

GEMEINDE BURGISTEIN
ÖFFENTLICHE AUFLAGE

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1 ALPENBLICK

ORDENTLICHE ANPASSUNG NACH ART. 58 FF BAUG



ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Thun, 20.04.2026

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, info@weitwinkel.ch

Bearbeitung:

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

Änderungsnachweis:

- Grüne Schrift: gegenüber der rechtsgültigen Überbauungsordnung unveränderte Inhalte, welche in einen anderen Absatz verschoben wurden. Der Abschnitt ist an der ursprünglichen Position durchgestrichen markiert.
- Rote Schrift: gegenüber der rechtsgültigen Überbauungsordnung gelöschte (durchgestrichen) oder geänderte resp. ergänzte Inhalte.

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	4
	Ziele/Zweck	4
	Wirkungsbereich	4
	Stellung zum übergeordneten Recht	4
	Stellung zum Richtprojekt	4
	Inhalt des Überbauungsplanes	4
B	Bauten/Nutzung	5
	Nutzungsart	5
	Hauptbauten	5
	Kleinbauten	7
	Anbauten	7
	Kleinere Gebäude	8
	Unterirdische Bauten	8
	Gestaltung	8
	Etappierung	8
	Bestehende Bauten	8
	Hochwasserschutz- massnahmen	9
C	Baubereiche	9
	Baubereiche Hauptbauten	9
	Übrige Baubereiche	9
	Dächer	10
D	Umgebungsgestaltung	10
	Umgebungsgestaltungsplan	10
	Halböffentlicher Grünraum	10
	Siedlungsinterne Grünbereiche	11
E	Erschliessung/Parkierung	11
	Ver- und Entsorgung	11
	Parkierung	11
F	Umwelt	11
	Energie	11
G	Weitere Bestimmungen	12
	Vereinbarungen	12
	Inkrafttreten der Änderungen	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 Burgstein. 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 begleitend 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~~ Baubereich Neubauten mit Firstrichtung
- ~~e)~~ Baubereich Neubauten mit Firstrichtung realisiert
- ~~d)~~ Terrainkoten
- ~~e)~~ c) Detailerschliessung
- ~~f)~~ d) Besucherparkplatz/private Erschliessung/Hauszufahrt

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

Hinweise

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

B

Nutzungsart

~~Nutzungsart~~ ~~Baufelder~~ ~~Hauptbauten~~

Bauten/Nutzung

Art. 6

In der Überbauung sind Wohnnutzung und mässig störendes Gewerbe zugelassen. In erster Linie sollen Wohnbauten als Einfamilienhäuser in den ~~Baufeldern~~ ~~Baubereichen~~ 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 unter- sagt:

Das Gesamtnutzungsmass in den Baufeldern A, B, C, D, E, F, G, H, I, J bis K beträgt maximal 3'100 m²

Bruttogeschossfläche (GF), Wohnungsanteil mindestens 80%:

Baufeld A

Bruttogeschossfläche (BGF) — maximal 281.80 m²

Baufeld B

Bruttogeschossfläche (BGF) — maximal 281.80 m²

Baufeld C

Bruttogeschossfläche (BGF) — maximal 281.80 m²

Baufeld D

Bruttogeschossfläche (BGF) — maximal 281.80 m²

Baufeld E

Bruttogeschossfläche (BGF) — maximal 281.80 m²

Baufeld F

Bruttogeschossfläche (BGF) — maximal 281.80 m²

Baufeld G

Bruttogeschossfläche (BGF) — maximal 281.80 m²

Baufeld H

Bruttogeschossfläche (BGF) — maximal 281.80 m²

Baufeld I

Bruttogeschossfläche (BGF) — maximal 281.80 m²

Baufeld J

Bruttogeschossfläche (BGF) — maximal 281.80 m²

Baufeld K

Bruttogeschossfläche (BGF) — maximal 281.80 m²

31 In den Baufeldern Baubereichen dürfen zweigeschos- sige Wohnbauten erstellt werden.

2 Das Niveau des fertigen Terrains ist durch eine Terrain- höhenkote festgelegt. Die Gebäudehöhen Die maxima- len Höhenmasse sind wie folgt festgelegt:

Baube- reich	Referenzkote OK EG (Grundlage Richtprojekt)	höchster Punkt Dach- konstruktion (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 Kleinbauten¹ mit einer anrechenbaren Geschossfläche (aGbF) von max. 30 m² ausserhalb der Baubereiche zulässig. Maximale Gesamthöhe 3.50 m.

2 Carports/Garagen mit einer anrechenbaren Geschossfläche (aGbF) von max. 30 m² sind im Baubereich Besucherparkplatz/private Erschliessung/Hauszufahrt zu erstellen. Maximale Gesamthöhe 3.50 m.

53 Im Baubereich Pergola auf Auf der Allgemeinparzelle kann eine eingeschossige Konstruktion ein eingeschossiger Gebäudeteil erstellt werden. Maximale Höhe Gesamthöhe 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 Grenzabstand erlaubt.

Anbauten

Art. 9

1 Es sind Anbauten² mit einer anrechenbaren Geschossfläche (aGbF) von gesamthaft max. 40 m² ausserhalb der Baubereiche zulässig. Dabei darf eine einzelne Anbaute das Mass von 25 m² 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 Grenzabstand erlaubt.

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

² 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 Gebäude³ mit einer anrechenbaren Geschossfläche (aGbF) von max. 30 m² sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Maximale Gesamthöhe 3.50 m.

2 Der allseitige Grenzabstand beträgt 2.0 Meter.

Nutzungsmass-Baubereiche Unterirdische Bauten

Art. 11

Bei ~~Baufeld-Baubereich~~ 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. ~~1014~~

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.

Art. ~~1115~~

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

Hochwasserschutz- massnahmen

Die Hochwasserschutzmassnahme (Plan Nr. 1.329/130; Objektschutz für Walter Hadorn, Burgiwil) ~~ist vor Baubeginn der UO zu realisieren wurde realisiert.~~ Für die Erstellung von Kleinbauten gem. Art. 8, Anbauten gem. Art. 9, kleinere Gebäude gem. Art. 10 und Hauptbauten gem. Art. 16 ist die Gefahrenkarte zu berücksichtigen und der Bedarf weiterer Schutzmassnahmen zu prüfen.

C

Baufelder/Baubereiche Hauptbauten

Baufelder/Baubereiche

Art. 1216

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

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

Übrige Baubereiche

Art. 1317

- ~~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 «Alpenblick» zu gewährleisten.

Dächer

Art. 1418

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

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

D

Umgebungsgestaltungsplan

Umgebungsgestaltung

Art. 1619

Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Die Baupolizeibehörde bestimmt dessen Umgang und Detailierungsgrad. 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)d) Anbindung an das öffentliche Strassennetz~~
- ~~f)e) Oberirdische Parkierung~~
- ~~g)f) Nebenbauten An- und Kleinbauten, kleinere Gebäude~~
- ~~h)g) Veloabstellplätze~~
- ~~i)h) Entsorgungsstandorte~~
- ~~j)i) Grünbereiche~~
- ~~k)j) Gestaltung der Spielflächen gem.-Art. 45 und 46 BauV~~
- ~~l)k) Bodenbeläge~~
- ~~m)l) Mauern~~
- ~~n)m) 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. Die Gefahrenkarte ist zu berücksichtigen und der Bedarf von weiteren

~~Schutzmassnahmen zu prüfen. Im Umgebungsgestaltungsplan sind die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gemäss kantonalen Normen aufzuzeigen.~~

Siedlungsinterne Grünbereiche

Art. **1821**

- 1 Feste und mobile Einfriedungen zur gegenseitigen Trennung von öffentlichen, halbprivaten und privaten Ausserräumen 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

Erschliessung/Parkierung

Ver- und Entsorgung

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

Umwelt

Energie

Art. **2225**

- 1 Anzustreben ist eine umweltschonende, möglichst CO₂-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

Vereinbarungen

Weitere Bestimmungen

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 ~~der Änderungen~~

Art. ~~2427~~

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Auflage

Öffentliche Mitwirkung: vom 22. August 2025 bis 22. September 2025
Kantonale Vorprüfung: vom 29. Oktober 2025 bis 07. April 2026

Publikation im Amtsblatt xx. Monat xxxx
Publikation im amtlichen Anzeiger 23. April 2026
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:

Burgstein Der/Die Gemeindegemeinschreiber/in

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:



Überbauungsordnung Nr. 1 "Alpenblick"

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan 1:500

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht mit Illustrations- und Richtprojekt
- Hochwasserschutzmassnahmen Plan Nr. 1.329/130 und 4.421/101

Datum 23.01.2015 Rev. 25.02.2015

Genehmigungsexemplar

siehe Genehmigung AGR

Genehmigungsvermerke

1. Vorprüfung	7. November 2013
abschliessende Vorprüfung	18. Juli 2014
Publikation im Amtsanzeiger	2. Oktober 2014
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung	3. Oktober - 4. November 2014
Einspracheverhandlung am	1. + 2. Dezember 2014
erledigte Einsprachen	15. Januar 2015 3
unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	15. Januar 2015 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am

~~16. MRZ. 2015~~
und **26. Januar 2015**

siehe Genehmigung AGR

Names der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Gemeindeverwalter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgstein, den 17. MRZ. 2015

Der Gemeindeverwalter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung (AGR) am

13. April 2015