rahmen der anstehenden (Teil-)Revision der Ortsplanung eine Korrektur prüfen.

## 4.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 14. September bis am 13. Oktober 2023 statt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage konnten Personen, die von der Planung betroffen sind und berechnigte Organisationen Einsprache erheben. In dieser Frist sind keine Einsprachen eingegangen.

## 4.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung zur Revision des Baureglements erfolgt anlässlich der Gemeindeversammlung vom 29. November 2023. Anschliessend wird das Reglement beim AGR zur Genehmigung eingereicht.