



Einwohnergemeinde Bolligen

## Revision des Baureglements

---

### Baureglement

Mitwirkung

Bern, 18. September 2017

## Impressum

### **Auftraggeberin**

Einwohnergemeinde Bolligen  
Hühnerbühlstrasse 3  
3065 Bolligen

### **Auftragnehmerin**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

### **Bearbeitung**

Gregor Ledergerber  
Martin Lutz

# Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	5	Art. 21 ZPP V "Eisengasse".....	26
<b>1 Geltungsbereich.....</b>	<b>8</b>	Art. 22 ZPP VI "Pfrundland".....	27
Art. 1 Geltungsbereich sachlich.....	8	Art. 23 ZPP VII "Bahnhof".....	28
Art. 2 Geltungsbereich räumlich.....	8	Art. 24 ZPP VIII "Bienz-Wegmühle".....	29
<b>2 Nutzungszonen.....</b>	<b>9</b>	Art. 25 ZPP IX "Zentrum-Ost".....	30
<b>2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen.....</b>	<b>9</b>	Art. 26 ZPP X "Lutertal".....	31
Art. 3 Art der Nutzung.....	9	Art. 27 ZPP XI "Flugbrunnenareal".....	32
Art. 4 Mass der Nutzung.....	11	<b>3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen.....</b>	<b>33</b>
<b>2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen ....</b>	<b>15</b>	Art. 28 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen.....	33
Art. 5 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN).....	15	<b>4 Qualität des Bauens und Nutzens.....</b>	<b>34</b>
Art. 6 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF).....	16	<b>4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung.....</b>	<b>34</b>
<b>2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet.....</b>	<b>17</b>	Art. 29 Gestaltungsgrundsatz.....	34
Art. 7 Grünzone (G).....	17	Art. 30 Bauweise, Stellung der Bauten.....	35
Art. 8 Schutzzone (S).....	17	Art. 31 Fassadengestaltung.....	35
Art. 9 Bauernhofzone (B).....	17	Art. 32 Dachausbau.....	35
<b>2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet.....</b>	<b>18</b>	Art. 33 Dachgestaltung.....	36
Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ).....	18	Art. 34 Aussenraumgestaltung.....	37
Art. 11 Gartenbauzone (GB).....	18	Art. 35 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.....	39
Art. 12 Weilerzone a) Zweck.....	18	Art. 36 Terraingestaltung, Stütz-, Futtermauern und Böschungen.....	39
Art. 13 Weilerzone b) Nutzung.....	19	Art. 37 Antennenanlagen.....	40
Art. 14 Weilerzone c) Einschränkungen.....	19	Art. 38 Gestaltungsspielraum.....	40
<b>3 Besondere baurechtliche Ordnungen.....</b>	<b>20</b>	<b>4.2 Qualitätssicherung.....</b>	<b>40</b>
<b>3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP).....</b>	<b>20</b>	Art. 39 Fachberatung.....	40
Art. 15 ZPP Grundsätze.....	20	Art. 40 Qualifizierte Verfahren.....	41
Art. 16 ZPP I "Hubelgasse".....	21	<b>4.3 Nachhaltiges Bauen und Nutzen.....</b>	<b>42</b>
Art. 17 ZPP II A "Chrottegässli".....	22	Art. 41 Baumaterialien.....	42
Art. 18 ZPP II B "Chrottegässli".....	23	Art. 42 Energie.....	42
Art. 19 ZPP III "Brunnenhofstrasse".....	24	Art. 43 Anschlusspflicht.....	42
Art. 20 ZPP IV „Sternenmatte“.....	25	Art. 44 Gemeinsame Heizanlage.....	43
		Art. 45 Lichtemissionen.....	43

<b>5</b>	<b>Bau- und Nutzungsbeschränkungen</b>	<b>45</b>
5.1	Ortsbildpflege	45
	Art. 46 Ortsbilderhaltungsgebiete	45
5.2	Pflege der Kulturlandschaft	46
	Art. 47 Baudenkmäler	46
	Art. 48 Historische Verkehrswege	46
	Art. 49 Archäologische Schutzgebiete	46
	Art. 50 Gewässerraum für Fließgewässer	47
5.3	Schutz der naturnahen Landschaft	48
	Art. 51 Landschaftsschutzgebiete	48
	Art. 52 Feuchtgebiete, Amphibienlebensraum	48
	Art. 53 Naturobjekte	49
	Art. 54 Kommunale ökologische Ausgleichsflächen im Wald	49
	Art. 55 Geologische Objekte	49
	Art. 56 Naturschutzgebiete	50
	Art. 57 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	50
5.4	Ersatz- und Fördermassnahmen	50
	Art. 58 Ersatzmassnahmen	50
	Art. 59 Fördermassnahmen	51
	Art. 60 Beiträge	51
5.5	Gefahrengebiete	52
	Art. 61 Bauen in Gefahrengebieten	52
<b>6</b>	<b>Kompetenzen</b>	<b>53</b>
	Art. 62 Gemeinderat	53
	Art. 63 Hochbaukommission	53
	Art. 64 Bauverwaltung	53
<b>7</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen</b>	<b>55</b>

Art. 65	Widerhandlungen	55
Art. 66	Inkrafttreten	55
Art. 67	Aufhebung von Vorschriften	55

<b>Genehmigungsvermerke</b>	<b>57</b>	
<b>Anhang</b>	<b>58</b>	
<b>Anhang 1 Definitionen und Messweisen</b>	<b>58</b>	
A1.1	Geschoss	58
A1.2	Abstände	59
A1.3	Altrechtliche Nutzungsziffern	61
<b>Anhang 2 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen gemäss Art. 28 BR</b>	<b>63</b>	
<b>Anhang 3 Landschaftsschutzgebiete gemäss Art. 51 BR</b>	<b>64</b>	
<b>Anhang 4 Feuchtgebiete gemäss Art. 52 BR</b>	<b>65</b>	
<b>Anhang 5 Naturobjekte gemäss Art. 53 BR</b>	<b>66</b>	
<b>Anhang 6 Naturobjekte: Liste der Objekte gemäss Art. 53 BR</b>	<b>66</b>	
<b>Anhang 7 Waldreservate gemäss Art. 54 BR</b>	<b>69</b>	
<b>Anhang 8 Naturschutzgebiete gemäss Art. 56 BR</b>	<b>70</b>	
<b>Anhang 9 Abkürzungen</b>	<b>71</b>	
<b>Beilagen</b>	<b>72</b>	
<b>B1 Erläuterungen zu den Hinweisen</b>	<b>72</b>	
B1.1	Bauinventar (behördenverbindlich)	72
B1.2	Archäologisches Inventar (behördenverbindlich)	74
B1.3	Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan	75
B1.4	Geschützte Objekte (grundeigentümergebunden)	75
B1.5	Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung	76
B1.6	Grundwasserschutzzone	76
B1.7	Wald (grundeigentümergebunden)	76
<b>B2 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)</b>	<b>77</b>	

*Normativer Inhalt**Hinweise**Verweis auf altes Baureglement/Kommentar***Einleitung**

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Bolligen bildet zusammen mit dem Zonenplan 1 Siedlung (ZP1), dem Zonenplan 2 Landschaft (ZP2) und dem Zonenplan Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Art. 1 Abs. 1 und 2

Zonenplan 1 Siedlung und Zonenplan 2 Landschaft

Im Zonenplan 1 und 2 sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

*Vgl. Kapitel 3.**Vgl. Kapitel 5.*

Als hinweisende Ergänzung im Zonenplan 1 und 2 sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (insb. Abstandsvorschriften) dienen.

*Hinweise dienen der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht grundeigentümerverbindlich geschützten Gebieten und Objekten stehen (können).*

*Vgl. Erläuterungen zum den Hinweisen in der Beilage B1.*

Hinweise

Die Hinweise in der rechten Spalte des BR dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Hinweise sind weder vollständig noch verbindlich und können angepasst werden.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Art. 1 Abs. 3 und 4

*Normativer Inhalt*

Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

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. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

## Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Gemäss übergeordnetem Recht sind in besonderen Fällen auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

*Hinweise*

Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;  
Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand.

Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung „Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG“ (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Vgl. Art. 7 BewD; Besondere Fälle sind beispielsweise Bauvorhaben die den Gewässerraum, den Wald, ein Naturschutz- oder Ortsbildschutzgebiet, ein Naturschutzobjekt, ein Bau- oder Denkmal oder dessen Umgebung betrifft, sofern das entsprechende Schutzinteresse betroffen ist.

Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

*Verweis auf altes Baureglement/Kommentar*

Art. 22

Art. 2 Abs. 1  
(ehem. Anhang VII)

Art. 7 und 8

	<i>Normativer Inhalt</i>	<i>Hinweise</i>
Besitzstandgarantie	Aufgrund bisherigem Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt.	Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.
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 Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.  Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.	Vgl. Art. 38.
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht, in der Gemeindeverfassung (GEB) sowie im Baureglement (BR) der Gemeinde Bolligen geregelt.	Vgl. Art. 66 BauG und Art. 37 GEB. Vgl. Art. 62.

Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

Art. 3

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*Verweis auf altes Baureglement/Kommentar*

## 1 Geltungsbereich

**Geltungsbereich sachlich**

### **Art. 1**

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

*Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortschaftsreglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 28).*

**Geltungsbereich räumlich**

### **Art. 2**

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 1 Abs. 2

Normativer Inhalt

Hinweis

Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

## 2 Nutzungszonen

### 2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

#### Art. 3

Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen<sup>1)</sup></li> <li>• Stille Arbeitsnutzung</li> <li>• Dienstleistungsnutzung</li> </ul>	II
Mischzonen	M	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen<sup>1)</sup></li> <li>• Arbeitsnutzung, ausgenommen sind Tankstellen und Autowerkstätten</li> <li>• Dienstleistungsnutzung</li> </ul>	III
Dorfkernzone Bolligen	DBo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen<sup>1)</sup></li> <li>• Arbeitsnutzung</li> <li>• Dienstleistungsnutzung</li> <li>• Der traditionelle Dorfcharakter ist zu erhalten.</li> <li>• Gewerbebauten, gewerbliche Fabrikationsbetriebe sowie alle Bauten und Anlagen, die den Charakter des Dorfkerns beeinträchtigen, sind untersagt.</li> </ul>	III

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

*Stille Arbeitsnutzungen wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (s. Art. 90 Abs. 1 BauV).*

*Mässig störende Arbeitsnutzungen wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.*

*Mässig störende Arbeitsnutzungen wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.*

*vgl. Ortsbilderhaltungsgebiete Kapitel 5.2*

Art. 39, Spalten „Nutzungsart“, „Empfindlichkeitsstufe nach LSV“ und z.T. „Besonderes“

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Dorfzone Habstetten	DHa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen<sup>1)</sup></li> <li>• Arbeitsnutzung</li> <li>• Dienstleistungsnutzung</li> <li>• Landwirtschaft</li> <li>• Der traditionelle Dorfcharakter ist zu erhalten. Bei Hauptgebäude dürfen keine Flachdächer erstellt werden.</li> <li>• Gewerbe, die das gesunde Wohnen beeinträchtigen, sind nicht gestattet.</li> <li>• Ab Bauzonengrenze sind in einem Abstand von 4,0 m keine Nebengebäude gestattet.</li> <li>• Gegenüber der Landwirtschaftszone ist ein offener, durchgrünter Siedlungsabschluss mit standortheimischer Bepflanzung und Einzelbäumen sicherzustellen.</li> </ul>	III
Arbeitszonen	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>• alle Arten von Arbeitsnutzung wie Produktions-, Verwaltungs- und Bearbeitungsbetriebe sowie öffentliche und private Freizeiteinrichtungen.<sup>3)</sup></li> </ul>	IV <sup>2)</sup>

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

*Mässig störende Arbeitsnutzungen wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.*

<sup>1)</sup> Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen

<sup>2)</sup> Wo die Arbeitszonen an Wohnzonen grenzen, gilt eine Übergangszone von 20,0 m ab Zonengrenze mit einer Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>3)</sup> Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.

*z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

**Mass der Nutzung**

**Art. 4**

<sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 38.

Art. 39, 31

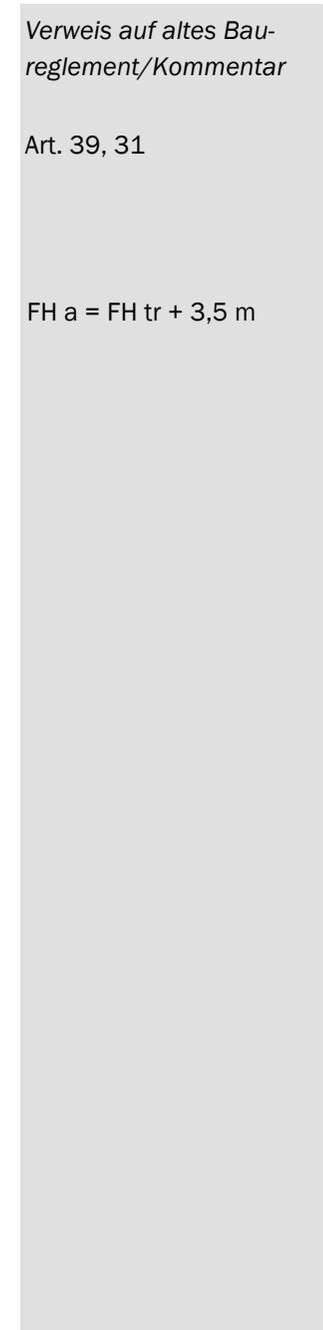
Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	Fh tr (m)	Fh gi (m)	Fh a (m)	GL (m)	GB (m)	VG
Wohnzone 1	W1	4,0	8,0	4,5	8,0	8,0	25,0	13,0	1
Wohnzone 2	W2	4,0	10,0	7,0	10,0	10,5	30,0	14,0	2
Wohnzone 2 Sonnhalde	W2S	4,0 <sup>1)</sup>	10,0 <sup>1)</sup>	7,0 <sup>2)</sup>	10,0	10,5	30,0 <sup>3)</sup>	14,0	2
Wohnzone 3	W3	5,0	10,0	10,0	13,0	13,5	30,0	15,0	3
Mischzone 2	M2	4,0	8,0	7,5	10,5	11,0	30,0	14,0	2
Arbeitszone 1	A1	4,0 <sup>4)</sup>	4,0 <sup>4)</sup>	12,0			-	-	-
Arbeitszone 2	A2	4,0 <sup>4)</sup>	4,0 <sup>4)</sup>	10,0	13,0		-	-	-
Dorfkernzone Bolligen	DBo	4,0	6,0	7,5	-	11,0	30,0	14,0	2
Dorfzone Habstetten	DHa	4,0	6,0	7,5	-	11,0	30,0	14,0	2

- kA = kleiner Grenzabstand  
Vgl. Anhang 1 Art. A3.
- gA = grosser Grenzabstand  
Vgl. Anhang 1 Art. A4.
- GL = Gebäudelänge (vgl. Art. 12 BMBV)
- GB = Gebäudebreite (vgl. Art. 13 BMBV)
- Fh = Fassadenhöhe (vgl. Art. 15 BMBV)
- Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig (gilt auch für Flachdachbauten inkl. Brüstung)
- Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig
- Fh a = Fassadenhöhe Attika  
Vgl. Anhang 1 Art. A1.
- VG = Vollgeschoss (vgl. Art. 18 BMBV)

FH a = FH tr + 3,5 m

- <sup>1)</sup> Gebäudeabstand zu andern Wohnraumerweiterungen mind. 2,0 m
- <sup>2)</sup> Die Fassadenhöhe traufseitig von eingeschossigen Wohnraumerweiterungen beträgt max. 3,5 m
- <sup>3)</sup> Eingeschossige Wohnraumerweiterungen sind ungeachtet der Gebäudelänge zugelassen.
- <sup>4)</sup> Grenzabstand gegenüber anderen Zonen  $\frac{2}{3}$  der traufseitigen Fassadenhöhe, mind. 6,0 m

mit Näherbaurecht Art. 79 ff. EG ZGB.



*Normativer Inhalt*

- <sup>2</sup> Zudem gelten die folgenden Masse für:
- a. Kleinbauten
    - Grenzabstand (A) min. 2,0 m
    - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup>
    - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,0 m
    - giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 6,0 m
    - Der Grenzsanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende Kleinbaute angebaut werden kann.
  - b. Anbauten
    - Grenzabstand (A) min. 2,0 m
    - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup>
    - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,0 m
    - giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 6,0 m
  - c. Unterniveaubauten
    - über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m
    - Grenzabstand (A) min. 1,0 m
    - Die Länge der Unterniveaubauten ist nicht beschränkt.
  - d. Unterirdische Bauten:
    - Grenzabstand (A) min. 1,0 m
    - Für bewilligungsfreie unterirdische Bauten gilt kein Grenzabstand.
  - e. Anlagen:
    - Anlagen haben einen Grenzabstand von 1,0 m einzuhalten.
    - Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benutzung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen
    - Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.
    - Für bewilligungsfreie Anlagen gilt kein Grenzabstand.

*Hinweis*

*Vgl. Art. 3 BMBV; Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.  
anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV)*

*Vgl. Art. 4 BMBV.*

*anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV)*

*Vgl. Art. 6. BMBV.*

*Vgl. Art. 5 BMBV.*

*Als Anlagen gelten private Zugangswege, Strassen, Parkplätze, Wasserbecken und dergleichen.*

*Nachteilige Einflüsse wie bspw. Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr.*

*vgl. Art. 6 BewD*

*Verweis auf altes Baureglement/Kommentar*

Art. 25 Abs. 1 und 2  
MBR Fh tr = 4.0 m  
MBR Fh gi = 6.0 m

Art. 25 Abs. 1  
MBR Fh tr = 4.0 m  
MBR Fh gi = 6.0 m

Art. 26

Art. 27 bzgl. den fertigen Boden nicht überragende Tiefbauten

Art. 27 bzgl. Anlagen

*Normativer Inhalt*

- f. Vorspringende Gebäudeteile:
- zulässige Tiefe max. 2,5 m
  - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 %
  - Vordächer: zulässige Ausladung max. 2,5 m  
Vordächer dürfen bis 0,5 m in den Strassen- und Grenzabstand hineinragen.
- g. Erker:
- Sie dürfen in der Höhe nicht über die Trauflinie hinaus reichen.
  - Ihre Maximalbreite beträgt 3,0 m.
  - Die Breite der Erker darf höchstens  $\frac{1}{3}$  der betreffenden Fassadenbreite betragen.
- h. Rückspringende Gebäudeteile
- zulässige Tiefe max. 3,0 m
  - zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 50 %
- i. Geschosse:
- Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1,2 m über massgebendem Terrain. Abgrabungen die nicht hangseitig liegen und insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge betragen, werden nicht an die Fassadenhöhe traufseitig angerechnet.
  - Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1,5 m.
  - Attikageschoss: ist bei Flachdachbauten zulässig und muss allseitig mindestens um 1,5 m gegenüber den Fassadenfluchten des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt sein. Der Dachvorsprung beim Attikageschoss darf höchstens 0,5 m über die zulässige Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringen. Zusätzliche An- und Nebenbauten sind nicht gestattet.
  - In Abweichung zu lit. i dritter Punkt kann das Atti-

*Hinweis*

*Vgl. Anhang Art. 10 BMBV.  
Art. 79b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.*

*Als Erker gelten geschlossene Bauteile, welche erst ab einem oder mehreren Geschossen über dem massgebenden Terrain in Erscheinung treten.*

*Vgl. Art. 11 BMBV.*

*Vgl. Art. 19 BMBV.  
OK EG = Oberkante Erdgeschoss  
Vgl. Art. 16 und 20 BMBV.*

*Vgl. Anhang 1 Art. A1.*

*Verweis auf altes Baureglement/Kommentar  
Art. 29*

*Art. 29 Abs. 2*

*Art. 37 Abs. 1 und 2  
bzgl. Attika*

*Normativer Inhalt*

kageschoss ein- oder zweiseitig auf die Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses verschoben werden. Dabei darf die Geschossfläche der Attika nach lit. i dritter Punkt nicht vergrössert werden.

- j. Strassenabstände:
- Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von 5,0 m, von solchen der Detailerschliessung und von Privatstrassen ein Abstand von 3,6 m und von selbstständigen Fuss- und Radwegen 2,0 m einzuhalten.
  - Für bewilligungsfreie Bauten gilt ein Strassenabstand von 2,0 m. Vorbehalten bleibt Art. 80 SG.
  - Strassenabstände gehen den reglementarischen Grenzabständen vor.
- <sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbilderhaltungsgebiete.
- <sup>4</sup> Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken.
- <sup>5</sup> Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % (6°) beträgt.
- <sup>6</sup> Die zulässigen Fassadenhöhen dürfen nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

*Hinweis*

*Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.*

*Vgl. Art. 75 BauG; Art. 28 und Art. 46.*

*Gegenüber der Landwirtschaftszone wird die Regelung eines Abstandes dringend empfohlen. Ohne einen solchen Abstand kann die Umgebung eines Gebäudes nicht in der oftmals gewünschten Art gestaltet werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig.*

*Verweis auf altes Baureglement/Kommentar*

Art. 20 Abs. 1 bis 3

Art. 23

Art. 32 Abs. 2

Art. 32 Abs. 3

## Normativer Inhalt

## Hinweis

Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

**2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen****Art. 5****Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)**

- <sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. *ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 29 ff.*
- <sup>2</sup> Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.
- <sup>3</sup> In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen: *ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)*

Art. 42, Anhang V

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
Bodenacker	ZöN a	Kindergarten	Bestehend, kleine Erweiterungen	III
Fluracker	ZöN b	Spielplatz	Bestehend	III
Altes Schulhaus	ZöN c	Spielplatz	Bestehend	II
Lutertal	ZöN d	Schulanlage Turnhalle Sportanlage Hallenbad Zivilschutz Gemeinschaftsräume Familiengärten Spielplätze	Teilweise bestehend, zweckgebundene Erweiterungen bestehender Anlagen, traufseitige Fassadenhöhe max. 12.0 m; Grenzabstände gemäss W3	III
Friedhof	ZöN e	Friedhof Abdankungshalle Aufbahrungsgebäude Werkgebäude	Bestehend, Neubau und Erweiterungen möglich	II
Pfrundgut	ZöN f	Kirchgemeindehaus/-saal Pfarrhaus Pfrundscheune Kindergärten Gemeinschaftsräume Fürsorgeeinrichtungen	Bestehend, zweckgebundene Erweiterungen bestehender Anlagen, traufseitige Fassadenhöhe und Grenzabstände gemäss W2	II
Kirche	ZöN g	Kirche	Bestehend	II

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

Verweis auf altes Bau-  
reglement/Kommentar

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
Stegackerweg	ZöN h	Schulanlage Kindergarten Kindertagesstätte u. dgl.	Bestehend, Ersatz möglich, für Erweiterungen gelten die Höhen und Grenzabstände gemäss W3	III
Hühnerbühlstrasse	ZöN i	Spielplatz	Bestehend	II
Eggweg	ZöN j	Kindergarten	Bestehend, kleine Erweiterungen.	II
Eisengasse	ZöN k	Oberstufenzentrum Turnhallen, Sportanlagen, Zivilschutz	Bestehend, zweckgebundene Erweiterungen bestehender Anlagen, traufseitige Fassadenhöhe und Grenzabstände gemäss W3	III
Eisengasse	ZöN l	Verkehrsanlagen	Park & Ride-Wendeanlage für ÖV	III
Wegmühle	ZöN m	Sportanlagen	Spielfelder, Tennisanlagen, Garderobegebäude, Familiengärten, Parkplätze traufseitige Fassadenhöhe und Grenzabstände gemäss W2	III
Ferenberg	ZöN n	Primarschule Zivilschutz Turnhalle Feuerwehrmagazin	Bestehend, zweckgebundene Erweiterungen bestehender Anlagen, traufseitige Fassadenhöhe und Grenzabstände gemäss W2	III
Geristein	ZöN o	Öffentlicher Spielplatz	Bestehend, zweckgebundene Erweiterungen bestehender Einrichtungen sind gestattet. Gegenüber der Landwirtschaftszone kann der Spielplatz durch Zäune, Mauern oder Hecken begrenzt werden.	III

**Zonen für Sport- und  
Freizeitanlagen (ZSF)**

**Art. 6**

In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

*ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 29 ff. ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)*

Art. 43

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
Familiengärten	ZSF 1	Familiengärten mit Gartenhäuschen	Für Gartenhäuser gelten folgende maximale Masse: • anrechenbare Gebäudefläche: 10,0 m <sup>2</sup> • traufseitige Fassadenhöhe: 2,5 m • Gebäudeabstand: 3,0 m	III

## Normativer Inhalt

## Hinweis

## Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

**2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet****Art. 7****Grünzone (G)**

- <sup>1</sup> Die Grünzonen sind Freihaltezonen.
- <sup>2</sup> Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

*Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).*

Art. 44 Abs. 1

*Bäume und Gehölze prägen insbesondere das Ortsbild und die Umgebung von Baudenkmalern. Feldgehölze und Hecken sind geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG). Ausnahmegewilligungen für Ausreutungen erteilt der Regierungsrat (Art. 27 Abs. 2 NSchG).*

**Art. 8****Schutzzone (S)**

- <sup>1</sup> In den Schutzzonen ist die Nutzung der bestehenden Gebäude zulässig. Nebenbauten sind nicht gestattet. Bei der Behandlung von Baugesuchen sind die Fachstellen des Kantons beizuziehen.
- <sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe II.

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)*

Art. 44 Abs. 2

**Art. 9****Bauernhofzone (B)**

- <sup>1</sup> In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.
- <sup>2</sup> Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Mischzone M2.
- <sup>3</sup> Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III.

*Die Bauernhofzone dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.*

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)*

Art. 39

## Normativer Inhalt

## Hinweis

## Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

**2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet****Art. 10****Landwirtschaftszone (LWZ)**

- <sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.
- <sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III.
- <sup>3</sup> Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:
  - a. für freistehende landwirtschaftliche Wohnbauten die Bestimmungen der Wohnzone W2;
  - b. für alle übrigen Bauten die Bestimmungen des kantonalen Dekretes über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRD)

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Vgl. Art. 4.

Art. 45 Abs. 2

Art. 45 Abs. 5

Art. 45 Abs. 3

**Art. 11****Gartenbauzone (GB)**

- <sup>1</sup> Die Gartenbauzone ist für den gewerblichen Gartenbau bestimmt. Gestattet sind die betriebsnotwendigen Bauten wie Lagerschuppen, Gewächshäuser usw. sowie Wohnbauten für den Betriebsinhaber / die Betriebsinhaberin und das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal.
- <sup>2</sup> Es gelten die baupolizeilichen Masse der Landwirtschaftszone.
- <sup>3</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III.

Als Gewächshäuser i.S. dieser Vorschrift gelten auf Dauer errichtete mit dem Boden verbundene Gewächshäuser und nicht jene mobilen, die für eine Dauer von höchstens 9 Monaten bewilligungsfrei aufgestellt werden können (Art. 6 Abs. 1 Bst. k BewD).

Vgl. Art. 10

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Art. 47

**Art. 12****Weilerzone  
a) Zweck**

- <sup>1</sup> Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.
- <sup>2</sup> Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan MB A\_03). Die Gemeinde ist daher nicht erschliessungspflichtig.

Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde (Gemeinde oder Regierungsstatthal-

Art. 46 Abs. 1

Art. 46 Abs. 2

**Normativer Inhalt**

- <sup>3</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III.

**Art. 13****Weilerzone  
b) Nutzung**

- <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen.
- <sup>2</sup> Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen.
- <sup>3</sup> Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen, maximal aber bis 100 m<sup>2</sup>, zulässig.
- <sup>4</sup> Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- <sup>5</sup> Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

**Art. 14****Weilerzone  
c) Einschränkungen**

- <sup>1</sup> Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.
- <sup>2</sup> Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

**Hinweis**

*teramt) zuständig. Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen (Entscheid über Zonenkonformität und Ausnahmegesuche durch die Abt. Bauen des AGR). ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)*

*Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers.*

*Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 12 Abs. 1) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 14 Abs. 2). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.*

*Klein- und Anbauten vgl. Art. 4 Abs. 2 Bst. a und b.*

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

*Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.*

*Wird ein Ortsbilderhaltungsgebiet (Art. 46) überlagert, erübrigt sich diese Ziffer.*

**Verweis auf altes Baureglement/Kommentar**

Art. 46 Abs. 8

Art. 46 Abs. 3

Art. 46 Abs. 4

Art. 46 Abs. 5

Art. 46 Abs. 6

Art. 46 Abs. 7

Art. 46 Abs. 1

## Normativer Inhalt

## Hinweis

Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

### 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

#### 3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung oder der Überbauung ist der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung Rechnung zu tragen.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

- vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,
- das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder
- mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.

Art. 41 Abs. 1 und 2

#### Art. 15

#### ZPP Grundsätze

- <sup>1</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Nach Art. 93 Abs. 1 BauG kann in gewissen Fällen auch ohne UeO gebaut werden.
- <sup>2</sup> In allen ZPP sind die Bauten sorgfältig und nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten und in die bestehende Umgebung zu integrieren.
- <sup>3</sup> Eine optimale Geländeeinpassung von Bauten, Anlagen, Stützmauern und Böschungen ist zu gewährleisten. Innerhalb einer Baugruppe sind die Dachformen der Hauptbauten gut aufeinander abzustimmen.
- <sup>4</sup> Es sind möglichst gemeinsame Anlagen vorzusehen (Plätze, Aufenthaltsräume, Heizungen, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder, Zivilschutzräume usw.).
- <sup>5</sup> In den ZPP Nr. I bis VIII kann der Gemeinderat bei einer hohen Siedlungsqualität einen Bonus in der GF resp. GFZo bis maximal 75 % bewilligen.

Vgl. Art. 93 BauG.

GF = Geschossfläche  
 GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch  
 Vgl. Art. 28 BMBV.

Anhang IV

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

<b>ZPP I "Hubelgasse"</b>	<b>Art. 16</b>	
	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP I gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	1 Realisierung einer Überbauung von hoher Wohnqualität.	
Art der Nutzung	2 Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone.	Vgl. Art. 3.
Mass der Nutzung	3 Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: a. VG 2 b. GFZo max. 0,45 c. Abstand zur Zonengrenze 4,0 m	VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV) GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch  Vgl. Abstand gegenüber Zonengrenzen Art. A7.
Gestaltungsgrundsätze	4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: a. Offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten. b. Durchgrünter Aussenraum mit einem Minimum an Bodenversiegelung. c. Die Dachform ist frei wählbar. Bei Flachdächern ist über dem 2. Vollgeschoss keine zusätzliche Attika zugelassen. d. Zwischen Bodenacker und Hubelgasse ist eine öffentliche Wegverbindung zu realisieren.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	5 Es gelten die Vorschriften der ES II.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Anhang IV

Umsetzung BMBV:  
Von der AZ zur GFZo wurde rund 10 % dazu gerechnet.

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

<b>ZPP II A "Chrottegässli"</b>	<p><b>Art. 17</b></p> <p>Für die Zone mit Planungspflicht ZPP I gelten die folgenden Bestimmungen:</p>	
Planungszweck	<p><sup>1</sup> Realisierung einer Überbauung von hoher Wohnqualität.</p>	
Art der Nutzung	<p><sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone.</p>	Vgl. Art. 3.
Mass der Nutzung	<p><sup>3</sup> Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:</p> <p>a. VG 2</p> <p>b. GFZo max. 0,45</p> <p>c. Abstand zur Zonengrenze 4,0 m</p>	<p>VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)</p> <p>GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch</p> <p>Vgl. Abstand gegenüber Zonengrenzen Art. A7.</p>
Gestaltungsgrundsätze	<p><sup>4</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <p>a. Offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten.</p> <p>b. Für die ganze ZPP sind Flachdächer vorgeschrieben.</p> <p>c. Im Teil II A ist in der nördlichsten Gebäudereihe keine Attika zugelassen.</p> <p>d. Die Verkehrserschliessung in Teil II A hat ab Chrottegässli Nord und Quellenstrasse zu erfolgen.</p>	
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p><sup>5</sup> Es gelten die Vorschriften der ES II.</p>	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Anhang IV

Umsetzung BMBV:  
Von der AZ zur GFZo wurde rund 10 % dazu gerechnet.

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

**ZPP II B "Chrottegässli"**

**Art. 18**

Für die Zone mit Planungspflicht ZPP II B gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck <sup>1</sup> Realisierung einer Überbauung von hoher Wohnqualität.

Art der Nutzung <sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone.

Vgl. Art. 3.

Mass der Nutzung <sup>3</sup> Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- a. VG 2
- b. GFZo max. 0,55
- c. Abstand zur Zonengrenze 4,0 m

VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)  
GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

Vgl. Abstand gegenüber Zonengrenzen Art. A7.

Gestaltungsgrundsätze <sup>4</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:

- a. Die Verkehrserschliessung in Teil II B hat ab Flugbrunnenstrasse zu erfolgen.
- b. Zwischen Quellenstrasse, Chrottegässli und Flugbrunnenstrasse ist eine mind. 2,5 m breite öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu erstellen.

Lärmempfindlichkeitsstufe <sup>5</sup> Es gelten die Vorschriften der ES II.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Anhang IV

Umsetzung BMBV:  
Von der AZ zur GFZo wurde rund 10 % dazu gerechnet.

	<i>Normativer Inhalt</i>	<i>Hinweis</i>	<i>Verweis auf altes Baureglement/Kommentar</i>
<b>ZPP III "Brunnenhofstrasse"</b>	<b>Art. 19</b> Für die Zone mit Planungspflicht ZPP III gelten die folgenden Bestimmungen:		Anhang IV
Planungszweck	1 Realisierung einer Überbauung mit gemischter Nutzung und Rücksichtnahme auf die historische Bebauung des Kirchhügels.		
Art der Nutzung	2 Es gelten die Bestimmungen der Dorfkernzone Bolligen.	Vgl. Art. 3.	
Mass der Nutzung	3 Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: a. VG 2 b. GFZo max. 0,45 c. Abstand zur Zonengrenze 4,0 m	VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV) GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch  Vgl. Abstand gegenüber Zonengrenzen Art. A7.	Umsetzung BMBV: Von der AZ zur GFZo wurde rund 10 % dazu gerechnet.
Gestaltungsgrundsätze	4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: a. Die offene Bauweise des traditionellen Dorfcharakters ist entlang der Brunnenhofstrasse zu berücksichtigen. b. Durchgrünter Aussenraum mit einem Minimum an Bodenversiegelung. c. Entlang der Lutertalstrasse ist zusätzlich ein Sockelgeschoss gestattet. Dieses ist soweit als möglich für Dienstleistungsnutzung mit Öffentlichkeitsbezug reserviert. d. Traufseitige Fassadenhöhe entlang Lutertalstrasse 11,0 m e. Die Verkehrserschliessung hat ab Lutertalstrasse resp. Mündungsbereich Brunnenhofstrasse zu erfolgen. f. Mind. 50 % der geforderten Autoabstellplätze sind in einer Autoeinstellhalle unterzubringen. g. Zwischen Lutertalstrasse und alter Brunnenhofstrasse ist eine mind. 2,5 m breite öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu erstellen.		
Lärmempfindlichkeitsstufe	5 Es gelten die Vorschriften der ES III.		

*Normativer Inhalt**Hinweis*

*Verweis auf altes Baureglement/Kommentar*

**Art. 20****ZPP IV „Sternenmatte“**

Für die Zone mit Planungspflicht ZPP IV gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck	1 Realisierung einer Überbauung von hoher Wohnqualität unter Erhaltung des Sternengebäudes und des Stöcklis.	
Art der Nutzung	2 Es gelten die Bestimmungen der Mischzone.	<i>Vgl. Art. 3.</i>
Mass der Nutzung	3 Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: a. VG 2 b. GFZo max. 0,45 c. Abstand zur Zonengrenze 4,0 m	VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV) GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch  <i>Vgl. Abstand gegenüber Zonengrenzen Art. A7.</i>
Gestaltungsgrundsätze	4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: a. Gewerbenutzung entlang der Bolligenstrasse, Wohnnutzung im Arealinnern. b. Entlang der Bolligenstrasse sind mind. 115 m <sup>2</sup> Dienstleistungsnutzung auszuweisen. c. Gestalterische Integration des Sternen-Ensembles. d. Im Sternengebäude ist Restaurantnutzung zu realisieren, Dienstleistungs- und Wohnnutzung ist zugelassen. e. Die bisherige Gartenwirtschaft ist zu erhalten. f. Vor dem Sternengebäude ist ein sorgfältig gestalteter Platzbereich zu realisieren. g. Neubauten als gestalterische Einheit. h. Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze als Gemeinschaftsanlagen. i. Nur Flachdächer gestattet. j. Zwischen Bolligenstrasse und Flugbrunnenstrasse ist eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu realisieren.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	5 Es gelten die Vorschriften der ES III.	<i>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i>

Umsetzung BMBV:  
Von der AZ zur GFZo wurde rund 10 % dazu gerechnet.

*Normativer Inhalt**Hinweis*

Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

**ZPP V "Eisengasse"****Art. 21**

Für die Zone mit Planungspflicht ZPP V gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck	1 Realisierung einer Überbauung von hoher Wohnqualität mit Erhaltung der denkmalpflegerisch geschützten Bauten und ihrer Umgebung.	
Art der Nutzung	2 Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone.	Vgl. Art. 3.
Mass der Nutzung	3 Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: a. VG 2 b. GFZo max. 0,45 c. Abstand zur Zonengrenze 4,0 m	VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV) GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch  Vgl. Abstand gegenüber Zonengrenzen Art. A7.
Gestaltungsgrundsätze	4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: a. Neubauten haben sich sorgfältig ins bestehende Siedlungsmuster zu integrieren. b. Anstelle eines Attikageschoss kann jeweils ein Dachgeschoss über max. 60 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche erstellt und frei platziert werden, ohne dass es zur Geschosszahl und Gebäudehöhe zählt. c. Durchgrünung des Aussenraums mit Hecken und Bäumen. d. Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze als Gemeinschaftsanlagen. e. Das Gebäude Eisengasse Nr. 31/33 ist geschützt, die Gebäude Eisengasse Nr. 25 und 27 sind erhaltenswert. In diesen Gebäuden ist gemischte Nutzung gestattet. Ein angemessener Umschwung soll erhalten bleiben. f. Die Erschliessung der Neubauten darf nicht ab Eisengasse erfolgen. g. Innerhalb der ZPP ist eine Fläche von 1'000 m <sup>2</sup> für Familiengärten zur Verfügung zu stellen.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	5 Es gelten die Vorschriften der ES II.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Anhang IV

Umsetzung BMBV:  
Von der AZ zur GFZo wurde rund 10 % dazu gerechnet.

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

**ZPP VI "Pfundland"**

**Art. 22**

Für die Zone mit Planungspflicht ZPP VI gelten die folgenden Bestimmungen:

- |                           |   |  |
|---------------------------|---|--|
| Planungszweck             | 1 Realisierung einer Überbauung mit gemischter Nutzung von hoher Siedlungsqualität.   |  |
| Art der Nutzung           | 2 Es gelten die Bestimmungen der Mischzone.   | Vgl. Art. 3.   |
| Mass der Nutzung          | 3 Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:<br>a. VG 3<br>b. GFZo max. 0,45<br>c. Abstand zur Zonengrenze 4,0 m  | VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)<br>GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch<br><br>Vgl. Abstand gegenüber Zonengrenzen Art. A7. |
| Gestaltungsgrundsätze     | 4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:<br>a. Nebst gemischter Nutzung sind auch kirchliche und kirchennahe soziale Nutzungen gestattet.<br>b. Bebauungsmuster als Einheit mit guter Integration in Hanglage.<br>c. Grosszügige Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen für Begegnung, Aufenthalt und Spiel.<br>d. Eine terrassierte Bauweise ist gestattet.<br>e. Bauten und Aussenräume haben sich sorgfältig in den Hang zu integrieren, die Topografie muss in Teilen ablesbar sein.<br>f. Die Verkehrserschliessung hat schwergewichtig ab Worblentalstrasse zu erfolgen<br>g. Eine Teilerschliessung ab Kistlerstrasse ist möglich.<br>h. Auf der Ostseite der ZPP ist eine Fusswegverbindung zur Kistlerstrasse sicher zu stellen. |  |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | 5 Es gelten die Vorschriften der ES III.  | ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)   |

Anhang IV

Umsetzung BMBV:  
Von der AZ zur GFZo wurde rund 10 % dazu gerechnet.

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*Verweis auf altes Baureglement/Kommentar*

**ZPP VII "Bahnhof"**

**Art. 23**

Für die Zone mit Planungspflicht ZPP VII gelten die folgenden Bestimmungen:

- |                           |  |  |
|---------------------------|--|--|
| Planungszweck             | 1 Realisierung Überbauung mit gemischter Nutzung von guter Siedlungsqualität.  |  |
| Art der Nutzung           | 2 Es gelten die Bestimmungen der Mischzone.  | Vgl. Art. 3.   |
| Mass der Nutzung          | 3 Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:<br>a. GFZo max. 0,55<br>b. Abstand zur Zonengrenze 5,0 m  | GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch<br>Vgl. Abstand gegenüber Zonengrenzen Art. A7. |
| Gestaltungsgrundsätze     | 4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:<br>a. Nebst gemischter Nutzung sind bahnbetriebliche Nutzungen sowie P+R- und B+R-Anlagen gestattet. Offene Lagerflächen sind nicht zugelassen.<br>b. Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig in die Topografie zu integrieren.<br>c. Bei Gebäuden mit 15,0 m traufseitiger Fassadenhöhe ist darüber kein Attikageschoss mehr zugelassen.<br>d. Entlang Bolligenstrasse (eine Gebäudetiefe) und oberhalb Fellmattweg sind max. 3 Vollgeschosse bei einer traufseitigen Fassadenhöhe von 10 m gestattet.<br>e. Die Verkehrserschliessung hat ab Knoten Wegmühle zu erfolgen.<br>f. Entlang der RBS-Linie ist eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu realisieren.<br>g. Fusswegverbindung zum Höhweg ist beizubehalten. | P+R = Park + Ride<br>B+R = Bike + Ride   |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | 5 Es gelten die Vorschriften der ES III.   | ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)   |

Anhang IV

Umsetzung BMBV:  
Von der AZ zur GFZo wurde rund 10 % dazu gerechnet.

*Normativer Inhalt**Hinweis*

Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

**ZPP VIII "Bienz-Wegmühle"****Art. 24**

Für die Zone mit Planungspflicht ZPP VIII gelten die folgenden Bestimmungen:

## Planungszweck

- 1 Realisierung einer Überbauung mit Arbeitsnutzung unter Einbezug des geschützten Bauernhauses und dessen Umschwung.

## Art der Nutzung

- 2 Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone.

Vgl. Art. 3.

## Mass der Nutzung

- 3 Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:  
 a. VG 2 / 4  
 b. GF max. 8'250 m<sup>2</sup>  
 c. Abstand zur Zonengrenze 4,0 m

VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

GF = Geschossfläche (vgl. Art. 28 BMBV)

Vgl. Abstand gegenüber Zonengrenzen Art. A7.

## Gestaltungsgrundsätze

- 4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- Die GF für Neubauten beträgt max. 8'250 m<sup>2</sup>. Für das Bauernhaus ist das bestehende Volumen für das max. Nutzungsmass massgebend.
  - Das Bauernhaus Bolligenstrasse Nr. 70 darf innerhalb der bestehenden Gebäudehülle genutzt werden, unter Wahrung der denkmalpflegerischen Belange. Im Bauernhaus ist auch Wohnnutzung gestattet.
  - Dem Bauernhaus ist ein angemessener Umschwung zu gewähren, Neubauten haben einen entsprechenden Abstand zu wahren.
  - Sorgfältige Gestaltung des Aussenraums, Durchgrünung mit Hecken und Bäumen.
  - Von der Bolligenstrasse her ist die Sicht auf das Bauernhaus freizuhalten.
  - Die Anzahl Vollgeschosse beträgt ab Niveau Rörswilstrasse 4 VG (plus Attika), für Bauten entlang Wegmühlegässli 2 VG (plus Attika).
  - Die Verkehrserschliessung erfolgt ab Rörswilstrasse. Ab Wegmühlegässli dürfen nur Besucherparkplätze erschlossen werden.
  - Zwischen Rörswilstrasse und Wegmühlegässli ist eine öffentliche Weg- und Veloverbindung zu realisieren.

## Lärmempfindlichkeitsstufe

- 5 Es gelten die Vorschriften der ES III.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Anhang IV

Umsetzung BMBV:  
Von der BGF zur GF wurde rund 10 % dazu gerechnet.

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*Verweis auf altes Baureglement/Kommentar*

<b>ZPP IX "Zentrum-Ost"</b>	<b>Art. 25</b>	
	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP IX gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	1 Realisierung einer gemischten Überbauung mit harmonischer Ergänzung des Dorfmärjts unter Einbezug des erhaltenswerten Bauernhauses und dessen Umschwung.	
Art der Nutzung	2 Es gelten die Bestimmungen der Dorfkernzone Bolligen.	Vgl. Art. 3.
Mass der Nutzung	3 Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: a. VG 2 / 3 b. GF max. 2'200 m <sup>2</sup> c. Abstand zur Zonengrenze 4,0 m	VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV) GF = Geschossfläche (vgl. Art. 28 BMBV)
Gestaltungsgrundsätze	4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: a. Das Bauernhaus Kirchstrasse Nr. 1 darf innerhalb der bestehenden Gebäudehülle genutzt werden, unter Wahrung der denkmalpflegerischen Belange. b. Die GF für Neubauten beträgt 2'200 m <sup>2</sup> . Für das Bauernhaus ist das bestehende Volumen für das max. Nutzungsmass massgebend. c. Für Neubauten zwischen Dorfmärjt und Bolligenstrasse sind 3 Vollgeschosse gestattet. Für die übrigen Neubauten gelten 2 Vollgeschosse. d. Als östlicher Abschluss des Dorfmärjts ist ein attraktiver Platz zu gestalten. e. Die Fahrzeugschliessung hat ab Einstellhalle Dorfmärjt sowie ab Detailerschliessungsstrasse (neben Post) zu erfolgen.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	5 Es gelten die Vorschriften der ES III.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Anhang IV

Umsetzung BMBV:  
Von der BGF zur GF wurde rund 10 % dazu gerechnet.

	<i>Normativer Inhalt</i>	<i>Hinweis</i>
<b>ZPP X "Lutertal"</b>	<b>Art. 26</b> Für die Zone mit Planungspflicht ZPP X gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	<sup>1</sup> Realisierung einer sorgfältigen Überbauung mit preisgünstigen alters- und behindertengerechten Wohnungen.	
Art der Nutzung	<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone.	Vgl. Art. 3.
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: a. VG 2 b. GFZo max. 0,75 c. Abstand zur Zonengrenze 4,0 m	VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV) GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch Vgl. Abstand gegenüber Zonengrenzen Art. A7.
Gestaltungsgrundsätze	<sup>4</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: a. Der exponierten Hanglage ist mit einer sorgfältigen Einpassung von Bauten und Anlagen Rechnung zu tragen. b. Eine terrassierte Bauweise gemäss Art. 23 BauV ist gestattet: Gl = 50 m; Gb = 35 m; Gesamthöhe = 10 m Maximal 3 Baustufen Grenzabstand = 4 m c. Bei Flachdachbauten kann statt eines Attikageschosses ein Vollgeschoss erstellt werden. d. Entlang der Lutertalstrasse ist ein ca. 30,0 m breiter öffentlicher, natürlich gestalteter Grünbereich zu realisieren. e. Die maximale GFZo von 0,75 bezieht sich auf den überbaubaren Arealteil (ohne Grünbereich). f. Das Lutertalbächli ist bis zur Einfahrt Ruedimatte zu renaturieren. g. Entlang dem Lutertalbächli und entlang der östlichen March sind Fusswege anzulegen.	Gl = Gebäudelänge Gb = Gebäudebreite
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>5</sup> Es gelten die Vorschriften der ES II.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

Anhang IV

Umsetzung BMBV:  
Von der AZ zur GFZo wurde rund 10 % dazu gerechnet.

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*Verweis auf altes Baureglement/Kommentar*

**ZPP XI "Flugbrunnenareal"**

**Art. 27**

Für die Zone mit Planungspflicht ZPP XI gelten die folgenden Bestimmungen:

- |                       |  |  |
|-----------------------|--|--|
| Planungszweck         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Es soll eine verdichtete Wohnüberbauung von hoher Qualität realisiert werden, mit Einbezug des erhaltenswerten Alten Schulhauses Flugbrunnenstrasse (K-Objekt). Nutzungen für Gemeindeverwaltung und Feuerwehr sind zulässig.</li> </ol>  |  |
| Art der Nutzung       | <ol style="list-style-type: none"> <li>2 Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone. Öffentliche Nutzungen wie Feuerwehr und Gemeindeverwaltung sind zugelassen.</li> </ol>   | Vgl. Art. 3.   |
| Mass der Nutzung      | <ol style="list-style-type: none"> <li>3 Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:                     <ol style="list-style-type: none"> <li>a. VG 4</li> <li>b. Abstand zur Zonengrenze 4,0 m</li> <li>c. Sektor A: GFZo 0.95</li> <li>d. Sektor B: Erhaltenswertes Altes Schulhaus, Nutzungsmass gemäss bestehendem Gebäudevolumen</li> </ol> </li> </ol>  | GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch<br>Vgl. Abstand gegenüber Zonengrenzen Art. A7. |
| Gestaltungsgrundsätze | <ol style="list-style-type: none"> <li>4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:                     <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Der zentrumsnahen Lage ist mit einer sorgfältigen Gestaltung von Bauten und Aussenräumen Rechnung zu tragen, mit sorgfältiger Integration in die Topografie.</li> <li>b. Der Aussenraum ist zu durchgrünen, mit einem Minimum an Bodenversiegelung.</li> <li>c. Für Neubauten sind nur Flachdächer zugelassen.</li> <li>d. Das erhaltenswerte Schulhaus Flugbrunnenstrasse von 1907 (Nr. 16) steht unter Schutz und ist zu erhalten. Es soll seine dominante Stellung mit Sichtbezügen im Ortsbild behalten.</li> <li>e. Die Schulhauserweiterung von 1963- 65 (Nr. 16A) ist erhaltenswert. Diese kann abgebrochen werden,</li> </ol> </li> </ol> |  |

Anhang IV

Änderung der ZPP per 12. Mai 2016 vom AGR genehmigt.

Umsetzung BMBV:  
 Von der AZ zur GFZo wurde rund 10 % dazu gerechnet.

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*Verweis auf altes Baureglement/Kommentar*

- wenn eine Erhaltung unverhältnismässig wäre und wenn eine hochwertige Ersatzlösung realisiert wird.
- f. Die Verkehrserschliessung der Neubauten darf nicht ab Stegackerweg erfolgen.
  - g. In der Verlängerung des Stegackerwegs mit Anbindung an die Hühnerbühlstrasse ist eine mindestens 2.5 m breite öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen.
  - h. Im Rahmen der Überbauungsordnung ist zu prüfen, inwieweit der Flugbrunnenbach in die Überbauung integriert werden kann (Offenlegung / Revitalisierung). Dabei sind Absprachen mit dem kantonalen Tiefbauamt OIK II erforderlich.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- <sup>5</sup> Es gelten die Vorschriften der ES II.

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)*

Energie

- <sup>6</sup> Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, dürfen höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.

### **3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**

**Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen**

**Art. 28**

Die baurechtlichen Ordnungen gemäss Anhang 2 bleiben rechtskräftig.

Art. 40  
Anhang III S. 43

## Normativer Inhalt

## Hinweis

## Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

**4 Qualität des Bauens und Nutzens****4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung****Art. 29****Gestaltungsgrundsatz**

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

*Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 30 – Art. 37) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. 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, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Art. 39 ff.*

Art. 5 Abs. 1

Art. 12 Abs. 1

Art. 16. Abs. 1

**Beurteilungskriterien**

- <sup>2</sup> 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 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.
- <sup>3</sup> Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

*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, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15 ff. BewD).*

Vgl. auch Art. 30.

Vgl. auch Art. 31 und Art. 32.

Vgl. auch Art. 34.

Vgl. Art. 46.

Art. 5 Abs. 2

Art. 5 Abs. 3 ist in der Hinweisspalte zu finden.

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*Verweis auf altes Bau-  
reglement/Kommentar*

**Bauweise, Stellung der  
Bauten**

**Art. 30**

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

*Vgl. Art. 4 und Anhang 1 Art. A2.*

*Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.*

*Dazu gehören u.a.:*

- *In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal*
- *In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse*

*Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 38.*

Art. 17

gemäss MBR  
(Mindestinhalt)

**Fassadengestaltung**

**Art. 31**

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

*Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.*

*Dazu gehören u.a.:*

- *Die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton;*
- *Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen.*

*Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 38.*

gemäss MBR  
(Mindestinhalt)

**Dachausbau**

**Art. 32**

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. Vorbehalten bleibt Art. 67 BauV.

Art. 34 Abs. 1

## Normativer Inhalt

## Hinweis

## Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

## Dachgestaltung

## Art. 33

- 1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- 2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses. Sie dürfen eine Breite von höchstens 5,0 m aufweisen. Liftaufbauten bleiben für die Berechnung der zulässigen Lukarnenbreite unberücksichtigt.
- 3 Dachaufbauten sind weiter unter folgenden Bestimmungen zulässig:
  - a. Heizungs- und Ventilationskamine, sofern sie das Dach nur um das technisch notwendige Mindestmass überragen;
  - b. auf das technisch notwendige Mindestmass beschränkte Liftaufbauten. Über geneigten Dachflächen und über der Decke eines Attikageschosses sind Liftmotorenräume unzulässig. Sie sind im Gebäudeinnern zu erstellen.
- 4 Dachaufbauten, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren, dürfen mit keinem Teil näher als 1,0 m an eine First- oder Gratlinie heranreichen.

*Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.*

*Dazu gehören:*

- *gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40° ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte*
- *allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe*
- *in den Wohn- und Mischzonen: auch Flachdächer mit Attikageschoss*

*Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).*

*Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebelbefensterung oder Firstoblichter belichtet werden.*

Art. 34 Abs. 2  
Art. 35 Abs. 1c bzgl. Sonnenkollektoren

Art. 35 Abs. 1

Art. 36 Abs. 1

Art. 35

Art. 36 Abs. 2

## Normativer Inhalt

## Hinweis

## Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

## Aussenraumgestaltung

## Art. 34

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.
- <sup>3</sup> Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung. Er muss die Parzelle des Bauvorhabens umfassen und unter anderem enthalten:
- die Anordnung der notwendigen Parkplätze und deren Zufahrten sowie die notwendigen Höhenangaben;
  - Notzufahrten;
  - Fussgängerbereiche (Wege und Plätze) mit Angabe des Ausbaustandards und der Materialisierung der Oberflächen;

*Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.*

*Dazu gehören u.a.:*

- *Der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,*
- *Die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,*
- *keine überhöhten Stützmauern und unnatürliche Übergänge zu Nachbargrundstücken*
- *Die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet*

*S. auch Art. 35 ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.*

*Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen.*

*Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 38.*

Art. 12 Abs. 1

Art. 12 Abs. 2

Art. 12 Abs. 3

*Normativer Inhalt**Hinweis**Verweis auf altes Baureglement/Kommentar*

- d. rollstuhlgängige Zugänge;
  - e. alle Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen mit notwendigen Höhenangaben;
  - f. die Terrainanschlüsse an die Nachbargrundstücke;
  - g. Lage und Gestaltung der erforderlichen Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42–48 BauV);
  - h. Containerstandplätze, Kompostplätze;
  - i. die Bepflanzung und Grünbereiche (Art. 35);
  - j. die Etappierung;
  - k. die Aussenbeleuchtung.
- 4 Im Umgebungsgestaltungsplan sind die Höhenkurven für das massgebende Terrain und das fertige Terrain darzustellen.
- 5 Die zuständige Gemeindebehörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind (z.B. bei Einfamilienhäusern), von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder die Anforderungen herabsetzen, oder in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen verlangen (Art. 15 BewD).
- 6 Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen und zur Abnahme anzumelden.
- 7 Dach- und Meteorwasser ist möglichst versickern zu lassen. Es sind möglichst durchlässige Bodenbeläge zu erstellen.

*BMBV Art. 1*

Art. 12 Abs. 4

Art. 12 Abs. 5

Art. 12 Abs. 6

Art. 12 Abs. 7

	<i>Normativer Inhalt</i>	<i>Hinweis</i>	<i>Verweis auf altes Baureglement/Kommentar</i>
<b>Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet</b>	<b>Art. 35</b>		
	1 Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen Rücksicht zu nehmen. Wenn sie beseitigt werden dürfen, müssen sie im Rahmen des Zumutbaren durch Ersatzpflanzungen ersetzt werden.	<i>Die Bestimmungen über den Schutz der naturnahen Landschaft bleiben vorbehalten (Kapitel 5.4).</i>	Art. 13 Abs. 1
	2 Die Aussenräume von Bauten und Anlagen haben eine angemessene, möglichst standortgerechte Begrünung aufzuweisen.	<i>Vgl. Art. 51 ff.</i>	Art. 13 Abs. 2
	3 Die Umfriedung von Grundstücken ist für Kleintiere wie Igel, Frösche, usw. möglichst durchlässig zu gestalten.		Art. 13 Abs. 3
	4 Nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m <sup>2</sup> übersteigt, sind naturgerecht zu bedecken.		Art. 37 Abs. 5
<b>Terraingestaltung, Stütz-, Futtermauern und Böschungen</b>	<b>Art. 36</b>		
	1 Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die Umgebung nicht beeinträchtigen und ein gut gestalteter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.		Art. 14 Abs. 1
	2 Die Terraingestaltung ist in der Regel mit Hilfe von Böschungen vorzunehmen. Unbefestigte Böschungen dürfen höchstens eine Neigung von 34° a.T. (alte Teilung, 2:3) aufweisen.		Art. 14 Abs. 2
	3 Befestigte Steilböschungen ingenieurbiologischer Art (z.B. Lebendverbau) und dergleichen dürfen eine maximale Neigung von 56° a.T. (3:2) aufweisen und sind zu begrünen.		Art. 14 Abs. 3
	4 Stützmauern sind zugelassen, wenn sie auf die Gebäudeproportionen abgestimmt und in die Umgebungsgestaltung integriert sind. Massive Stützmauern sowie flexible, befestigte Steilböschungen mit Normbausteinen, Natursteinen, Spezialelementen usw. dürfen im ganzen Gemeindegebiet das fertige Terrain grundsätzlich nicht mehr als 3,0 m überragen. Bei projektbedingten höheren Stützmauern ist eine horizontale Staffelung von 1,0 m vorzusehen.		Art. 14 Abs. 4

*Normativer Inhalt**Hinweis*

Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

**Antennenanlagen****Art. 37**

In Ortsbilderhaltungsgebieten, auf schützens- und erhaltenswerten Bauten und in deren Umgebung sowie in Landschaftsschutzgebieten und bei geschützten Naturobjekten dürfen keine Mobilfunkantennen aufgestellt werden. Die Fernwirkung von schützens- und erhaltenswerten Bauten darf durch Mobilfunkantennen nicht beeinträchtigt werden.

Art. 16 Abs. 2, Abs. 1 neu im Artikel zu Gestaltungsgrundsatz

**Gestaltungsspielraum****Art. 38**

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 30 – Art. 36 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

*Vgl. Art. 39; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 30 – Art. 36 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 29 entsprechen.*

Neu gemäss MBR (Mindestinhalt)

**4.2 Qualitätssicherung**

*Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, welche in einem Ortsbilderhaltungsgebiet gemäss Art. 46 liegen (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).*

**Fachberatung****Art. 39**

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, 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.
- <sup>2</sup> Der Fachausschuss setzt sich aus drei in Baugestaltungsfragen ausgewiesenen Fachpersonen zusammen.

*Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.*

Art. 6 Abs. 1

Art. 6 Abs. 2

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*Verweis auf altes Baureglement/Kommentar*  
Art. 6 Abs. 3

- <sup>3</sup> Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:
- a. Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
  - b. Bauten und Anlagen in Ortsbilderhaltungsgebieten;
  - c. Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
  - d. Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
  - e. Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
  - f. Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.
- <sup>4</sup> Die Kompetenz für die Einberufung des Fachausschusses liegt bei der für den Entscheid zuständigen Behörde.
- <sup>5</sup> Der Fachausschuss erstellt zu Handen der Baubewilligungsbehörde einen Fachbericht.
- <sup>6</sup> Die Kosten sind von den Gesuchstellenden zu übernehmen.

*Vgl. Art. 38.*

*Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.*

*Vgl. Art. 75 BauG.*

Art. 6 Abs. 4

Art. 6 Abs. 5

Art. 6 Abs. 6

**Art. 40**

**Qualifizierte Verfahren**

- <sup>1</sup> Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.
- <sup>2</sup> Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

*Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.*

*Z.B. Ortsplaner oder Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.*

Neu gemäss MBR (Mindestinhalt)

## Normativer Inhalt

## Hinweis

Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

**4.3 Nachhaltiges Bauen und Nutzen****Art. 41****Baumaterialien**

Bei der Wahl von Baumaterialien ist auf baubiologische Kriterien Rücksicht zu nehmen. Es sind möglichst natürliche atmungsfähige und giftfreie Materialien zu verwenden.

Art. 38

**Art. 42****Energie**

- <sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.
- <sup>2</sup> Bei Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, dürfen höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energie gedeckt werden.
- <sup>3</sup> Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist soweit möglich Solarenergie zu nutzen.

*Begrenzung nach Art. 43 Abs. 2 KEnG, max. 80 % nicht erneuerbare Energie. Nach Art. 13 Abs. 1 Bst. b KEnG können die Gemeinden den Höchstanteil an nicht erneuerbarer Energie weiter begrenzen.*

*Nach Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG kann verlangt werden, bei Gebäuden, die neu erstellt, umgebaut oder umgenutzt werden, einen bestimmten erneuerbaren Energieträger einzusetzen oder das Gebäude an ein Fernwärme- oder Fernkälteverteilnetz anzuschliessen.  
Bei K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.*

Neu  
gemäss MBR  
(Mindestinhalt)**Art. 43****Anschlusspflicht**

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann im Zonenplan einen Perimeter bezeichnen, in welchem alle Neubauten an das Fernwärmenetz anzuschliessen sind.
- <sup>2</sup> Bestehende Bauten sind beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen für Heizung und/oder Warmwasser an bestehende Fernwärmenetze anzuschliessen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.

*Vgl. Art. 13 KEnG.*

*Bei K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.*

Neu  
gemäss MBR  
(Mindestinhalt)

	<i>Normativer Inhalt</i>	<i>Hinweis</i>	<i>Verweis auf altes Baureglement/Kommentar</i>
	<p><sup>3</sup> Nicht zum Anschluss an des Fernwärmenetz verpflichtet sind Gebäude, welche höchstens 25 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken</p>		
<b>Gemeinsame Heizanlage</b>	<p><b>Art. 44</b></p> <p><sup>1</sup> Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.</p> <p><sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie.</p> <p><sup>3</sup> Für Vorhaben mit mehr als 6 Wohnungen muss keine gemeinsame Anlage erstellt werden, wenn:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>der Anschluss an ein Fernwärmenetz vorgesehen und sichergestellt ist oder;</li> <li>höchstens 25 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt wird oder;</li> <li>alle Gebäude hinsichtlich der Gebäudehülle zur Effizienzklasse A des aktuellen GEAK gehören oder;</li> <li>Gebäude, die mind. ein MINERGIE-P-Label oder gleichwertig besitzen.</li> </ol>	<p>Art. 15 KEnG. Gilt auch für Überbauungsordnungen.</p>	<p>Neu gemäss MBR (Mindestinhalt)</p>
<b>Lichtemissionen</b>	<p><b>Art. 45</b></p> <p><sup>1</sup> Sämtliche Lichtemissionen sind möglichst durch Massnahmen an der Quelle auf das objektiv Notwendige zu beschränken und energieeffizient und umweltschonend zu betreiben. Durch Abschirmung ist Licht nur dorthin strahlen zu lassen, wo es dem Beleuchtungszweck dient. Himmelwärts strahlende stationäre oder mobile Beleuchtungsanlagen, wie zum Beispiel Himmelstrahler, sind nicht zulässig. (vgl. Art. 51 KEnG). Die Beleuch-</p>	<p>Vgl. <i>Lichtverschmutzung vermeiden</i> (beco 2008) Vgl. <i>Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen</i> (BAFU 2005) Vgl. Art. 51 KEnG.</p>	<p>Neu Formulierung überschneidet sich mit übergeordnetem Recht Art. 51 KEnG.</p>

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*Verweis auf altes Baureglement/Kommentar*

- tungsstärke und die Zeitdauer der Beleuchtung sind soweit möglich zu reduzieren (durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder, etc.).
- <sup>2</sup> Lichtreklamen, beleuchtete Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr auszuschalten. Davon ausgenommen sind Betriebe während der bewilligten Betriebszeit, sofern ein ausreichendes Interesse geltend gemacht werden kann.
  - <sup>3</sup> Lichtimmissionen in Ruheräume (Schlafzimmer) sind möglichst zu vermeiden. Naturräume (Siedlungsränder, Grünzonen, Gewässer, etc.) dürfen durch kein weisses Licht (Blauanteil) und keine Strahlung im Ultraviolett-Bereich gestört werden.
  - <sup>4</sup> Überflüssige Leuchten sind rückzubauen.

Normativer Inhalt

Hinweis

Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

### 5.1 Ortsbildpflege

#### Art. 46

Ortsbilderhaltungsgebiete

- 1 Die Ortsbilderhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägen.
- 2 Anstelle der baupolizeilichen Masse sind die prägenden Merkmale der Bebauung massgebend.
- 3 Für das Ortsbild prägend sind folgende Gebiete:

*Auch Ortsbilderhaltungsgebiete sind Baugebiete. Wichtig bei ihrer Erneuerung und Entwicklung ist nicht primär die Erhaltung einzelner Bauten, sondern die Erhaltung des quartiertypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen und Stellung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.*

Art. 62

Bezeichnung	Abk.	Prägende Merkmale
Habstetten	A	Ortskern Habstetten mit dem „Hubelgut“,
Ortszentrum	B	Kirche, Pfarrhaus, Reberhaus und „Sternen“
Hünerbühl	C	Siedlung Hünerbüel
Höheweg	D	Baugruppe Höheweg
Wegmühle	E	Landsitz und Mühlegebäude
Flugbrunnen	F	Weiler Flugbrunnen
Bantigen	G	Weiler Bantigen
Ferenberg	H	Weiler Ferenberg

*Normativer Inhalt**Hinweis**Verweis auf altes Baureglement/Kommentar***5.2 Pflege der Kulturlandschaft****Baudenkmäler****Art. 47**

Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

*Denkmalpflege des Kantons Bern: Das Bauinventar ist behördenverbindlich.; es gelten Art. 10a–10e BauG.*

Art. 61  
Vgl. Anhang B1.1

**Historische Verkehrswege****Art. 48**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan 2 bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.
- <sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

*Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.*

Art. 56

*Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.*

**Archäologische Schutzgebiete****Art. 49**

- <sup>1</sup> Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.
- <sup>2</sup> Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

*Vgl. Beilage B1.2.*

Art. 55

*Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10f BauG).*

*Normativer Inhalt**Hinweis**Verweis auf altes Baureglement/Kommentar***Gewässerraum für Fließgewässer****Art. 50**

- 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 wird als flächige Überlagerung oder als Korridor mittels Farbcodierung festgelegt. Beim Korridor wird der Gewässerraum 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 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.
- 5 Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gilt Art. 39 WBV.

*Vgl. Art 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art 48 WBG sowie die AHOP Gewässerraum (2015).*

*Messweisen vgl. Art. A8*

*Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6,7 und 15 WBG*

*Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob es sich um dicht überbautes Gebiet handelt ist im Planerlassverfahren das AGR im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.*

*Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV.*

*Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV.*

*Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.*

Art. 21

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*Verweis auf altes Baureglement/Kommentar*

**5.3 Schutz der naturnahen Landschaft**

*Vgl. auch AHOP Kommunale Landschaftsplanung (2011)*

**Landschaftsschutzgebiete**

**Art. 51**

- <sup>1</sup> Die Landschaftsschutzgebiete (LSG) bezwecken die ungeschmälernte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten, von lokalen, erdgeschichtlich oder ökologisch wertvollen Besonderheiten und dienen dem ökologischen Ausgleich. Die geschützten Gebiete sind in ihrem jeweiligen typischen Charakter zu erhalten und zu fördern.
- <sup>2</sup> Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.
- <sup>3</sup> Es ist nur die land- und forstwirtschaftliche Nutzung gestattet.
- <sup>4</sup> Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.
- <sup>5</sup> Für die Landschaftsschutzgebiete gelten die Schutzziele und besonderen Vorschriften gemäss Anhang 3.

*Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie. Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).*

Art. 50 Abs. 1

Art. 50 Abs. 3

Anhang VI Landschaftsschutzgebiete

**Feuchtgebiete, Amphibienlebensraum**

**Art. 52**

- <sup>1</sup> Feuchtgebiete sind Lebensräume mit einer speziellen Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere Amphibien, die mit geeigneter Pflege zu erhalten sind.
- <sup>2</sup> Veränderungen, welche die Erhaltung und Förderung beeinträchtigen, sind untersagt.
- <sup>3</sup> Für die Feuchtgebiete gelten die Schutzziele und besonderen Vorschriften gemäss Anhang 4.

Art. 51 Abs. 2 und 3

Anhang VI Feuchtgebiete, Amphibienlebensräume

	<i>Normativer Inhalt</i>	<i>Hinweis</i>	<i>Verweis auf altes Baureglement/Kommentar</i>
<b>Naturobjekte</b>	<p><b>Art. 53</b></p> <p><sup>1</sup> Mit der Bezeichnung von Naturobjekten wird der Schutz von wertvollen Naturressourcen und von Lebensräumen gefährdeter Pflanzen und Tiere bezweckt. Die Naturobjekte dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p><sup>2</sup> Sie sind in ihrer Substanz zu erhalten und zu fördern.</p> <p><sup>3</sup> Für die Naturobjekte gelten die Schutzziele und besonderen Vorschriften gemäss Anhang 5.</p> <p><sup>4</sup> Die Naturobjekte sind im Anhang 6 aufgeführt.</p>	<p><i>Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.</i></p>	<p>Art. 52 Anhang VI Naturobjekte</p>
<b>Kommunale ökologische Ausgleichsflächen im Wald</b>	<p><b>Art. 54</b></p> <p><sup>1</sup> In den kommunalen ökologischen Ausgleichsflächen im Wald handelt die Gemeinde im Sinne von Art. 15 KWaG und Art. 4 NSchG.</p> <p><sup>2</sup> Südexponierte Waldränder sind so zu pflegen, dass sie gut strukturiert, gekammert und artenreich sind. Das landwirtschaftliche Vorgelände soll extensiv mit einem Krautsaum genutzt werden. Wertvolle Einzelbäume sind zu begünstigen.</p> <p><sup>3</sup> Die Waldreservate sind im Anhang 7 aufgeführt.</p>	<p><i>Die Kantonalen Waldreservate sind als im Zonenplan 2 als Hinweise dargestellt.</i></p>	<p>Art. 53 Abs. 2 und 3 Anhang VI Waldreservate</p>
<b>Geologische Objekte</b>	<p><b>Art. 55</b></p> <p><sup>1</sup> Die im den Zonenplänen bezeichneten geologischen Objekte sind geschützt.</p> <p><sup>2</sup> Die eingetragenen geologischen Schutzobjekte und ihre unmittelbare Umgebung dürfen weder beseitigt, beschädigt noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.</p>	<p><i>Vgl. Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG.</i></p> <p><i>Dazu gehören: Drumlins, Dolinen und Findlinge.</i></p> <p><i>Vgl. Beilage B1.4.</i></p>	<p>Art. 58</p>

*Normativer Inhalt**Hinweis**Verweis auf altes Baureglement/Kommentar***Naturschutzgebiete****Art. 56**

- <sup>1</sup> Kommunale Naturschutzgebiete sind Gebiete mit besonderem natur- und kulturlandschaftlichem Wert, mit seltenen und gefährdeten Tieren und Pflanzen sowie wertvollen Kultur- und Naturlandschaftselementen.
- <sup>2</sup> Veränderungen, welche die Erhaltung und Förderung beeinträchtigen, sind untersagt.
- <sup>3</sup> Für die Naturschutzgebiete gelten die Schutzziele und besonderen Vorschriften gemäss .

*Die kantonalen Naturschutzgebiete sind im Zonenplan 2 als Hinweise dargestellt.*

Art. 51 Abs. 1 und 3

**Gebietsfremde und schädliche Pflanzen****Art. 57**

Gebietsfremde Pflanzen (Neophyten), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

*Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV.*

Art. 60  
gemäss MBR  
Art. bzgl. Neophyten

**5.4 Ersatz- und Fördermassnahmen****Ersatzmassnahmen****Art. 58**

- <sup>1</sup> Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- <sup>2</sup> Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

*Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.*

Neu  
gemäss MBR  
(Mindestinhalt)

*Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG.  
Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*Verweis auf altes Baureglement/Kommentar*

**Fördermassnahmen**

**Art. 59**

- 1 Die Gemeinde fördert in öffentlichen Räumen die naturnahe Umgebungs- und Baugestaltung.
- 2 Dem Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone wird besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Der Bereich ist naturnah zu gestalten.
- 3 Der Gemeinderat setzt die Massnahmen des Richtplans Landschaft und des regionalen Teilrichtplans ökologische Vernetzung durch Einbezug in die Finanz- und Budgetplanung zeitgerecht und bedarfsgemäss um.

*Weitere Fördermassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; ÖQV.*

Art. 48

**Beiträge**

**Art. 60**

- 1 Die Gemeinde leistet Beiträge an Massnahmen der ökologischen Vernetzung sowie an die Massnahmen des Schutzes und der Gestaltung von Natur und Landschaft.
- 2 Der Gemeinderat erlässt eine entsprechende Verordnung.
- 3 Die Bauverwaltung kann die Einzelheiten vertraglich mit den Bewirtschaftern und Bewirtschafterinnen regeln.

Art. 49

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*Verweis auf altes Baureglement/Kommentar*

**5.5 Gefahrengebiete**

**Art. 61**

**Bauen in Gefahrengebieten**

- <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
- <sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- <sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- <sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

*Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.  
Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren verbindlich eingetragen.*

*Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.*

*Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. 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).*

**Art. 63**

*Normativer Inhalt**Hinweis*

Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

**6 Kompetenzen****Gemeinderat****Art. 62**

Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit die Gemeindeverfassung nicht ein anderes Organ als zuständig erklärt.

Art. 64

**Hochbaukommission****Art. 63**

Der Hochbaukommission obliegen

- a. die Handhabung des Baubewilligungsverfahrens nach der übergeordneten Baugesetzgebung, soweit dafür nicht die Bauverwaltung zuständig ist;
- b. der Entscheid über Baubewilligungen, die im ordentlichen Verfahren abgewickelt werden müssen, wenn zu beurteilende Einsprachen oder negative Fach- und Amtsberichte vorliegen;
- c. der Antrag an die Leitbehörde im ordentlichen Verfahren
- d. die Durchführung von Einigungsverhandlungen, soweit diese nicht vom Ressortvorsteher Hochbau an die Bauverwaltung delegiert werden;
- e. die Anhebung von kommunalen bau- und raumplanungsrechtlichen Beschwerden.

Gemäss Entwurf zur Änderung des Baureglements vom 3.3.2014; in PK, HK und GR bereits behandelt

Art. 65

**Bauverwaltung****Art. 64**

Der Bauverwaltung obliegen

- a. die baupolizeilichen und raumplanerischen Aufgaben, soweit nicht die Hochbaukommission oder übergeordnete Behörde dafür zuständig ist;
- b. die formelle und materielle Prüfung der Bau-, Reklame- und Ausnahme gesuche (Art. 17 ff. BewD);

Gemäss Entwurf zur Änderung des Baureglements vom 3.3.2014; in PK, HK und GR bereits behandelt

*Normativer Inhalt**Hinweis*

- c. die Durchführung der vereinfachten sowie der ordentlichen Baubewilligungsverfahren und der Projektänderungsgesuche;
- d. die Einholung der erforderlichen Amts- und Fachberichte sowie der Einbezug des Fachausschusses Baugestaltung;
- e. der abschliessende Entscheid über die Baugesuche (inklusive Reklame- und Ausnahmegesuche), soweit keine Einsprachen vorliegen;
- f. die Antragstellung zuhanden der zuständigen Leitbehörde, sofern die Gemeinde für den Entscheid nicht selber zuständig ist (Art. 8 BewD);
- g. die Stellungnahme zu Einsprachen, sofern die Gemeinde nicht Leitbehörde ist (Art. 33 BewD);
- h. die Vertretung der Gemeinde in bau- und raumplanungsrechtlichen Beschwerdeverfahren;
- i. die Erhebung und Begleitung von baupolizeilichen Strafanzeigen nach Art. 50 ff. BauG;
- j. die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen;
- k. die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von vollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

Verweis auf altes Baureglement/Kommentar  
Art. 66

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*Verweis auf altes Baureglement/Kommentar*

## 7 Straf- und Schlussbestimmungen

**Widerhandlungen**

**Art. 65**

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

*Vgl. Art. 50 BauG.*

Art. 67

**Inkrafttreten**

**Art. 66**

Das Baureglement tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 68

**Aufhebung von Vorschriften**

**Art. 67**

Mit Inkrafttreten des Baureglements wird das Baureglement vom 16. Dezember 2008 aufgehoben.

Art. 69



## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom ..... bis .....

Kantonale Vorprüfung vom .....

Publikationen im Amtsblatt vom .....

Publikationen im amtlichen Anzeiger vom .....

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Einspracheverhandlungen am .....

Erledigte Einsprachen .....

Unerledigte Einsprachen .....

Rechtsverwahrungen .....

**Beschlossen durch den Gemeinderat** am .....

**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung** am .....

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: .....

Der Sekretär: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber Bolligen, .....

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung** am .....

## Anhang

### Anhang 1 Definitionen und Messweisen

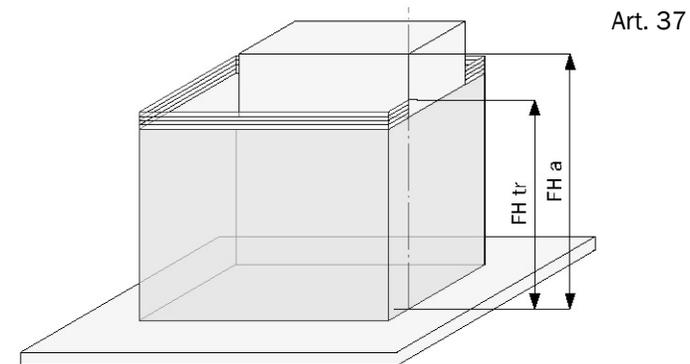
Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.

#### A1.1 Geschoss

##### Art. A1

##### Attikageschoss

- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.
- 2 Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt.
- 3 Das Attikageschoss muss allseitig mindestens um das vorgeschriebene Mass gegenüber den Fassadenfluchten des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden.
- 4 Attikageschosse werden nicht an die Geschosszahl angerechnet, jedoch an die zulässige Gesamthöhe / Fassadenhöhe.
- 5 Bei Attiken mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.



## A1.2 Abstände

### Art. A2

**Abstand gegenüber  
nachbarlichem Grund,  
Vereinbarungen**

- 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- 2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

*Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 4) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (Art. A6) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (Art. A2 Abs. 2)*

Art. 25 Abs. 2  
Art. 28

### Art. A3

**Kleiner  
Grenzabstand kA**

Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

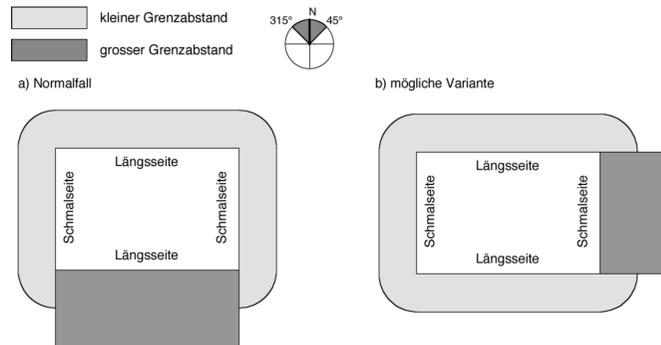
Art. 24 Abs. 3

### Art. A4

**Grosser  
Grenzabstand gA**

Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden zwischen Azimut 315° bis 45° liegen und ist durch die Bauherrschaft festzulegen.

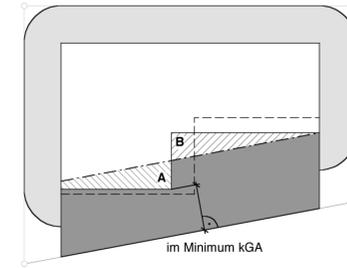
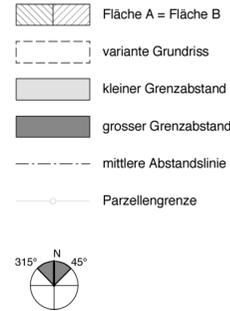
Art. 24 Abs. 2 und 4



**Mittlerer grosser  
Grenzabstand mgA**

**Art. A5**

- 1 Bei Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen wird der mittlere grosse Grenzabstand von der Linie des mittleren Abstand gemessen.
- 2 Die mittlere Abstandlinie ist parallel zur Grundstücksgrenze zu ziehen, dass die über die Linie vorspringenden Gebäudeflächen flächengleich mit den hinter der Linie liegenden Gebäudeflächen sind.
- 3 Die Fassadenlinie darf höchstens bis zum kleinen Grenzabstand kA an die Grundstücksgrenze heranreichen.



Anhang II

**Gebäudeabstand**

**Art. A6**

- 1 Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.
- 2 Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechts darf der Gebäudeabstand nicht unter 6,0 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden, beträgt der Gebäudeabstand minimal 10,0 m. Bei der Einräumung von gegenseitigen Näherbaurechten müssen die benachbarten Gebäude keinen Gebäudeabstand einhalten, sofern diese in ihrer Gesamtheit die zulässige Gebäudelänge nicht überschreitet.
- 3 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

Art. 30

Art. 30

**Abstand gegenüber Zonengrenzen**

**Art. A7**

Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

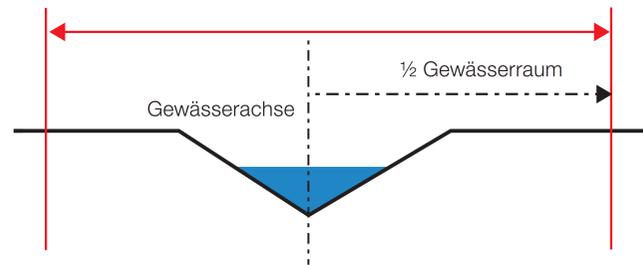
Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. Art. A3 und Art. A4. Art. 23

**Gewässerraum für Fliessgewässer**

**Art. A8**

Der Gewässerraum wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.

Vgl. Art. 41a GSchV. und vgl. AHOP Gewässerraum Neu



**Abstand gegenüber Hecken und Feld- und Ufergehölzen**

**Art. A9**

Für Hochbauten ist ein Bauabstand von min. 6 m einzuhalten.

Vgl. Art. 48 DZV Neu gem. MBR

Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von min. 3 m einzuhalten.

Definition der Gehölzgrenzen:

- 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.

**A1.3 Altrechtliche Nutzungsziffern**

**Ausnutzungsziffer (AZ)**

**Art. A10**

Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

$$AZ = \frac{BGF}{aLF}$$

In Bolligen findet sich die AZ nur in den Zonen mit bestehender Überbauungsordnung Art. 28.

Art. 18

**Bruttogeschossfläche  
(BGF)****Art. A11**

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

- a. zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63 BauV) verwendbar sind;
- b. eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c. Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- d. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e. allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;
- f. Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Art. 63 BauV enthält;
- g. mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
- h. offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- i. unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- j. in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

*In Bolligen findet sich die BGF nur in den Zonen mit bestehender Überbauungsordnung Art. 28.*

**Anhang 2 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen gemäss Art. 28 BR**

Bezeichnung	Abk.	Datum Genehmigung	Datum Änderungen	ES
Krauchthalstrasse / Stockeren	ZUe0 1	09.09.1969	07.11.1995	II
Bodenacker	ZUe0 2	23.03.1971	21.12.1927, 21.12.1978, 13.12.1978, 09.10.2002	II
Siedlung Lutertal	ZUe0 3	21.09.1973	19.09.1974, 04.06.1980, 07.11.1995	II
Überbauung „Zentrum Feld B“	ZUe0 4	05.09.1989		II
Überbauung „Dorfplatz-Ost“	ZUe0 5	24.03.1961		III
Wegmühle (Silo)	ZUe0 6	06.07.1962	03.09.1981	III
Zone für Gesamtüberbauung „Dorfmarit“	ZUe0 7	25.04.1983		III
Überbauung „Zentrum-West“ (Feld E3)	ZUe0 8	26.01.1994		II
Einschlag	ZUe0 9	27.10.1970	04.09.1973, 07.11.1995	II
Kistlerstrasse	ZUe0 10	08.01.1975	29.04.1992, 07.11.1995, 19.03.2004	II
Terrassenhäuser Eisengasse	ZUe0 11	14.05.1968	07.11.1995	II
Eisengasse	ZUe0 12	17.01.1964	07.11.1995	II
Lindenmatt	ZUe0 13	24.03.1961	03.09.1971, 07.11.1995, 22.07.1996	II
Lindenburg	ZUe0 14	04.06.1973	07.11.1995	II
Lindenmattstrasse	ZUe0 15	04.06.1973	07.11.1995	II
Hühnerbühlstrasse (Eggweg)	ZUe0 16	13.10.1972	25.07.1973, 29.09.1978, 13.12.1978, 07.11.1995	II
Hühnerbühl	ZUe0 17	20.02.1962	07.11.1995	II
Sanierung Grauholzstrasse Knoten Forsthaus	ZUe0 18	18.07.2002		
ZPP I „Hubelgasse“	ZPP; UeO 33	26.02.2001		II
ZPP II A „Chrottegässli Nord“	ZPP; UeO 32	22.07.1998	04.06.2002, 12.03.2002	II
ZPP II B „Chrottegässli Süd“	ZPP; UeO 34	12.03.2002	28.09.2010, 04.06.2002	II
ZPP III „Brunnenhofstrasse“	ZPP; UeO 35	12.06.2002		III
ZPP IV „Sternematte“	ZPP; UeO 29	08.01.1996	28.03.2000	III
ZPP V „Eisengasse“	ZPP; UeO	12.05.2016		II
ZPP VI „Pfrundland“	ZPP	<i>in Planung</i>		
ZPP VII „Bahnhof“ Teil 1	ZPP; UeO	09.12.2003		III
ZPP VII „Bahnhof“ Teil-UeO Sektor 1	ZPP; UeO	12.04.2013		III
ZPP VII „Bahnhof“ Teil-UeO Sektor 2	ZPP; UeO	18.06.2013		III
ZPP VIII „Bienz-Wegmühle“	ZPP; UeO 31	27.10.1997	19.11.1999	III
ZPP IX „Zentrum Ost“	ZPP; UeO 37	27.01.2003	12.09.2007	III
ZPP XI „Flugbrunnenareal“	ZPP;	<i>in Planung</i>		

### Anhang 3 Landschaftsschutzgebiete gemäss Art. 51 BR

Gebiet	Beschreibung, Schutzziele	Besondere Vorschriften
1 Herrenwäldli	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standort mit erdgeschichtlichem Wert: Glazial geformte Landschaft mit Herrenwäldli als markanter Erhebung.</li> <li>• Erhalten der freien Ansicht auf den Ortsteil Habstetten und die freie Aussicht Richtung Alpen.</li> <li>• Begrenzung der Siedlungsentwicklung zwischen Bolligen und Habstetten.</li> <li>• Naturnahe Siedlungsrandgestaltung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrieblich notwendige landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind zugelassen, sofern Standort und Gestaltung auf den Schutzzweck und auf die bestehenden Gebäude abgestimmt werden. Alle anderen Terrainveränderungen sind untersagt.</li> <li>• Nicht zugelassen sind Baumschulen, Gärtnereien und Gewächshäuser.</li> <li>• Die Siedlungsränder sind naturnah zu gestalten.</li> </ul>
2 Riedli-Hüenerbüel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Glazial und fluvial geformte Landschaftsräume, die erdgeschichtlich von besonderer Bedeutung sind.</li> <li>• Gut einsehbarer Landschaftsraum rund um den Hüenerbüel.</li> <li>• Amphibienstandort mit Rote-Liste Art im Riedli.</li> <li>• Wildtierpassage gemäss Kantonalem Landschaftsentwicklungskonzept.</li> <li>• Korridor für ökologische Vernetzung gemäss Teilrichtplan ökologische Vernetzung.</li> <li>• Erhalten der Lesbarkeit des erdgeschichtlich bedeutenden Landschaftsraumes.</li> <li>• Begrenzung der Siedlungsentwicklung.</li> <li>• Erhalten und fördern der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie deren ökologische Vernetzung.</li> <li>• Naturnahe Siedlungsrandgestaltung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Naturobjekte und Lebensräume sind zu erhalten und zu fördern. Sie sind gemäss dem Teilrichtplan ökologische Vernetzung zu bewirtschaften und ökologisch zu vernetzen.</li> </ul>
3 Bantigental	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standort mit geomorphologisch charakteristischer Prägung (fluvial), einem reichen Mosaik von Wald, Feldgehölzen, Hecken, Einzelbäumen und offener Flur.</li> </ul>	
4 Stampach-Lutertal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftseinheit mit einer reichen Struktur von Bach, Bachbegleitflora, Feuchtwiese und der westlich davon gelegenen Hecke. Das Gebiet ist bedeutungsvoll u.a. für Pflanzen, Vögel, Insekten und Amphibien.</li> <li>• Erhalten und Fördern der strukturreichen Landschaft mit den vielfältigen und wertvollen Lebensräumen.</li> <li>• Die Kernzone umfasst das kommunale Naturschutzgebiet Stampach-Lutertal.</li> </ul>	

## Anhang 4 Feuchtgebiete gemäss Art. 52 BR

Gebiet	Beschreibung, Schutzziele	Besondere Vorschriften
1 Wasseraufstoss Ferenberg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuchtgebiet von kommunaler Bedeutung. Das Feuchtgebiet ist zu erhalten.</li> </ul>	–
2 Feuchtgebiet Hardegg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuchtgebiet von kantonaler Bedeutung.</li> <li>• Erhalten und fördern durch geeignete Pflegemassnahmen und Abschliessen eines Vertrags mit dem Kanton.</li> </ul>	–
3 Amphibienstandort Riedli	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrere Gewässer und Steinmauern bieten wertvolle Lebensräume für gefährdete Amphibien und Reptilien: Geburtshelfer- und Erdkröte, Grasfrosch, Feuersalamander und Bergmolch. Gefährdung durch Fische in den Weihern.</li> <li>• Erhalten und fördern der Amphibien- und Reptilienpopulationen.</li> </ul>	–
4 Amphibienstandort Deponie Laufental / Stollen Geristein	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeindeübergreifender Lebensraum mit mehreren Amphibienlaichgewässern und einem Überwinterungsplatz für den Feuersalamander (Stollen).</li> <li>• Vorkommen: Geburtshelfer- und Erdkröte, Grasfrosch, Feuersalamander, Bergmolch.</li> <li>• Erhalten und fördern der Amphibien- und Reptilienpopulationen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die vorhandenen Lebensräume für die Amphibien- und Reptilienpopulationen sind zu erhalten.</li> <li>• Die Gemeinde Bolligen fördert gemeinsam mit der Gemeinde Krauchthal (Laufentabad / Geristein) die Lebensraumbedingungen. Dazu erarbeitet die Gemeinde innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Grundordnung gemeinsam mit der KARCH ein Artenschutzprogramm. Die betroffenen GrundeigentümerInnen und BewirtschafterInnen / MieterInnen sind frühzeitig zu informieren und in das Konzept mit einzubeziehen.</li> <li>• Die Konzeptarbeiten sind mit dem Richtplan Landschaft zu koordinieren.</li> </ul>
5 Amphibienstandort Dachsleggrube	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgelassene Kleinkiesgrube im Sädelbachwald. Potenzial für Geburtshelferkröte. Ein Feuchtgebiet wurde von Pro Natura in Zusammenarbeit mit KARCH im Jahr 2008 angelegt. Die Pflege erfolgt durch die Gemeinde.</li> <li>• Fördern von Amphibien- und Reptilienpopulationen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Pflege hat so zu erfolgen, dass die Wasser- und Ruderalflächen offen gehalten werden.</li> <li>• Im Griff zu halten sind insbesondere die Neophyten (Goldruten und Sommerflieder) welche durch das ausholzen mehr Licht bekommen.</li> </ul>
6 Amphibienstandort Schwarzkopf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgelassene Kleinkiesgrube mit grosser Abrissfläche im Grauholzwald. Potenzial für Geburtshelferkröte. Ein Feuchtgebiet wurde von der KARCH im Jahr 2008 angelegt. Die Pflege wird von der Gemeinde organisiert (evtl. Schulklasse).</li> <li>• Fördern von Amphibien- und Reptilienpopulationen.</li> <li>• Vernetzen der Geburtshelferkrötenpopulationen Wysshus und Sand, Schönbühl.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Pflege hat so zu erfolgen, dass die Wasser- und Ruderalflächen offen gehalten werden.</li> <li>• Im Griff zu halten sind insbesondere die Neophyten (Goldruten und Sommerflieder) welche durch das ausholzen mehr Licht bekommen.</li> </ul>

## Anhang 5 Naturobjekte gemäss Art. 53 BR

Naturobjekt	Beschreibung, Schutzziele	Besondere Vorschriften
Bäume	<ul style="list-style-type: none"> <li>Besonders wertvolle Bäume an exponierten Standorten sind geschützt. Sie werden in den Zonenplänen 1 und 2 bezeichnet.</li> <li>Die übrigen Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die bezeichneten Bäume, Baumreihen und Baumgruppen sind zu erhalten. Sie dürfen nicht gefällt werden. Nach einem Abgang sind sie am gleichen Standort durch ein gleichwertiges Exemplar zu ersetzen.</li> <li>Die übrigen standortgerechten Bäume und Obstgärten sind zu erhalten. Sie dürfen bei Bedarf gefällt werden, sind jedoch in der näheren Umgebung angemessen zu ersetzen.</li> </ul>
Hecken und Feldgehölz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hecken und Feldgehölze sind nach Art. 18 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG), Art. 18 Jagdgesetz (JSG) sowie Art. 27 des kantonalen Naturschutzgesetzes (NSchG) geschützt.</li> <li>Sie sind in ihrem Bestand zu erhalten und durch geeignete Pflege zu fördern (Artenvielfalt, 15 % Dornensträucher).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sie dürfen weder durch Rodung, Abbrennen noch durch andere Massnahmen beeinträchtigt werden. Das Ausholzen und das abschnittsweise auf den Stock setzen gelten als sachgemässe Pflege.</li> <li>Um die Hecken und Feldgehölze ist ein mindestens 3,00 m breiter Streifen extensiv zu bewirtschaften. Dort dürfen keine Pflanzenbehandlungs- und Düngemittel eingesetzt werden (Anhang 2.6 Ziff. 331; ChemRRV).</li> </ul>
Böschungen ausserhalb der Bauzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>Böschungen (entlang von Strassen und Wegen, im Landwirtschaftsgebiet) ausserhalb der Bauzone sind so zu bewirtschaften und zu pflegen, dass sie als Magerstandorte erhalten bleiben oder sich zu solchen entwickeln.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Böschungen sind extensiv zu bewirtschaften. Es dürfen keine Pflanzenbehandlungs- und Düngemittel eingesetzt werden.</li> </ul>

## Anhang 6 Naturobjekte: Liste der Objekte gemäss Art. 53 BR

Objektname	Obj. Nr. (alt)	Obj. Nr. (neu)	Flurname	Parzelle	Koordinate 1	Koordinate 2	Koordinate 2
Baumreihe / Hecke	100	100	Habstetten	250	2'604625/1'203795	2'604755/1'203887	
Linde	102	102a	Wysshus	3917	2'604455/1'204356		
Linde	102	102b	Wysshus	255	2'604570/1'204355		
Linde (Ersatz)	102	102c	Wysshus	216	2'604691/1'204354		
Eiche	105	105	Gässliacher	6661	2'604885/1'204188		
Nussbaum	107	107	Gässliacher	171	2'604890/1'204022		
Linde	109	109a	Stöckacker	225	2'604344/1'203927		
Birnbaum	109	109b	Stöckacker	225	2'604379/1'203916		
Baumgruppe	110	110	Gässliacher	156, 276	2'604935/1'204067		
Hecke	112	112	Schlupf	327	2'603445/1'204244	2'603457/1'204187	
Stieleiche	117	117	Schlupf	379	2'603501/1'204030		
Nussbaum	124	124	Habstetten Hüsi	175	2'604595/1'204619		
Hecke mit Eichen	130	130	ob Gässliacher	173, 216	2'604976/1'204314	2'604831/1'204219	
Hecke	132	132	Eingangs Dachsale	221	2'605303/1'204536	2'605263/1'204501	
Hecke mit Eichen	133	133	Saale	280, 238	2'605577/1'204290	2'605473/1'204222	
Linde	136	136	Stockeren	265	2'605100/1'203661		

Objektname	Obj. Nr. (alt)	Obj. Nr. (neu)	Flurname	Parzelle	Koordinate 1	Koordinate 2	Koordinate 2
Nussbaum	140	140	unter Bächer	216	2'604919/1'204394		
Hecke	141	141	Schlupf	146	2'603694/1'203915	2'603728/1'203894	
Hecke	171	171	Besiloo	141	2'604122/1'204037	2'604145/1'203998	
Linde	211	211	Habstetten Zägli	177	2'604824/1'203715		
Linden (2) Kastanie	212	212	Habstetten	253	2'604368/1'203700		
Linde	213	213	Stampach	126	2'604008/1'203660		
Linde (Ersatz)	214	214	Stampach	234	2'604133/1'203588		
Weiden, Eschen, Nussbäume	217	217	Lutertal	110, 111	2'604125/1'203280	2'604188/1'203233	2'604199/1'203196
Hecke	250	250	Stampachgasse	111	2'604180/1'203458	2'604127/1'203402	
Hecke	261	261	Stampach Reservoir	234	2'604029/1'203387	2'604048/1'203310	
Hecke / Feldgehölz	280	280	Lutertal	5258, 112	2'604095/1'203233	2'604255/1'203086	
Baumreihe	290	290	Flugbrunnen Zägli	1679	2'604929/1'202739	2'605029/1'202721	
Hecke	291	291	Flugbrunnen	1679, 1586	2'604868/1'202729	2'604929/1'202731	
Feldgehölz	338	338	Flugbrunnen	1575	2'605242/1'202672	2'605257/1'202621	
Flugbrunnen	339	339	Rosskastanie	1674	2'605073/1'202768		
Feldgehölz	344	344	Flugbrunnen	1628, 1629	2'605429/1'202517	2'605540/1'202418	
Baumbestand	347	347	Burech	3330	2'605264/1'202339		
Nussbaum (2)	348	348	Burech	1664	2'605394/1'202314		
Baumhecke	349	349	Flugbrunnen	1629	2'605455/1'202410	2'605477/1'202333	
Hecke	351	351	Locherz	1629	2'605572/1'202342	2'605623/1'202283	
Hecke	354	354	Flugbrunnen	1630	2'605575/1'202425	2'605657/1'202406	
Hecke mit Eichen	356	356	Schwandi	1615	2'605201/1'202037	2'605266/1'201894	
Hecke mit Eichen	357	357	Schwandi	1610	2'605223/1'201959	2'605308/1'201842	
Hecke	380	380a	Bantigen Lütihole	1724, 1725	2'605823/1'202650	2'605783/1'202534	
Hecke	380	380b	Bantigen Lütihole	1726, 4560	2'605830/1'202649	2'605790/1'202528	
Hecke	430	430	Bantigen	1742, 1743	2'605996/1'202279	2'606153/1'202204	
Baumreihe	431	431	Bantigen Brächhütte	5551	2'605923/1'202318	2'605957/1'202309	
Nussbaum (2)	441	441a	Flugbrunnen	1575	2'605361/1'202583		
Nussbaum	441	441b	Flugbrunnen	1663	2'605361/1'202565		
Linde	442	442	Flugbrunnen	1581	2'605404/1'202579		
Hecke	443	443	Flugbrunnen	1582, 1623	2'605451/1'202590	2'605480/1'202489	
Hecke mit Eichen	445	445	Bantigen	1701, 1709	2'606014/1'202825	2'606048/1'202668	
Hecke	452	452	Locherz	6119, 1629	2'605598/1'202227	2'605633/1'202185	
Linde	454	454	Riedli	1643	2'605713/1'201940		
Linde	458	458a	Riedli	5824	2'605871/1'201703		
Nussbaum	458	458b	Riedli	5824	2'605807/1'201708		
Linde	469	469	Bantigen	6604	2'606006/1'202631		
Linde	470	470a	Bantigen	1776	2'606086/1'202682		
Linde	470	470b	Bantigen	1776	2'606120/1'202705		

Objektname	Obj. Nr. (alt)	Obj. Nr. (neu)	Flurname	Parzelle	Koordinate 1	Koordinate 2	Koordinate 2
Friedenslinde	472	472	Bantigen	1702	2'606169/1'202213		
Hecke mit Eichen	530	530	Locherz	1638, 1643	2'605702/1'202114	2'605779/1'201990	
Nussbaum	560	560	Ferenberg Aeschi	1794	2'607025/1'201586		
Hecke mit Eichen	573	573a	Ferenberg-Bantigen	1752, 1799	2'606208/1'202207	2'606778/1'201931	
Hecke mit Eichen	573	573b	Ferenberg-Bantigen	1740, 753, 805, 4001	2'606208/1'202207	2'606778/1'201931	
Wäldchen	575	575	Ferenberg Schlucht	1788, 1945	2'606769/1'201528	2'606911/1'201727	
Hecke mit Eichen	577	577	Baggler-Hofacker	1651, 1650	2'606329/1'202148	2'606647/1'201977	
Linde	578	578	Ferenberg	1814	2'607127/1'201879		
Linde	579	579a	Ferenberg	1788	2'607022/1'201713		
Kastanie	579	579b	Ferenberg	1788	2'607015/1'201706		
Linde	580	580	Ferenberg Widmatt	2625	2'607446/1'201890		
Hecke	581	581	Ferenberg-Boden	1836, 1844	2'607658/1'202137	2'607686/1'202106	
Birnbaum	582	582	Ferenberg Feld	1871	2'607777/1'202025		
Linden (2)	583	583	Ferenberg Feld	1863	2'607963/1'201949		
Linde	586	586a	Ferenberg Aeschi	1794	2'607090/1'201462		
Linde	586	586b	Ferenberg Aeschi	1794	2'607065/1'201524		
Feldgehölz	587	587	Ferenberg Egghübeli	4638, 1817	2'607283/1'201518	2'607400/1'201514	
Hecke mit Eiche	588	588	Ferenberg	1788	2'606769/1'201517	2'606792/1'201345	
Hecke mit Eichen	589	589	Ferenberg Chalber-	1793	2'606765/1'201242	2'607088/1'201070	
Hecke	592	592	Ferenberg Murmatt	1817, 1818	2'607396/1'201506	2'607491/1'201442	
Baumbestand	596	596	Ferenberg Rüde	6893	2'608223/1'201338		
Stieleiche	720	720	Geristein Rüti	569	2'606386/1'204762		
Linde	734	734	Wolfeich Lutzeren	248	2'605704/1'204326		
Linde	735	735a	Geristein Harnischhut	6848	2'605985/1'204365		
Linde	735	735b	Geristein Harnischhut	6848	2'605993/1'204371		
Hecke	745	745	Geristein Hinderhus	435, 434	2'606919/1'204283	2'606864/1'204109	
Esche	754	754	Geristein	603	2'606600/1'204804		
Linde	756	756	Geristein	623	2'606525/1'204651		
Hecke mit Eichen	760	760	Geristein	603, 407, 2539	2'606592/1'204918	2'606481/1'204694	
Wäldchen	762	762	Geristein	589	2'606538/1'204709		
Wäldchen	766	766	Geristein Harnischhut	558	2'606075/1'204190		
Wäldchen	767	767	Geristein Harnischhut	468	2'606230/1'204210		
Feldgehölz	768	768	Bantigental	543	2'606056/1'203768		
Hecke	769	769	Bantigental	469	2'606114/1'203863	2'606009/1'204029	
Linde	772	772	Bantigental	6685	2'606155/1'203757		
Feldgehölz	773	773	Bantigental	479, 543	2'606097/1'203749		
Feldgehölz feucht	782	782	Geristein Lutzere	465	2'606036/1'204502		
Hecke	801	801	Bolligen Lutertal	4883	2'604346/1'202873	2'604410/1'202796	
Linde	818	818	Bolligen Strasse	18	2'604559/1'202854		
Linde (2)	821	821	Bolligen Sonnenrain	85, 72	2'604106/1'202666		

Objektname	Obj. Nr. (alt)	Obj. Nr. (neu)	Flurname	Parzelle	Koordinate 1	Koordinate 2	Koordinate 2
Eiche	822	822	Bolligen Schulhaus	23	2'604681/1'202603		
Rosskastanie	823	823	Bolligen Eisengasse	73	2'604246/1'202553		
Hecke	825	825	Bolligen Eisengasse	6652	2'604298/1'202578	2'604303/1'202453	
Kannenbirne	826	826	Bolligen Reberhaus	2327	2'604369/1'202561		
Feldgehölz	827	827	Täli Bolligenstrasse	27, 28, 3378, 9	2'604480/1'202538	2'604441/1'202470	
Eiche	828	828	Bolligen Fellmattweg	6588	2'604492/1'202214		
Feldgehölz	829	829	Bolligen Hühnerbühl	5418	2'604539/1'202105	2'604655/1'202310	
Rosskastanie	830	830	Wegmühle	1110	2'604205/1'201999		
Hecke	831	831	Rörswil	52, 2698	2'604650/1'201957	2'604714/1'201920	
Kopfweidenreihe	832	832a	Wegmühle	1188	2'604433/1'201931	2'604469/1'201891	
Kopfweiden	832	832b	Rörswil	2430	2'604650/1'201763		
Hecke	835	835	Bolligen Höheweg	div.	2'604593/1'202044	2'604658/1'201986	
kant. geschützte Eiche Nr. 70	840	840	Bolligen Eisengasse	102	2'604195/1'202262		
Linden (3)	841	841	Kirchhügel	14	2'604343/1'202646		
Säuleneichen (2)	842	842	Kirchhügel	14	2'604345/1'202673		
Eichen (3)	843	843	Hühnerbühl	3869	2'604771/1'202202		
Linde	844	844	Stampachgasse	111	2'604178/1'203460		
Nussbäume (3)	845	845a	Stampachgasse	111, 3752	2'604268/1'203528		
Eiche	845	845b	Stampachgasse	3752	2'604311/1'203552		
Linde	846	846	Sternenmatte	6816	2'604593/1'202682		
Linde	847	847	Lutertalstrasse	5286	2'603983/1'203169		
Baumreihe Obst	848	848	Bantigen	1707	2'606163/1'202836	2'606136/1'202730	
Baumreihe Nuss	849	849a	Bantigen	1782	2'605923/1'202814	2'605881/1'202726	
Kirschbäume (2)	849	849b	Bantigen	1712	2'605903/1'202794		

## Anhang 7 Waldreservate gemäss Art. 54 BR

Objekt-Nr.	Objektname
352.01	Grube Grauholz (kant.)
352.02	Schwarzkopf (kant.)
352.03	Munikopf (kant.)
352.04	Türli
352.05	Brand
352.06	Flugbrunnen-Wald

## Anhang 8 Naturschutzgebiete gemäss Art. 56 BR

Gebiet	Beschreibung, Schutzziele	Besondere Vorschriften
1 Felsformation und ehemaliger Steinbruch Stockeren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mosaik von besonderen und charakteristischen Gesteinsformationen und Lebens-räumen, insbesondere der Felswände, der Wiesen und Trockenmauern.</li> <li>• Das Gebiet ist bedeutungsvoll als geologischer Aufschluss, als landschaftsprägendes Element (weiträumig sichtbar), als historischer Steinbruch sowie als Lebens-raum für seltene Tiere und Pflanzen (u.a. Mauerläufer, Kolkrabe, Wanderfalke, Orchideen).</li> <li>• Erhalten und fördern der charakteristischen Eigenheiten des Gebietes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sämtliche Vorhaben, welche die charakteristischen Eigenheiten beeinträchtigen sind untersagt</li> <li>• Die heutige Nutzung soll beibehalten werden. Die Gemeinde fördert ökologische Aufwertungsmöglichkeiten.</li> <li>• Notwendige Sicherungsmassnahmen sind gestattet.</li> </ul>
2 Burg Geristein – Geristeinwald	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzigartiges Gebiet mit geologischen Denkmälern („Elefant“), Ruinen und deren Umgebung. Vielfältiges Wiesen- / Waldmosaik, vor- und rückspringende Waldränder. Anstreben der extensiven Nutzung von Wiesen und Wäldern, insbesondere stufigere Waldränder (innerhalb des Waldareales).</li> <li>• Erhalten und fördern der charakteristischen Eigenheiten des Gebietes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sämtliche Vorhaben, welche die charakteristischen Eigenheiten beeinträchtigen sind untersagt.</li> <li>• Ausholzen des geologischen Denkmals „Elefant“, zum besseren Sichtbarmachen.</li> </ul>
3 Naturschutzgebiet Stampach-Lutertal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kernzone mit einer reichen Struktur von Bach, Bachbegleitflora, Feuchtwiese und der westlich davon gelegenen Hecke. Das Gebiet ist bedeutungsvoll u.a. für Pflanzen, Vögel, Insekten und Amphibien.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sämtliche Vorhaben, welche die charakteristischen Eigenheiten beeinträchtigen, sind untersagt.</li> <li>• Die Gemeinde erarbeitet ein Entwicklungs- und Pflegekonzept für die Kernzone und setzt dieses um (vgl. Richtplan Landschaft, Massnahmenblatt A1).</li> </ul>

## Anhang 9 Abkürzungen

aGbF	anrechenbare Gebäudefläche	IVS	Inventar für historische Verkehrswege der Schweiz
Abk.	Abkürzung	JSG	Eidg. Jagdgesetz (SR 922.0)
Abs.	Absatz	kA	kleiner Grenzabstand
Art.	Artikel	KARCH	Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz
A	Grenzabstand	KEnG	Kant. Energiegesetz (BSG 741.1)
AHOP	Arbeitshilfen für die Ortsplanung	KEnV	Kant. Energieverordnung (BSG 741.111)
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung	KWaG	Kant. Waldgesetz (BSG 921.11)
ANF	Abteilung Naturförderung des Amts für Landwirtschaft und Natur	Lit.	Littera
ASTRA	Bundesamt für Strassen	LSV	Eidg. Lärmschutzverordnung (SR 814.41)
AUE	Amt für Umweltkoordination und Energie	MB	Massnahmenblatt
AZ	Ausnützungsziffer	NBRD	Kant. Dekret über das Normalbaureglement (BSG 723.13)
a.T.	alte Teilung	NHG	Eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz (SR 451)
beco	Berner Wirtschaft	NHV	Eidg. Natur- und Heimatschutzverordnung (SR 451.1)
Bst.	Buchstabe	NSchG	Kant. Naturschutzgesetz (BSG 426.11)
BauG	Kant. Baugesetz (BSG 721.0)	NSchV	Kant. Naturschutzverordnung (BSG 426.111)
BauV	Kant. Bauverordnung (BSG 721.1)	OK EG	Oberkante Erdgeschoss
BewD	Kant. Baubewilligungsdekret (BSG 725.1)	ÖQV	Eidg. Öko-Qualitätsverordnung (SR 910.14)
BGF	Bruttogeschossfläche	RPG	Eidg. Raumplanungsgesetz (SR 700)
BMBV	Kant. Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen	RPV	Eidg. Raumplanungsverordnung (SR 700.1)
BR	Baureglement von Bolligen	RRB	Regierungsratsbeschluss
BSG	Bernische systematische Gesetzessammlung	sia	schweizerischer ingenieure- und architektenverein
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch	SG	Kant. Strassengesetz (BSG 732.11)
ES	Empfindlichkeitsstufe (gemäss Art 43 LSV)	SR	Systematische Rechtssammlung des Bundes
ff.	folgende	UeO	Überbauungsordnung
Fh	Fassadenhöhe	USG	Eidg. Umweltschutzgesetz (SR 814.01)
Fh a	Fassadenhöhe Attika	VG	Vollgeschoss
FH gi	Fassadenhöhe giebelseitig	VRPG	Kant. Verwaltungsrechtspflegegesetz (BSG 155.21)
FH tr	Fassadenhöhe traufseitig	ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch (SR 210)
FrSV	Eidg. Freisetzungsverordnung (SR 814.911)	ZÖN	Zone für öffentliche Nutzungen
gA	grosser Grenzabstand	ZPP	Zone mit Planungspflicht
ggf.	gegebenenfalls	ZSF	Zone für Sport und Freizeitanlagen
Gb	Gebäudebreite	ZUeO	Zone mit bestehender Überbauungsordnung
Gl	Gebäuelänge	ZP1	Zonenplan 1 Siedlung
GEB	Gemeindeverfassung Bolligen	ZP2	Zonenplan 2 Landschaft
GEAK	Gebäudeenergieausweis der Kantone	ZP3	Zonenplan 3 Naturgefahren
GF	Geschossfläche		
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch		
GV	Gemeindeversammlung		

*Hinweis*

*Hinweis*

*Verweis auf altes Baureglement/Kommentar*

## Beilagen

### B1 Erläuterungen zu den Hinweisen

Im Zonenplan 1 und 2 sind Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümerverbindlich in Instrumenten, welche in einem andern Verfahren erlassen wurden, bzw. behördenverbindlich in Planungen und Inventaren geregelt sind.

#### B1.1 Bauinventar (behördenverbindlich)

Das Bauinventar der Gemeinde Bolligen ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen.

*Vgl. Art. 10a bis 10e BauG.*

Art. 61

schützenswerter Bau Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten.»

*Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.*

erhaltenswerter Bau Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den beste-

*Hinweis*

henden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.»

*Hinweis*

Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.

Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

Bau mit  
Situationswert

Die Einstufung «Situationswert» erhalten Gebäude unabhängig von ihrer baulichen oder historischen Qualität, wenn sie erhebliche Bedeutung für das Orts- und Strassenbild, bzw. für die Baugruppe haben. Eigenwert und Situationswert erhöhen kumulativ den Gesamtwert eines Baus.

Anhangobjekt

In einem «Anhang» wird bemerkenswerte Architektur gewürdigt, welche weniger als 30 Jahre alt ist. Eine Einstufung in die oben genannten Kategorien wird nicht vorgenommen.

Baugruppe

Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.

K-Objekte

Alle als «schützenswert» eingestuften Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören oder in einem Ortsbilderhaltungsgebiet liegen werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kan-

Vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 46.

*Hinweis*

tonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen.

**B1.2 Archäologisches Inventar (behördenverbindlich)**

Das archäologische Inventar der Gemeinde Bolligen ist ein Inventar der geschichtlichen und archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar richtig ist.

In den im Zonenplan 1 und 2 entsprechend bezeichneten Gebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden; Baugesuche sind der zuständigen Fachstelle des Kantons zur Stellungnahme vorzulegen. Treten, namentlich im Zuge von Arbeiten an Bauten oder im Erdreich, archäologische Mauerreste, Scherben, Münzen oder andere Bodenfunde zutage, sind diese unverändert zu lassen und sofort der zuständigen Fachstelle zu melden.

Archäologische Schutzgebiete und Bodenfunde:

- I Stockeren / Flugbrunnen, Höhensiedlung (Stein- und Bronzezeit)
- II Ferenberg, Gräber
- III Bottis Grab, „Menhire“ und Grabhügel
- IV Geristein, Ruine Geristein
- V Bantiger, Erdwerk
- VI Grauholz, Erdwerk
- VII Habstetten, ehem. Liebfrauenkapelle
- VIII Bolligen, Kirche
- IX Sädelbachhüttli / -wald, Zwei Schalensteine

*Hinweis*

Vgl. Art. 10d Abs. 1 lit. b bzw. Abs. 2 BauG.

Die im Zonenplan 1 und 2 dargestellten einzelnen archäologischen Schutzgebiete sind grundeigentümerverbindlich geschützt.

Vgl. Art. 10 Abs. 1 lit. e und 10 ff. BauG

Zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.

Verweis auf altes Baureglement/Kommentar

Art. 55

Archäologische Gebiete und Fundstellen

*Hinweis*

**B1.3 Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan**

Die im kantonalen Sachplan des Wanderroutennetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

**B1.4 Geschützte Objekte (grundeigentümerverbindlich)**

Die folgenden geologischen und botanischen Objekte sind durch Regierungsratsbeschluss (RRB) geschützt:

Geschützte geologische und botanische Objekte	Obj. Nr. 63	Tschingelkalkblock im Aeschiwald
	Obj. Nr. 64	Trias-Quarzit beim Rüteli nördl. Bantigen
	Obj. Nr. 75-8410	Denksteine für Forstmeister und Oberförster der Burgergemeinde Bern im Grauholz und Sädelbachwald
	Obj. Nr. 90	Findlinge auf Bottis-Grab im Grauholz
	Obj. Nr. 113-116	4 Findlinge im Katzenstygwald
	Obj. Nr. 186	Gneis in der Hubelmauer-Anlage in Habstetten
	Obj. Nr. 187	Eklogit im Wegdreieck im Harnischhut
	Obj. Nr. 198	Schalensteine auf dem oberen Mattstettenberg
	Obj. Nr. 840	Stieleiche beim Schulhaus Eisengasse

*Hinweis*

*Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern Vgl. Art. 44 Strassengesetz (SG; BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung (SV; BSG 732.111.1).*

*Verweis auf altes Baureglement/Kommentar*

Art. 57

Art. 58, Anhang VI

Mischung zwischen geologischen Objekten und Kulturobjekten (z.B. Schalenstein)

*Hinweis*

*Hinweis*

*Verweis auf altes Baureglement/Kommentar*

### **B1.5 Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung**

Die folgenden Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt.

*Vgl. Art. 9, 13, 15 Naturschutzgesetz (NSchG; BSG 426.11).  
Fachliche Hinweise zum Biotop- und Artenschutz siehe unter  
<http://www.be.ch/natur/>*

Ufergehölze

Ufergehölze (inkl. Auenvegetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

*Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).*

Hecken und Feldgehölze

Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

*Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922) und Art. 27 NSchG.*

Art. 52, Anhang VI, Naturobjekte „Hecken und Feldgehölze“

### **B1.6 Grundwasserschutzzone**

Für die im Zonenplan 2 dargestellten Grundwasserschutz-zonen gelten die Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und die Schutzmassnahmen gemäss den Schutz-zonenreglementen:

- Zone S1 (Fassungsbereich)
- Zone S2 (Engere Schutzzone)
- Zone S3 (Weitere Schutzzone)

Art. 59

### **B1.7 Wald (grundeigentümerverbindlich)**

Waldrodungen, der Naturschutz im Wald sowie die Nutzung und Pflege des Waldes richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald und dem kantonalen Waldgesetz mit den entsprechenden Ausführungsbestimmungen.

Art. 53 Abs. 1

*Hinweis*

*Hinweis*

*Verweis auf altes Baureglement/Kommentar*

**B2 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)**

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

vom 25.05.2011 (Stand 01.04.2017)

*Der Regierungsrat des Kantons Bern,*

gestützt auf die Artikel 1 und 2 der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB<sup>1)</sup>) und Artikel 144 Absatz 2 Buchstabe g des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG<sup>2)</sup>),

auf Antrag der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion,

*beschliesst:*

### 1 Begriffe und Messweisen

#### 1.1 Massgebendes Terrain

##### Art. 1

<sup>1</sup> Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

<sup>2</sup> Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

<sup>3</sup> Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

#### 1.2 Gebäude (Anhang Figuren 1.1 bis 1.4)

##### Art. 2 Gebäude

<sup>1</sup> Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

<sup>1)</sup> BSG 721.2

<sup>2)</sup> BSG 721.0

\* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

##### Art. 3 Kleinbauten

<sup>1</sup> Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

##### Art. 4 Anbauten

<sup>1</sup> Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

##### Art. 5 Unterirdische Bauten

<sup>1</sup> Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

##### Art. 6 Unterniveaubauten

<sup>1</sup> Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

#### 1.3 Gebäudeteile (Anhang Figuren 2.1 bis 2.5)

##### Art. 7 Fassadenflucht

<sup>1</sup> Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain.

<sup>2</sup> Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

##### Art. 8 Fassadenlinie

<sup>1</sup> Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

##### Art. 9 Projizierte Fassadenlinie

<sup>1</sup> Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

**Art. 10** *Vorspringende Gebäudeteile*

<sup>1</sup> Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

**Art. 11** *Rückspringende Gebäudeteile*

<sup>1</sup> Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

*1.4 Längen (Anhang Figuren 3.1 und 3.2)***Art. 12** *Gebäudelänge*

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

**Art. 13** *Gebäudebreite*

<sup>1</sup> Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

*1.5 Höhen (Anhang Figuren 4.1.a bis 4.4)***Art. 14** *Gesamthöhe*

<sup>1</sup> Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

**Art. 15** *Fassadenhöhe*

<sup>1</sup> Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

**Art. 16** *Kniestockhöhe*

<sup>1</sup> Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

**Art. 17** *Lichte Höhe und Geschosshöhe*

<sup>1</sup> Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

<sup>2</sup> Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.

*1.6 Geschosse (Anhang Figuren 5.1 bis 5.4)***Art. 18** *Vollgeschosse*

<sup>1</sup> Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

<sup>2</sup> Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

**Art. 19** *Untergeschosse*

<sup>1</sup> Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

**Art. 20** *Dachgeschosse*

<sup>1</sup> Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

**Art. 21** *Attikageschosse*

<sup>1</sup> Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

*1.7 Abstände und Abstandsbereiche (Anhang Figuren 6.1 bis 6.4)***Art. 22** *Grenzabstand*

<sup>1</sup> Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

**Art. 23** *Gebäudeabstand*

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

**Art. 24** *Baulinien*

<sup>1</sup> Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

**Art. 25** *Baubereich*

<sup>1</sup> Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

**1.8 Nachträgliche Aussendämmung****Art. 26**

<sup>1</sup> Bei nachträglicher Aussendämmung bleibt für die Messung der Gesamthöhe oder der Fassadenhöhe die bisherige Dachgestaltung, für die Messung der Bauabstände, Gebäudelänge und -breite sowie für die Berechnung der Nutzungsziffern das bisherige Rohmauerwerk, massgebend.

**1.9 Nutzungsziffern (Anhang Figuren 7.1 bis 7.4)****Art. 27** *Anrechenbare Grundstücksfläche*

<sup>1</sup> Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

<sup>2</sup> Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

<sup>3</sup> Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

**Art. 28** *Geschossflächenziffer*

<sup>1</sup> Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>2</sup> Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- a Hauptnutzflächen (HNF),
- b Nebennutzflächen (NNF),
- c Verkehrsflächen (VF),
- d Konstruktionsflächen (KF),

e Funktionsflächen (FF).

<sup>3</sup> Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,50 Meter liegt.

**Art. 29** *Baumassenziffer*

<sup>1</sup> Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

<sup>2</sup> Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

<sup>3</sup> Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

**Art. 30** *Überbauungsziffer*

<sup>1</sup> Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

<sup>2</sup> Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

**Art. 31** *Grünflächenziffer*

<sup>1</sup> Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

<sup>2</sup> Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

**Art. 32** *Nutzungsübertragung*

<sup>1</sup> Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstücks auf die Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone.

<sup>2</sup> Die Nutzungsübertragung ist nicht zulässig, wenn eines der Grundstücke in einer Überbauungsordnung liegt sowie zwischen zwei Baubereichen innerhalb einer Überbauungsordnung.

<sup>3</sup> Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden.

<sup>4</sup> Die Gemeinde hat die Nutzungsübertragung im Nutzungskataster nach Artikel 33 oder in einem besonderen Verzeichnis der Nutzungsübertragungen festzuhalten.

<sup>5</sup> Die Nutzungsübertragung nach Absatz 1 erfordert keine Ausnahmegewilligung.

#### **Art. 33**    *Nutzungskataster*

<sup>1</sup> Der Nutzungskataster ist das Verzeichnis der beanspruchten Nutzungen und der Nutzungsübertragungen in der Bauzone.

<sup>2</sup> Er ist in Form von Grundstückblättern zu halten, aus denen die Belastung oder Begünstigung der einzelnen Grundstücke mit Nutzungsübertragungen ersichtlich ist. Er ist laufend nachzuführen und mit einem Übersichtsplan zu ergänzen.

<sup>3</sup> Er ist öffentlich und allen Interessenten offen zu halten.

## **2 Übergangs- und Schlussbestimmungen**

#### **Art. 34**    *Übergangsfrist für Gemeinden*

<sup>1</sup> Die Gemeinden passen ihre baurechtliche Grundordnung bis zum 31. Dezember 2020 den Bestimmungen dieser Verordnung an.

<sup>2</sup> Bis zur Anpassung der baurechtlichen Grundordnung gemäss Absatz 1 finden die bisherigen Artikel 93 bis 98 Absatz 1 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV<sup>1</sup>) Anwendung. Absatz 3 bleibt vorbehalten. \*

<sup>3</sup> Für Gemeinden, die ihre baurechtliche Grundordnung nicht innert Frist gemäss Absatz 1 angepasst haben, gelten ab dem 1. Januar 2021 die Bestimmungen dieser Verordnung.

<sup>4</sup> Artikel 26 gilt für alle Gemeinden ab Inkrafttreten dieser Verordnung. \*

<sup>5</sup> Für Überbauungsordnungen, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung bereits beschlossen sind, und deren spätere Änderungen gilt die Anpassungspflicht nicht.

#### **Art. 35**    *Änderung eines Erlasses*

<sup>1</sup> Die Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV<sup>2</sup>) wird wie folgt geändert:

---

<sup>1</sup>) BSG 721.1

<sup>2</sup>) BSG 721.1

#### **Art. 36**    *Inkrafttreten*

<sup>1</sup> Diese Verordnung tritt am 1. August 2011 in Kraft.

Bern, 25. Mai 2011

Im Namen des Regierungsrates  
Der Präsident: Perrenoud  
Der Staatsschreiber: Nuspliger

## Änderungstabelle - nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	BAG-Fundstelle
25.05.2011	01.08.2011	Erlass	Erstfassung	11-55
26.10.2011	01.01.2012	Art. 34 Abs. 2	geändert	11-126
26.10.2011	01.01.2012	Art. 34 Abs. 4	eingefügt	11-126
08.02.2017	01.04.2017	Anhang 1	Inhalt geändert	17-006

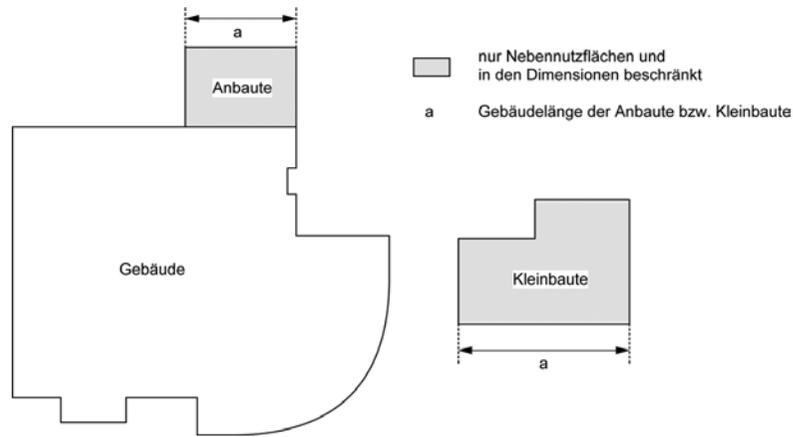
## Änderungstabelle - nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	BAG-Fundstelle
Erlass	25.05.2011	01.08.2011	Erstfassung	11-55
Art. 34 Abs. 2	26.10.2011	01.01.2012	geändert	11-126
Art. 34 Abs. 4	26.10.2011	01.01.2012	eingefügt	11-126
Anhang 1	08.02.2017	01.04.2017	Inhalt geändert	17-006

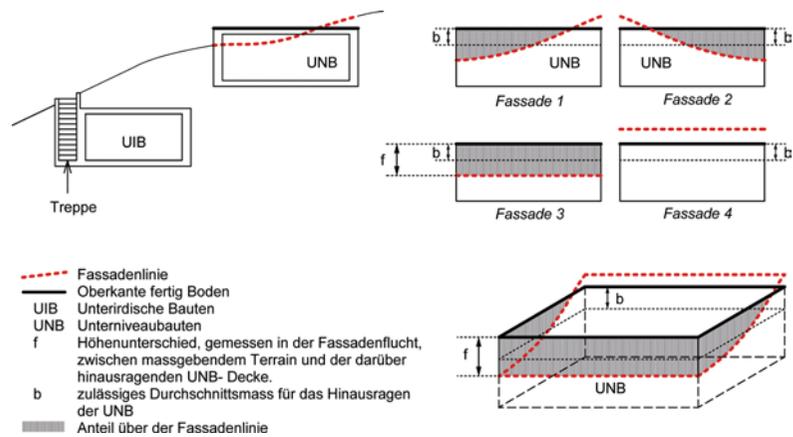
**Anhang 1: Skizzen zu den Begriffen und Messweisen**

(Stand 01.04.2017)

**Zu Artikel 2 bis 6: Gebäude**

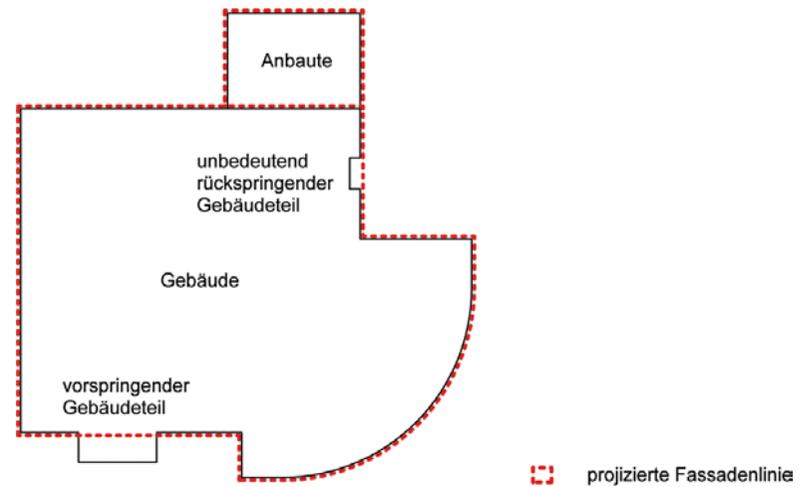


Figur 1.1–1.2 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten



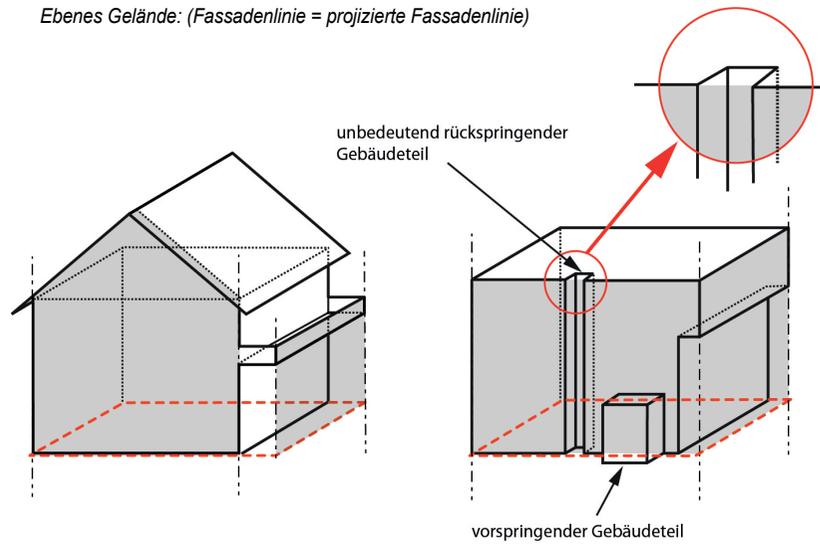
Figur 1.3 und 1.4 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

**Zu Artikel 7 bis 11: Gebäudeteile**



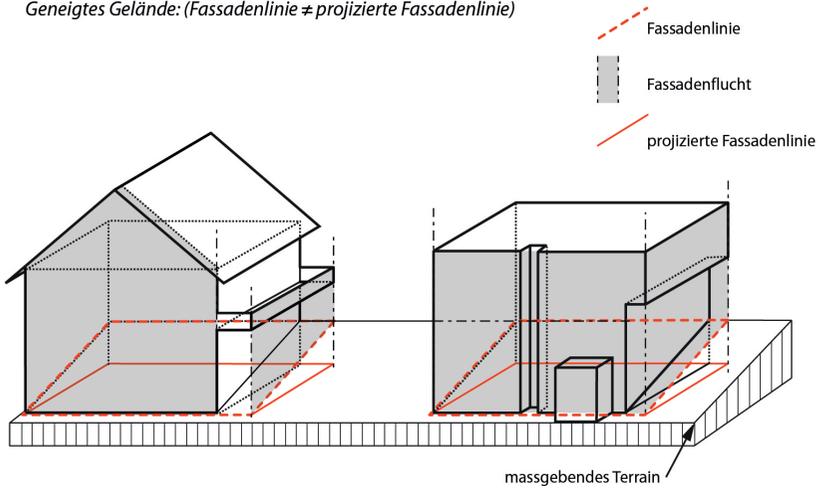
Figur 2.1 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



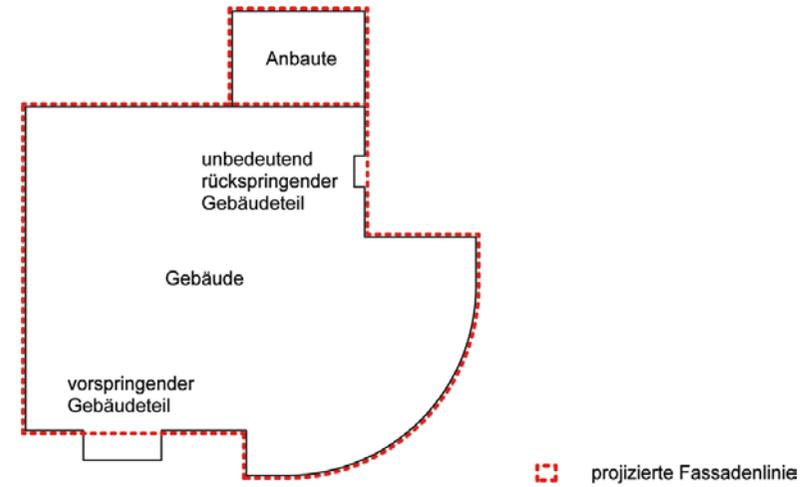
Figur 2.2.a Fassadenflucht und Fassadenlinie (in ebenem Gelände)

*Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)*

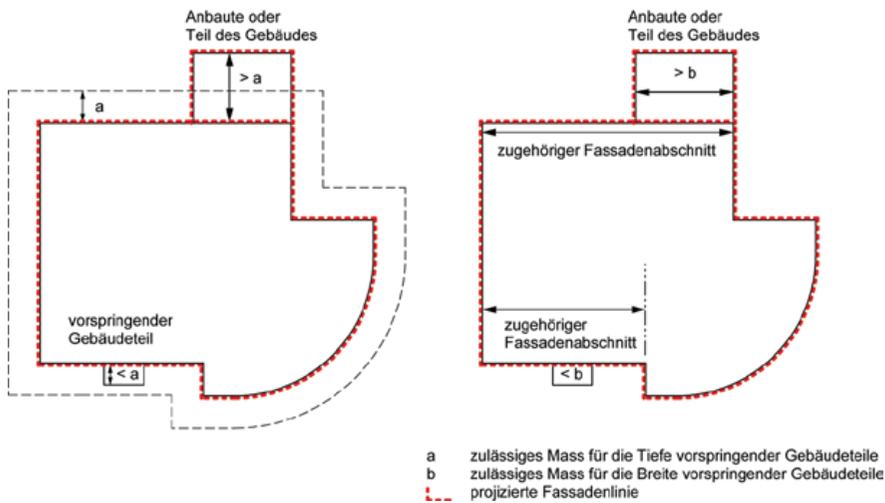


Figur 2.2.b Fassadenflucht und Fassadenlinie (in geneigtem Gelände)

**Zu Artikel 7 bis 11: Gebäudeteile**

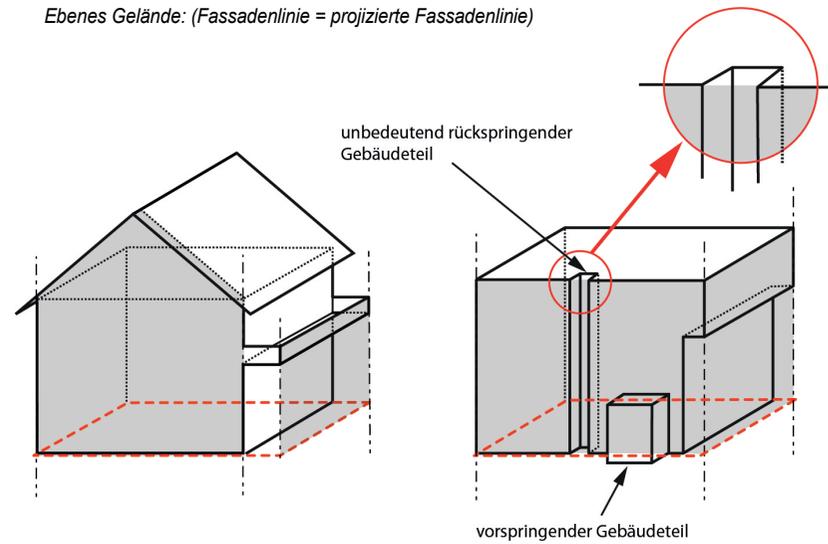


Figur 2.1 Projizierte Fassadenlinie



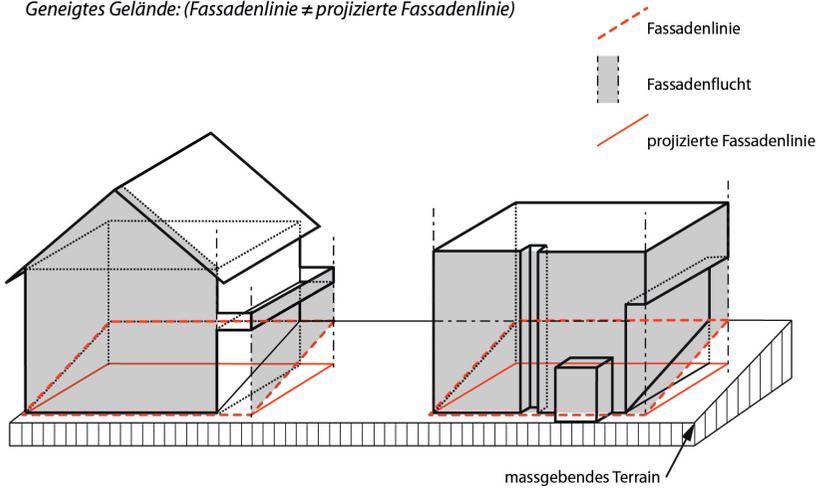
Figur 2.3.a Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt)

*Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)*

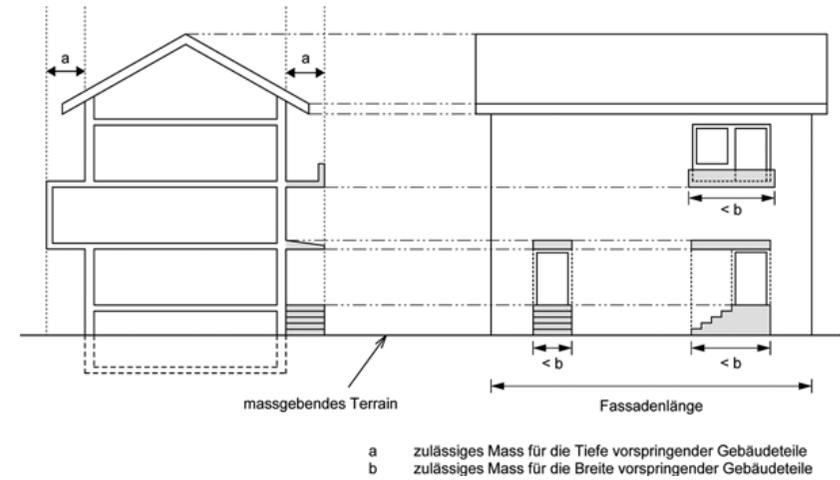


Figur 2.2.a Fassadenflucht und Fassadenlinie (in ebenem Gelände)

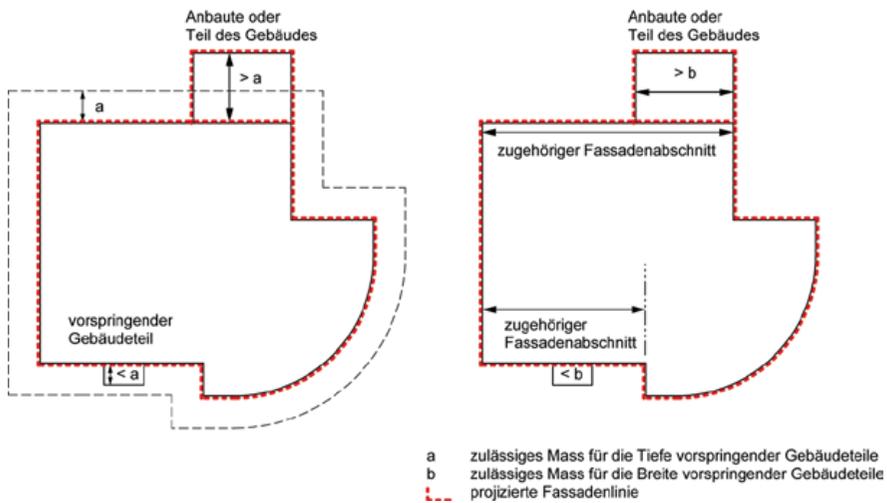
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)



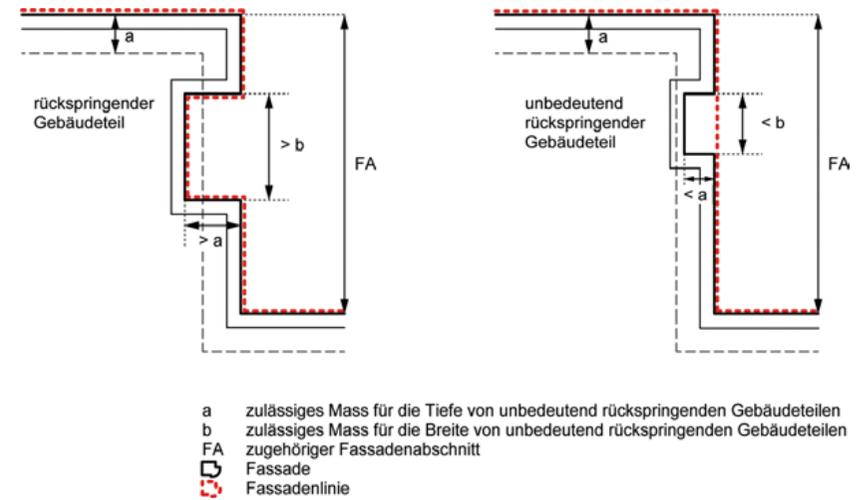
Figur 2.2.b Fassadenflucht und Fassadenlinie (in geneigtem Gelände)



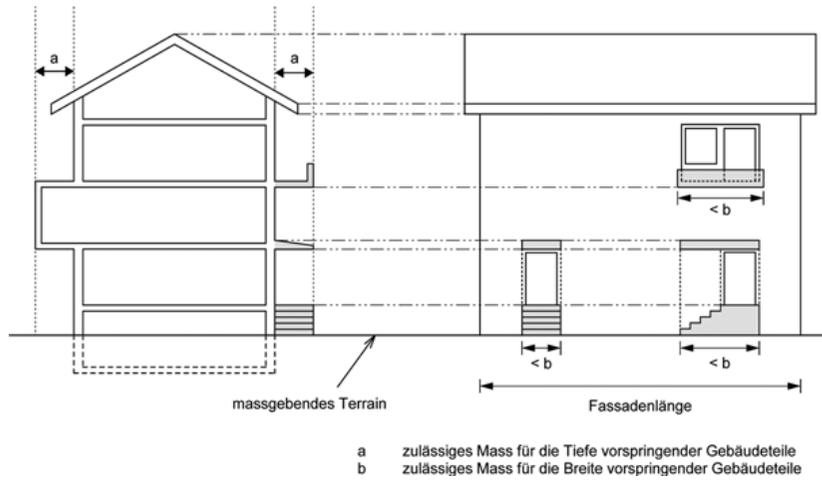
Figur 2.3.b Vorspringende Gebäudeteile (Seitenansicht)



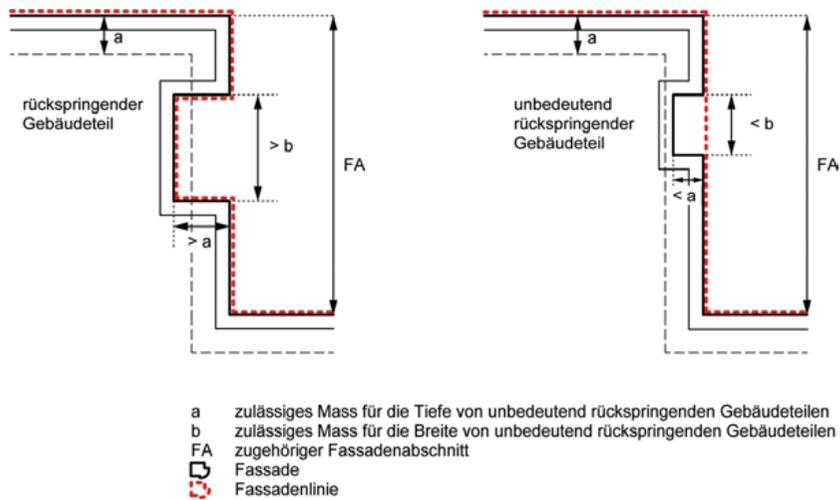
Figur 2.3.a Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt)



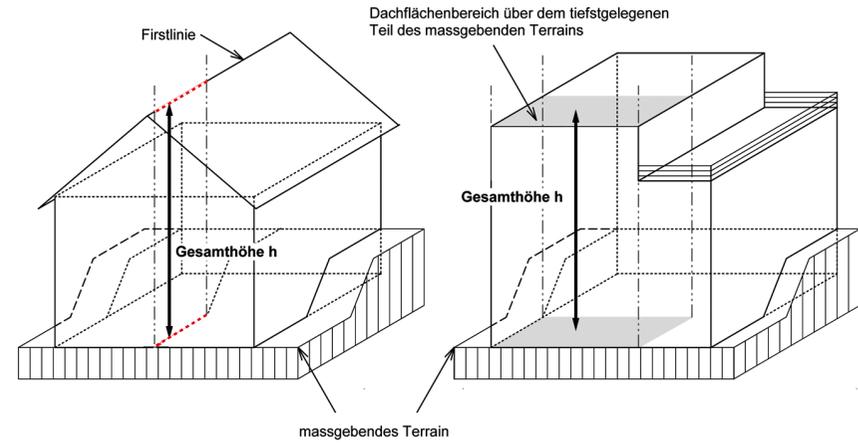
Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile



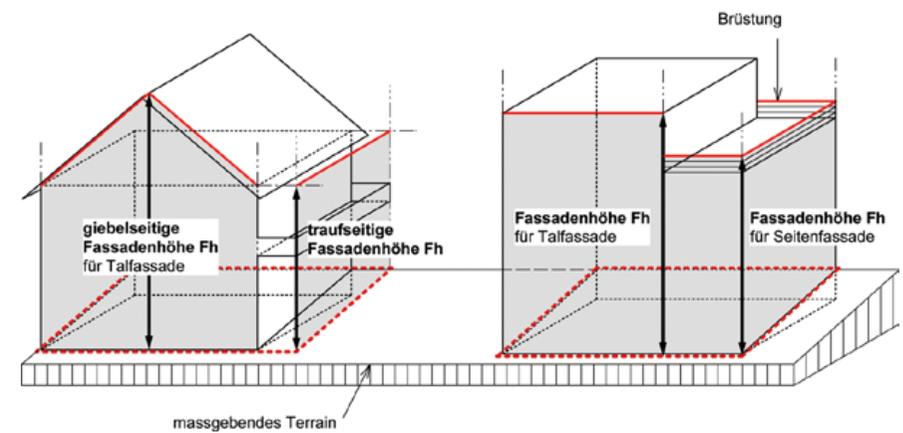
Figur 2.3.b Vorspringende Gebäudeteile (Seitenansicht)



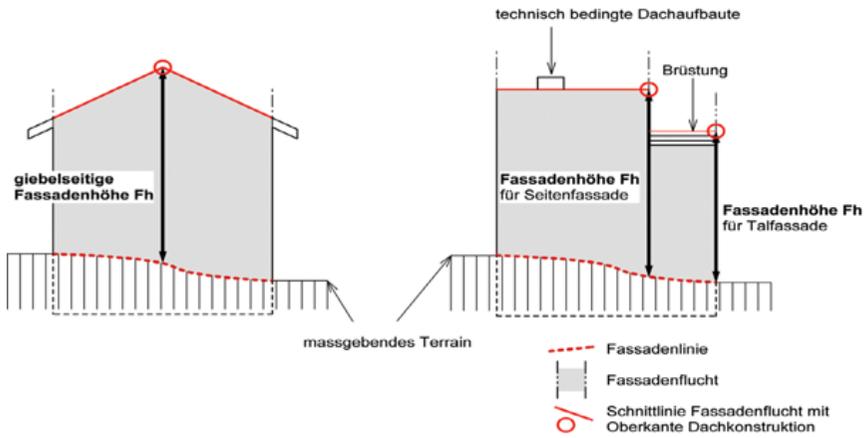
Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile



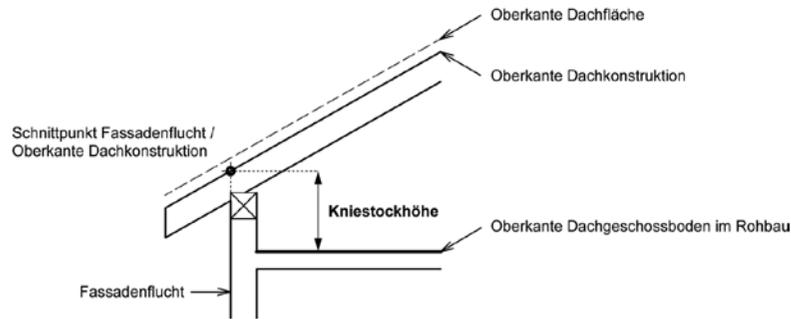
Figur 4.1.b Gesamthöhe



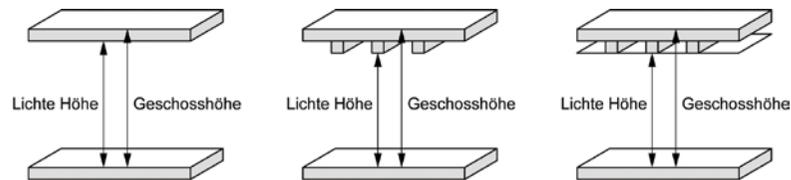
Figur 4.2.a Fassadenhöhe



Figur 4.2.b Fassadenhöhe

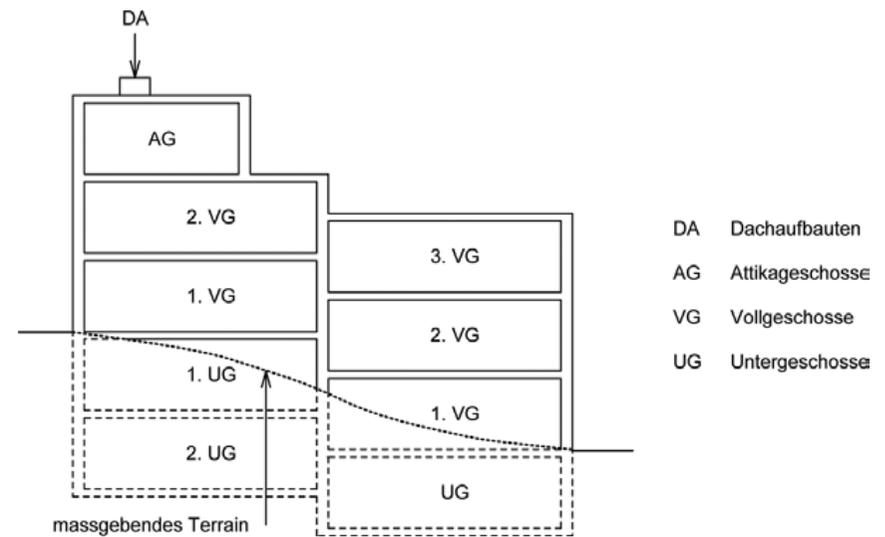
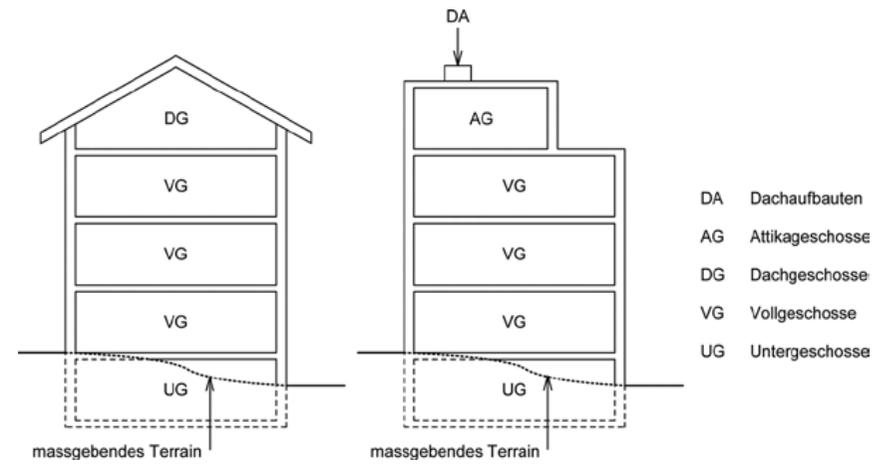


Figur 4.3 Kniestockhöhe



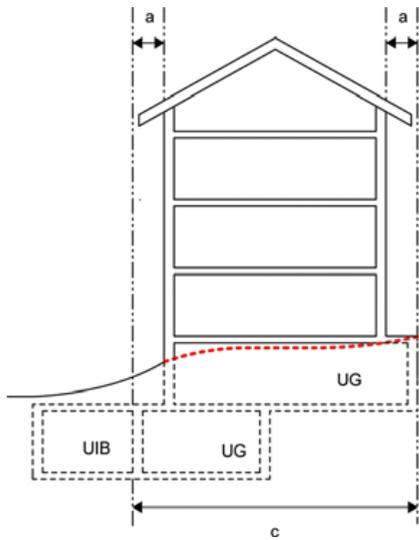
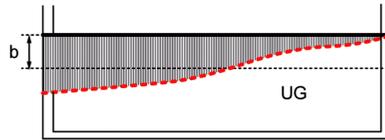
Figur 4.4 Lichte Höhe und Geschosshöhe

Zu Artikel 18 bis 21: Geschosse

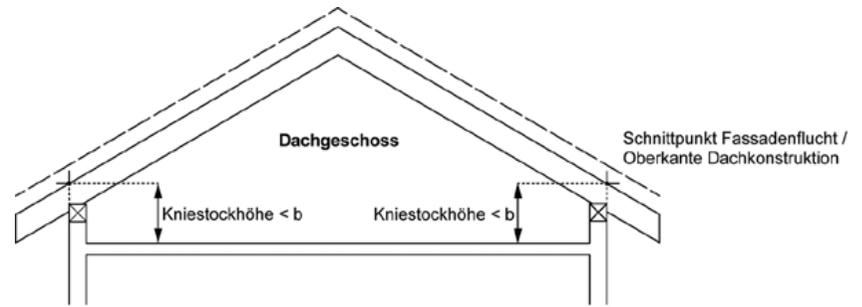


Figur 5.1 Geschosse und Geschoszahl

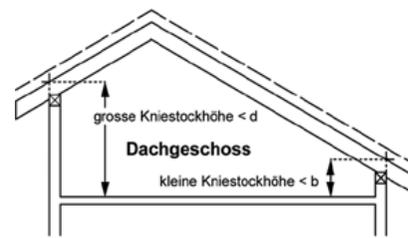
- - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmass für das Herausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



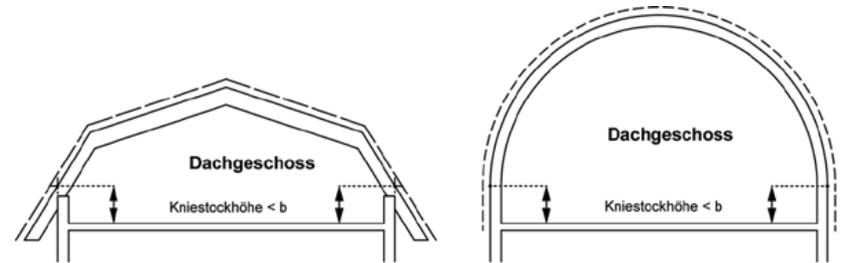
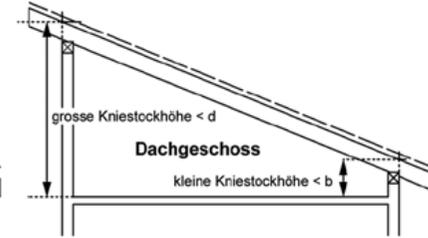
Figur 5.2 Untergeschosse



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

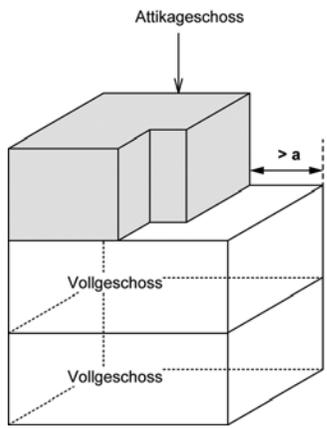


b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen  
d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

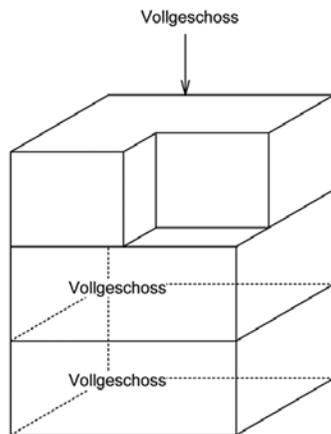
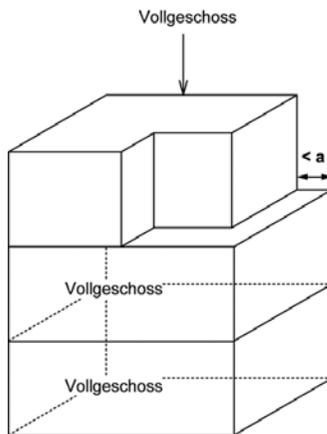


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur 5.3 Dachgeschosse

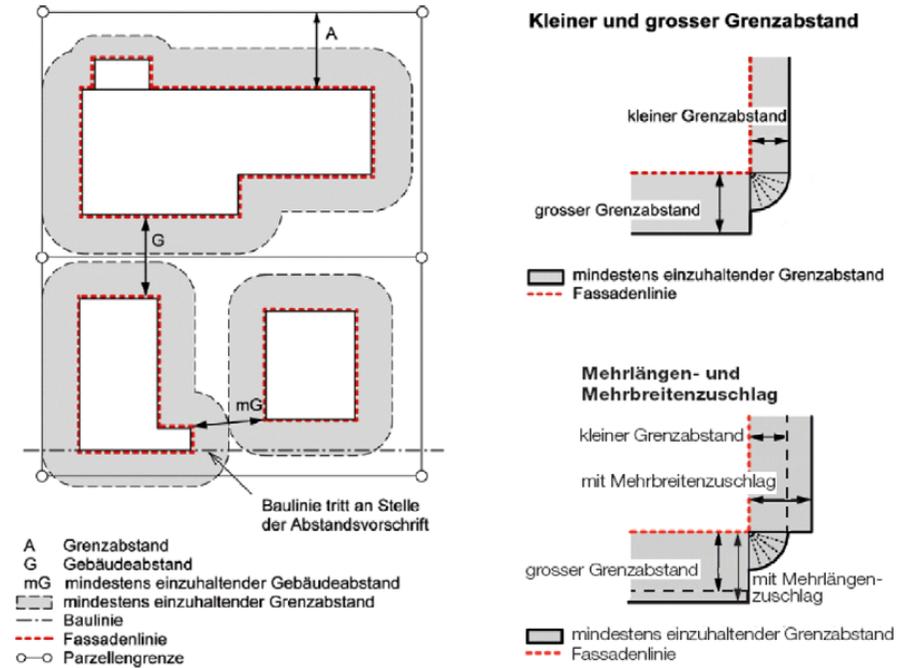


a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

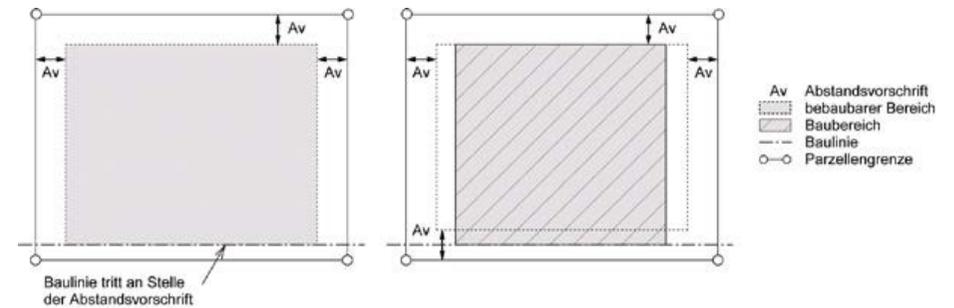


Figur 5.4 Attikageschosse

Zu Artikel 22 bis 25: Abstände und Abstandsbereiche

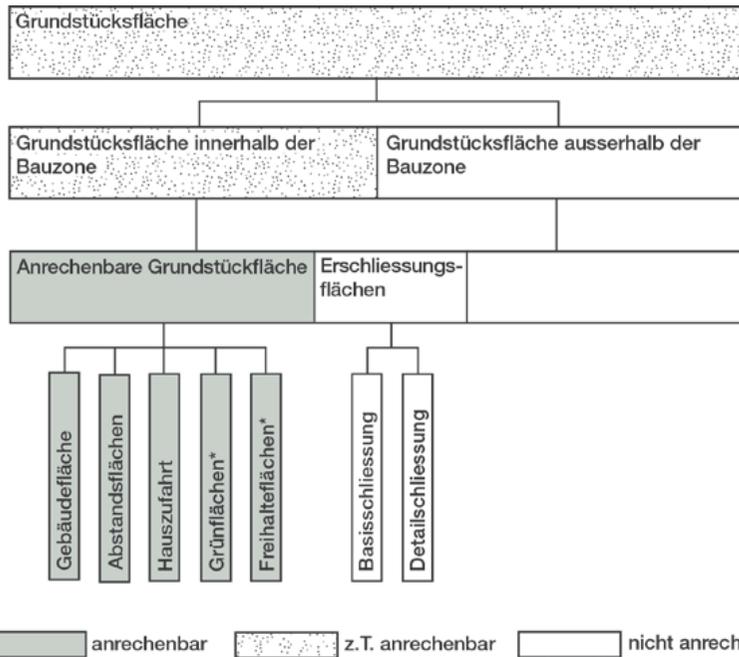


Figur 6.1–6.3 Abstände und Abstandsbereiche



Figur 6.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

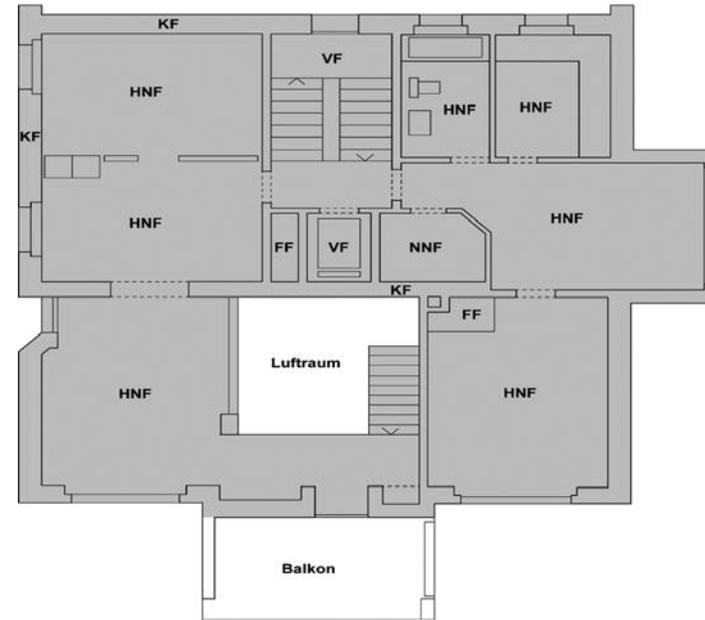
**Zu Artikel 27 bis 33: Nutzungsziffern**



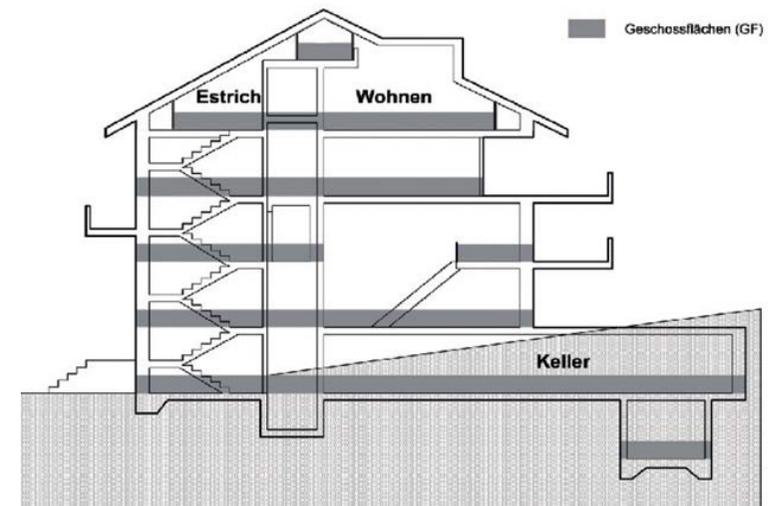
\* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 7.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

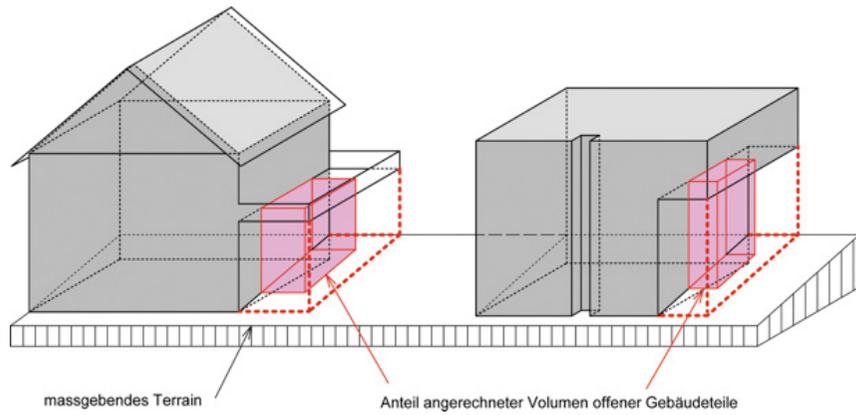
Grundriss 1. Obergeschoss:



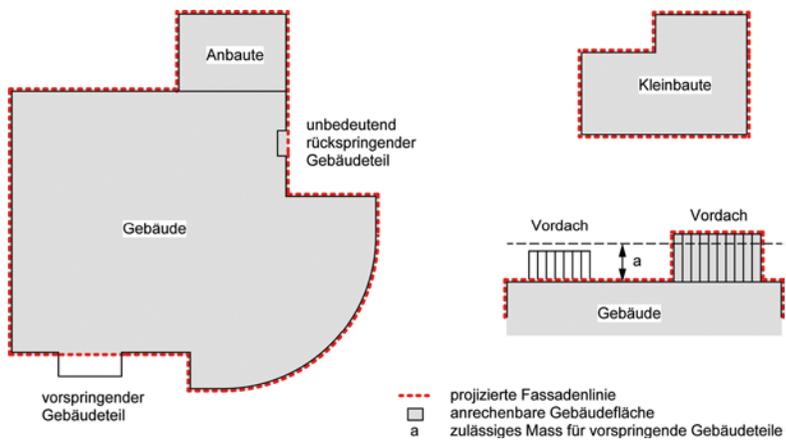
Schnitt:



Figur 7.2 Geschossflächenziffer



Figur 7.3 Baumassenziffer



Figur 7.4 Anrechenbare Gebäudefläche