

**GEMEINDE BURGISTEIN**  
**ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG**

**ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1 ALPENBLICK**  
ORDENTLICHE ANPASSUNG NACH ART. 58 FF BAUG

---



**ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Thun, 15.08.2025

**Die Planung besteht aus:**

- Vorschriften
- Überbauungsplan

**Weitere Unterlagen:**

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
-

## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeberin:**

Gemeinde Burgstein

### **Auftragnehmer:**

Weitwinkel GmbH

Marktgasse 17, 3600 Thun

T 033 552 52 52

[www.weitwinkel.ch](http://www.weitwinkel.ch), [info@weitwinkel.ch](mailto:info@weitwinkel.ch)

### **Bearbeitung:**

- Kim Balmer, B. Sc. Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung
- Emanuel Buchs, MSE Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur FHO, BA Architektur BFH

[https://weitwinkelch.sharepoint.com/sites/WeitwinkelPr ojekte/Freigegebene Dokumente/Daten Weitwinkel Projekte/Projekte\\_Weitwinkel/Anpassung\\_UeO\\_Alpenblick/05\\_Überarbeitung/Vorschriften/250815\\_Vorschriften \\_ENTWURF.docx](https://weitwinkelch.sharepoint.com/sites/WeitwinkelPr ojekte/Freigegebene%20Dokumente/Daten%20Weitwinkel Projekte/Projekte_Weitwinkel/Anpassung_UeO_Alpenblick/05_Überarbeitung/Vorschriften/250815_Vorschriften _ENTWURF.docx)

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A Allgemeines</b>	
Ziele/Zweck _____	4
Wirkungsbereich _____	4
Stellung zum übergeordneten Recht _____	4
Stellung zum Richtprojekt _____	4
Inhalt des Überbauungsplanes _____	4
<b>B Bauten/Nutzung</b>	
Nutzungsart _____	5
Nutzungsmass <b>Baufelder</b> _____	5
<b>Kleinbauten</b> _____	7
<b>Anbauten</b> _____	7
<b>Kleinere Gebäude</b> _____	8
<b>Nutzungsmass Baubereiche</b> _____	8
Gestaltung _____	8
Etappierung _____	8
Bestehende Bauten _____	8
Hochwasserschutz- massnahmen _____	8
<b>C Baufelder/Baubereiche</b>	
Baufelder _____	9
Baubereiche _____	9
Dächer _____	10
<b>D Umgebungsgestaltung</b>	
Umgebungsgestaltungsplan/ <b>Spielflächen</b> _____	10
Halböffentlicher Grünraum _____	10
Siedlungsinterne Grünbereiche _____	11
<b>E Erschliessung/Parkierung</b>	
Ver- und Entsorgung _____	11
Parkierung _____	11
<b>F Umwelt</b>	
Energie _____	11
<b>G Weitere Bestimmungen</b>	
Vereinbarungen _____	12
Inkrafttreten _____	12
Aufhebung bestehender Vorschriften _____	12

## A

### Ziele/Zweck

## Allgemeines

### Art. 1

- 1 Die Siedlung soll eine verdichtete Überbauung mit hoher Wohnanlagequalität sicherstellen.
- 2 Die Überbauungsordnung bezweckt die Sicherung einer optimalen Eingliederung der Überbauung in die empfindliche Ortssituation. Auf die beiden Altbauten Bauernhaus Nr. 24 und die alte Ole Nr. 25, sowie deren Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.
- 3 Zudem wird sichergestellt, dass eine angepassten Umgebungs- und Aussenraumgestaltung den Überbauungscharakter wiedergibt.

### Wirkungsbereich

### Art. 2

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer gestrichelten Umrandung gekennzeichnet.

### Stellung zum übergeordneten Recht

### Art. 3

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes regelt, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Burgistein. Das übergeordnete Recht (Bund, Kanton) bleibt vorbehalten.

### Stellung zum Richtprojekt

### Art. 4

- 1 Das ~~im Erläuterungsbericht dargestellte~~ Richtprojekt, dient der Erarbeitung der Bauprojekte und für die Beurteilung der Baugesuche durch die Baubewilligungsbehörde.
- 2 Das Richtprojekt dient wegleitend als Grundlage für die Umsetzung der Überbauungsordnung in einzelnen Bauprojekten, für die Koordination der Bauvorhaben und deren Infrastruktur sowie für die Architektur und den Aussenraum.

### Inhalt des Überbauungsplanes

### Art. 5

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

#### Festlegungen

- a) Wirkungsbereich
- b) Baufeld Neubauten mit Firstrichtung
- c) Bestehende Gebäude im Wirkungsbereich
- d) Terrainkoten
- e) Detailerschliessung
- f) Besucherparkplatz/private Erschliessung/Hauszufahrt

- g) Gehweg Gemeinde
- h) Strassenverbreiterung
- i) Halböffentlicher Grünraum
- j) Privater Grünraum
- ~~k) Baubereich Carport/Garage~~
- ~~t)k) Baubereich Pergola~~
- ~~m) Baubereich Sitzplatzpergola~~
- ~~n)l) Baubereich Balkon~~
- ~~o)m) Baubereich Vordach-Eingang~~
- ~~p)n) unterirdischer Baubereich~~
- ~~q)o) Sammelstelle Kehricht~~
- ~~r)p) Eingang/Zufahrt vorgeschrieben~~

#### Hinweise

- a) Parzellierung
- ~~a)b) Bestehende An- und Kleinbauten~~
- ~~b)c) Bestehende Gebäude innerhalb des Wirkungsbereichs~~
- ~~c)d) Bestehende Gebäude ausserhalb des Wirkungsbereichs~~
- ~~d)e) Naturgefahren: Perimeter mittlere Gefährdung~~
- ~~e)f) Naturgefahren: Massnahmen Hochwasserschutz~~
- ~~f) Eingang/Zufahrt Möglichkeiten~~
- g) Neue Entwässerung Schmutzwasser
- h) Neue Entwässerung Sauberwasser
- i) Neuer Anschluss Trinkwasser
- ~~j) Abgrenzungspfosten Verkehrsführung~~
- ~~k)l) Bereich für Hochstammbäume~~

## B

### Nutzungsart

### Nutzungsmass Baufelder Hauptbauten

## Bauten/Nutzung

### Art. 6

In der Überbauung sind Wohnnutzung und ~~massig~~mässig störendes Gewerbe zugelassen. In erster Linie sollen Wohnbauten als Einfamilienhäuser in den Baufeldern A-K erstellt werden.

### Art. 7

~~Der Begrenzung der Baufelder und Baubereiche kommt die Wirkung von Baulinien zu. Ausserhalb der Baufelder und Baubereiche ist die Erstellung oberirdischer Bauten untersagt.~~

Das Gesamtnutzungsmaß in den Baufeldern A, B, C, D, E, F, G, H, I, J bis K beträgt maximal 3'100 m<sup>2</sup>  
 Bruttogeschossfläche (BGF), Wohnungsanteil mindestens 80%:

Baufeld A  
 Bruttogeschossfläche (BGF) — maximal 281.80 m<sup>2</sup>

Baufeld B  
 Bruttogeschossfläche (BGF) — maximal 281.80 m<sup>2</sup>

Baufeld C  
 Bruttogeschossfläche (BGF) — maximal 281.80 m<sup>2</sup>

Baufeld D  
 Bruttogeschossfläche (BGF) — maximal 281.80 m<sup>2</sup>

Baufeld E  
 Bruttogeschossfläche (BGF) — maximal 281.80 m<sup>2</sup>

Baufeld F  
 Bruttogeschossfläche (BGF) — maximal 281.80 m<sup>2</sup>

Baufeld G  
 Bruttogeschossfläche (BGF) — maximal 281.80 m<sup>2</sup>

Baufeld H  
 Bruttogeschossfläche (BGF) — maximal 281.80 m<sup>2</sup>

Baufeld I  
 Bruttogeschossfläche (BGF) — maximal 281.80 m<sup>2</sup>

Baufeld J  
 Bruttogeschossfläche (BGF) — maximal 281.80 m<sup>2</sup>

Baufeld K  
 Bruttogeschossfläche (BGF) — maximal 281.80 m<sup>2</sup>

**31** In den Baufeldern dürfen zweigeschossige Wohnbauten erstellt werden.

**2** Das Niveau des fertigen Terrains ist durch eine Terrainhöhenkote festgelegt. Die Gebäudehöhen Die maximalen Höhenmasse sind wie folgt festgelegt:

Baufeld	Referenzkote OK EG (Grundlage Richtprojekt)	höchster Punkt Dachkonstruktion (hPD)
A	577.90 m.ü.M	585.20 m.ü.M
B	577.30 m.ü.M	584.60 m.ü.M
C	576.78 m.ü.M	584.08 m.ü.M
D	580.70 m.ü.M	588.00 m.ü.M
E	581.65 m.ü.M	588.95 m.ü.M
F	582.85 m.ü.M	590.15 m.ü.M
G	583.50 m.ü.M	580.80 m.ü.M
H	584.55 m.ü.M	591.85 m.ü.M
I	585.60 m.ü.M	592.90 m.ü.M
J	586.65 m.ü.M	593.95 m.ü.M
K	586.55 m.ü.M	593.85 m.ü.M

~~4~~ Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Nutzungsnachweis über alle Baufelder zu erbringen. Nutzungsübertragungen der Baufelder sind möglich.

~~3~~ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV)

### **Kleinbauten**

#### **Art. 8**

~~1~~ Es sind Kleinbauten<sup>1</sup> mit einer anrechenbaren Geschossfläche (aGbF) von max. 30 m<sup>2</sup> ausserhalb der Baufelder/Baubereiche zulässig. Maximale Gesamthöhe 3.50 m.

~~2~~ Carports/Garagen mit einer anrechenbaren Geschossfläche (aGbF) von max. 30 m<sup>2</sup> sind im Baubereich Besucherparkplatz/private Erschliessung/Hauszufahrt zu erstellen. Maximale Gesamthöhe 3.50 m.

~~53~~ Im Baubereich Pergola auf der Allgemeinparzelle kann eine eingeschossige Konstruktion erstellt werden. Maximale Höhe 3.50 m.

~~4~~ Der Grenzabstand beträgt 2.0 Meter. Der Abstand zu Hauptbauten beträgt 1.0 m. Ausgenommen sind Carports/Garagen im Baubereich Besucherparkplatz/private Erschliessung/Hauszufahrt, in diesem Fall ist der Grenzanbau erlaubt.

### **Anbauten**

#### **Art. 9**

~~1~~ Es sind Anbauten<sup>2</sup> mit einer anrechenbaren Geschossfläche (aGbF) von gesamthaft max. 40 m<sup>2</sup> ausserhalb der Baufelder/Baubereiche zulässig. Dabei darf eine einzelne Anbaute das Mass von 25 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche nicht überschreiten. Maximale Gesamthöhe 3.50 m.

~~2~~ Carports/Garagen im Baubereich Besucherparkplatz/private Erschliessung/Hauszufahrt (Art. 8 Abs. 2) können als Anbauten erstellt werden.

~~3~~ Der Grenzabstand beträgt 2.0 Meter. Ausgenommen sind Carports/Garagen im Baubereich Besucherparkplatz/private Erschliessung/Hauszufahrt, in diesem Fall ist der Grenzanbau erlaubt.

---

<sup>1</sup> Vgl. Art. 3 und Art. 30 Abs. 2 BMBV: Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen).

<sup>2</sup> Vgl. Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBV: Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen.

## Kleinere Gebäude

### Art. 10

1 Kleinere Gebäude<sup>3</sup> mit einer anrechenbaren Geschossfläche (aGbF) von max. 30 m<sup>2</sup> sind ausserhalb der Baufelder/Baubereiche zulässig. Maximale Gesamthöhe 3.50 m.

2 Der allseitige Grenzabstand beträgt 2.0 Meter.

## Nutzungsmass-Baubereiche Unterirdische Bauten

### Art. 11

Bei Baufeld J ~~kommt~~ besteht ein unterirdischer Baubereich für die Erstellung eines Schutzraumes. Die maximalen Masse sind 8.70 m x 11.50 m und der minimale südliche Grenzabstand beträgt 1.00 m. Die Nutzung ist mittels vertraglicher Dienstbarkeiten für die gesamte Überbauung „Alpenblick“ zu gewährleisten.

## **Gestaltung**

### **Art. ~~812~~**

1 Die neu zu erstellenden Anlagen sind als Gesamtkonzept und bauliche Einheit zu gestalten. Die Bauten sind hinsichtlich Gesamtwirkung, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderung, Gestaltung der Aussenräume sowie anderer, wichtiger Einzelheiten sorgfältig konzeptionell zu entwickeln, zu detaillieren und aufeinander abzustimmen.

2 Diese Gestaltungsanforderungen werden im Baubewilligungsverfahren durch die Bau- und Planungskommission beurteilt. Sie stellen diesbezüglich Antrag an die Baupolizeibehörde.

## **Etappierung**

### **Art. ~~913~~**

Bei der etappierten Bauweise sind die Zwischenzustände so zu wählen, dass die Neubauten jeder Etappe, sowohl in sich wie auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen, ein funktionsfähiges und ortsbaulich befriedigendes Ensemble bilden.

## **Bestehende Bauten**

### **Art. ~~10-14~~**

Für bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit den bestehenden Bauten auf den Parzellen Nr. 250 und Nr. 1226 gelten die Bestimmungen des Baureglements für die Wohnzone W2.

## **Hochwasserschutzmassnahmen**

### **Art. ~~11-15~~**

Die Hochwasserschutzmassnahme (Plan Nr. 1.329/130;

<sup>3</sup> Vgl. Art. 2 und Art. 30 Abs. 2 BMBV: als kleinere Gebäude werden Bauten nach Art. 2 BMBV bezeichnet.

Objektschutz für Walter Hadorn, Burgiwil) ist vor Baubeginn der ÜO zu realisieren.

## C

### Baufelder

### Baufelder/Baubereiche

#### Art. ~~12~~16

~~Im Baufeld Neubauten dürfen zweigeschossige Wohnbauten erstellt werden. Die maximale Firsthöhe ab Erdgeschoss beträgt 7.30 m.~~

Der Begrenzung der Baufelder ~~und Baubereiche~~ kommt die Wirkung von Baulinien zu. Ausserhalb der Baufelder ~~und Baubereiche~~ ist die Erstellung oberirdischer Bauten von Hauptbauten untersagt.

### Baubereiche

#### Art. ~~13~~17

- ~~1 Im Baubereich Carport/Garage (a-k) dürfen eingeschossige An- und Nebenbauten erstellt werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3.50 m.~~
- ~~2 Im südlichen Baubereich Sitzplatzpergola darf eine eingeschossige, offene Konstruktion erstellt werden. Maximale Höhe 3.50 m.~~
- 1 Im östlichen Baubereich können Balkonvorbauten angebaut werden. Der Balkon kann im Erd- oder Dachgeschoss platziert werden. Die Geländer müssen filigran und transparent sein.
- 2 Im Baubereich Vordach ~~Eingang~~ darf eine Überdachung erstellt werden. Diese darf auch mit dem Carport oder der Garage verbunden werden. Im Baubereich Pergola auf der Allgemeinparzelle kann eine eingeschossige Konstruktion erstellt werden. Maximale Höhe 3.50 m.
- 3 Neuerstellte oder erweiterte Flächen in den Baubereichen Besucherparkplätze/private Erschliessung/Hauszufahrt sind nach Inkrafttreten der revidierten UeO mit einem versickerungsfähigen Belag zu gestalten.
- ~~4 Alle Baukörper sind nur nach einem einheitlichen Konzept über das gesamte Areal zulässig. Die Elemente sind beim ersten Baugesuch im Umgebungsgestaltungsplan für die gesamte Überbauung festzulegen.~~
- ~~54 Bei Baufeld J kommt ein unterirdischer Baubereich für die Erstellung eines Schutzraumes. Die maximalen Masse sind 8.70 m x 11.50 m und der minimale Grenzabstand beträgt 1.00 m. Die Nutzung ist mittels vertraglichen Dienstbarkeiten für die gesamte Überbauung «Atpenblick» zu gewährleisten.~~

## Dächer

### Art. 1418

1 Die Satteldächer der Hauptbauten weisen eine Dachneigung von max. 18° auf. ~~Nebengebäuden~~ Klein- und Anbauten: Flachdächer.

2 Die Flachdächer der Anbauten gemäss Art. 9 Abs. 1 können begehbar ausgestaltet werden.

## D

## Umgebungsgestaltung

### Umgebungsgestaltungsplan

### Art. 1619

Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Die Baupolizeibehörde bestimmt dessen Umfang und Detaillierungsgrad. Der Umgebungsgestaltungsplan hat insbesondere die Lage, Abmessungen und Gestaltung von Anlagen zu regeln sowie Angaben zu deren Ausbaustandard und Ausstattung zu enthalten:

- a) Verkehrsführung Detail
- b) Beleuchtung
- c) Zugänge und Zufahrten **zwingend einzuhalten**
- ~~d) Zugänge und Zufahrten als Hinweise~~
- ~~e) Anbindung an das öffentliche Strassennetz~~
- ~~f) Oberirdische Parkierung~~
- ~~g) Nebenbauten An- und Kleinbauten, kleinere Gebäude~~
- ~~h) Veloabstellplätze~~
- ~~i) Entsorgungsstandorte~~
- ~~j) Grünbereiche~~
- ~~k) Gestaltung der Spielflächen gem. Art. 45 und 46 BauV~~
- ~~l) Bodenbeläge~~
- ~~m) Mauern~~
- ~~n) Hochstammbäume~~

### Halböffentlicher Grünraum

### Art. 1720

Der halböffentliche Grünraum dient den Bewohnern als Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsfläche **und für gemeinschaftliche Anlagen. Kleinbauten nach Art. 8 Abs. 1 und kleinere Gebäude nach Art. 10 Abs. 1 sind erlaubt, wenn sie der gemeinschaftlichen Nutzung dienen. Im Umgebungsgestaltungsplan sind die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielflächen gemäss kantonalen Normen aufzuzeigen.**

## Siedlungsinterne Grünbereiche

### Art. **1821**

- 1 Feste und mobile Einfriedungen zur gegenseitigen Trennung von öffentlichen, halbprivaten und privaten Aussenräumen sind nur nach einem Konzept über das gesamte Areal zulässig. Die Elemente sind beim ersten Baugesuch im Umgebungsgestaltungsplan für die gesamte Überbauung festzulegen.
- 2 Es sind standortgerechte Bäume und Straucharten zu pflanzen.

## Baumpflanzungen

### Art. **1922**

An den im Überbauungsplan bezeichneten Pflanzbereichen sind standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen.

## E

### Ver- und Entsorgung

## Erschliessung/Parkierung

### Art. **2023**

- 1 Alle ab Abzweiger zu den Hausanschlüssen dargestellten öffentlichen Werkleitungen (Kanalisation, Druckwasser, Elektro, Telefon, Medien) gehören zur Detailerschliessung.
- 2 Die Abfallsammelstelle ist auf den im Plan festgelegten Bereich beschränkt.

## Parkierung

### Art. **2124**

- 1 Die Lage der gemäss Art. 49 ff der Kant. Bauverordnung vorgeschriebenen Autoabstellplätze für Bewohner sind im Überbauungsplan festgelegt.
- 2 Bereiche für Besucherparkplätze sind bei jedem Haus auf der Vorplatzfläche im Baubereich Besucherparkplatz/private Erschliessung/Hauszufahrt einzuplanen.

## F

### Energie

## Umwelt

### Art. **2225**

- 1 Anzustreben ist eine umweltschonende, möglichst CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung. Zu prüfen ist insbesondere die Nutzung vorhandener Umweltwärme und der Anschluss an ein Fernwärmewerk. Sofern kein Anschluss an ein Fernwärmewerk erfolgt, muss der Anteil der erneuerbaren Energie mindestens 50% betragen. Es sind anerkannte Qualitätsstandards, wie Minergie, anzustreben.
- 2 Für die Überbauung ist der Baubewilligungsbehörde, mit dem ersten Baugesuch, ein integrales Energiekonzept vorzulegen.

## G

## Weitere Bestimmungen

### Vereinbarungen

#### Art. ~~2326~~

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist durch entsprechende Verträge und Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten, etc. vgl. Art. 96 BauG). insbesondere muss vor dem Beschluss zur öffentlichen Auflage eine Grundsatzvereinbarung und bei der Beschlussfassung des Gemeinderats über die Überbauungsordnung ein Erschliessungsvertrag vorliegen.

### Inkrafttreten

#### Art. ~~2427~~

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 "Alpenblick" der Gemeinde Burgstein tritt am Tag der Publikation der Genehmigung in Kraft. (Art 45BauV)

### Aufhebung bestehender Vorschriften

#### Art. ~~2528~~

Mit dem Inkrafttreten der ~~neuen-angepassten~~ Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 "Alpenblick" ~~vom \_\_\_\_\_~~ wird die Überbauungsordnung vom ~~20. August 2008~~ 13. April 2015 inkl. Den Änderungen vom 03. September 2018 aufgehoben.

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

---

Entwurf vom 15. August 2015

Öffentliche Mitwirkung:	vom xx. Monat xxxx	bis xx. Monat xxxx
Kantonale Vorprüfung:	vom xx. Monat xxxx	bis xx. Monat xxxx
Publikation im Amtsblatt	xx. Monat xxxx	
Publikation im amtlichen Anzeiger	xx. Monat xxxx	
Öffentliche Auflage	vom xx. Monat xxxx	bis xx. Monat xxxx
Einspracheverhandlungen	xx	
Erledigte Einsprachen	xx	
Unerledigte Einsprachen	xx	
Rechtsverwahrungen	xx	
Beschlossen durch den Gemeinderat am:		xx. Monat 20xx
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am:		xx. Monat 20xx

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

---

Burgistein                      Der/Die Gemeindeschreiber/in

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

---