



**Baureglement  
der Einwohnergemeinde  
Zollikofen**

**(BR)**



<b>A</b>	<b>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>9</b>
1	Geltungsbereich	9
2	Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts	9
3	Verhältnis zum Privatrecht	9
4	Besitzstandsgarantie	9
5	Grundeigentümerbeiträge	10
6	Baubewilligungspflicht / Baubeginn	10
7	Baubewilligung; Voraussetzungen der Erteilung und Ausnahmen	10
<b>B</b>	<b>ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG</b>	<b>11</b>
<b>1.</b>	<b>Umweltschutz, Immissionsschutz, Gesundheit</b>	<b>11</b>
8	Grundsatz	11
9	Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV	11
10	Immissionsschutz	11
11	Belichtung, Besonnung und Belüftung	11
<b>2.</b>	<b>Landschaftsschutz und -gestaltung</b>	<b>11</b>
12	Schutz von Naturobjekten	11
13	Entschädigung von Hegearbeiten	12
14	Schutzinventar, Information	12
15	Archäologische Bodenfunde	12
16	Schutzvorschriften für historische Verkehrswege und Einzelobjekte	13
<b>3.</b>	<b>Umgebungsgestaltung</b>	<b>13</b>
17	Grundsätze	13
18	Umgebungsgestaltungsplan	13
19	Abstellplätze für Kehrriech und Separatsammelgüter/Kompostieranlagen	14
20	Vorlandgestaltung	14
21	Terrainveränderungen und Mauern	14
22	Grünflächenziffer	14
<b>4.</b>	<b>Neben- und Gemeinschaftsanlagen</b>	<b>15</b>
23	Grundsatz	15
24	Erstellungspflicht der Bauherrschaft	15
25	Flächen für die Parkierung	15
26	Nachträgliche Erstellungspflicht	15
27	Anlage und Gestaltung der Abstellflächen	15
28	Sicherstellung der Abstellplätze	16
29	Ersatzabgabe	16
30	Verwendung der Ersatzabgabe	16
31	Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, grössere Spielflächen	17
<b>5.</b>	<b>Erschliessung / Verkehr</b>	<b>17</b>
32	Grundsatz, Einteilung	17
33	Detailplanungspflicht	17
34	Gestaltung, technische Anforderungen	17

35	Abwasserbeseitigung, Versickerung	18
36	Unterhalt	18
37	Unterhaltungspflicht	18
<b>6.</b>	<b>Energie</b>	<b>19</b>
38	Grundsatz	19
39	Passive Solarnutzung	19
40	Alternativenergien	19
41	Energieträger	19
<b>C</b>	<b>BAUVORSCHRIFTEN (BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN)</b>	<b>20</b>
<b>1.</b>	<b>Mass der Nutzung, Bestimmungsweise</b>	<b>20</b>
42	Grundsatz	20
43	Ausnützungsziffer	20
44	Überbauungsziffer	20
45	Nutzungsübertragung	20
<b>2.</b>	<b>Bauweise</b>	<b>20</b>
46	Offene Bauweise	21
47	Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung	21
<b>3.</b>	<b>Bauabstände</b>	<b>21</b>
48	Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien	21
49	Bauabstand von öffentlichen Strassen	21
50	Bauabstand von öffentlichen Gewässern	21
51	Bauabstand vom Wald	22
52	Abstand von Zonengrenzen	22
53	Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	22
	Allgemeines	22
	Kleiner Grenzabstand	22
	Grosser Grenzabstand	22
	Messart	22
54	Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge	23
55	Bauabstände für eingeschossige An- und Nebenbauten	23
56	Bauabstände für unterirdische Bauten	23
57	Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile (Näherbau)	23
58	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	24
59	Gebäudeabstand	24
<b>4</b>	<b>Baugestaltung</b>	<b>24</b>
60	Grundsatz	24
61	Gebäudelänge	25
62	Gebäudehöhe	25
63	Gestaffelte Gebäude	25
64	Geschosse	25
65	Gebäudestellung, Firstrichtung	26

<b>5.</b>	<b>Dachausbau, Dachgestaltung</b>	<b>26</b>
66	Dachausbau	26
67	Dachgestaltung	26
68	Dachwasser, Vorrichtungen betreffend Schnee und Eis	27
69	Aufbauten auf Schrägdächer	27
70	Flachdachbauten	28
71	Gestaltung von An- und Nebenbauten	28
<b>D</b>	<b>NUTZUNGSORDNUNG</b>	<b>28</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>28</b>
72	Zonenplan	28
73	Schutzzonenplan und Schutzinventar	28
74	Zonen mit Planungspflicht	29
<b>2.</b>	<b>Nutzungszonen</b>	<b>29</b>
75	Wohnzonen E2, W2, W3, W4	29
76	Gemischte Zonen (Wohnen und Arbeiten) WG2, WG3, WG4	29
77	Zentrumszone Z	30
78	Arbeitszonen A1, A2, A3	30
79	Nutzungsbeschränkungen	30
80	Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN	31
81	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF	31
82	Zone für Gartenbau Ga	31
83	Grünzonen GZ	31
84	Landwirtschaftszone L	31
85	Baupolizeiliche Masse	31
<b>3.</b>	<b>Besondere Bestimmungen</b>	<b>32</b>
86	Zonen mit Überbauungsordnungen ÜO	32
87	Erhaltenszone	33
88	Schutzgebiete und Schutzobjekte	33
<b>4.</b>	<b>Zonen mit Planungspflicht ZPP</b>	<b>34</b>
89	Grundsatz; weitere Regelungen	34
<b>E</b>	<b>SPEZIELLE GEBIETS- UND OBJEKTVORSCHRIFTEN</b>	<b>34</b>
<b>1.</b>	<b>Spezielle Vorschriften zu den Zonen für öffentliche Nutzungen</b>	<b>34</b>
90	ZöN1 Steinibach/Aarestrasse	34
91	ZöN2 Schule Steinibach	34
92	ZöN3 Werkhof und Wehrdienste	34
93	ZöN4 Inforama Rütli	35
94	ZöN5 Molkereischule und Fleckviehzuchtverband	35
95	ZöN6 Geflügelzuchtschule	35
96	ZöN7 Schweiz. Hochschule für Landwirtschaft	35
97	ZöN8 Betagtenheim	36
98	ZöN9 Reformierte Kirche, Friedhof, Gemeindeverwaltung	36

99	ZöN10 Kindergärten Lindenweg	36
100	ZöN11 Kirchgemeindehaus	36
101	ZöN12 Schule Oberdorf	37
102	ZöN13 Sekundarschule	37
103	ZöN14 Blindenschulheim, Katholische Kirche	37
104	ZöN15 SIBP Sektor 1	37
105	ZöN16 Geisshubel	37
105A	ZöN17 Freizeithaus und -anlagen	38
<b>2.</b>	<b>Spezielle Vorschriften zu den Erhaltungszonen</b>	<b>38</b>
106	Erhaltungszone Gartenstrasse	38
107	Erhaltungszone Schloss Reichenbach	38
<b>3.</b>	<b>Spezielle Vorschriften für die Zonen mit Planungspflicht</b>	<b>39</b>
108	ZPP Lüftere	39
109	ZPP Kläymatte	40
110	ZPP Schäferei	41
111	ZPP Bernstrasse/ Wahlackerstrasse/ Molkereistrasse	42
112	ZPP Schützenstrasse	43
113	ZPP Bernstrasse/ Kreuz-Nord	43
114	ZPP Bärenareal	44
115	ZPP Kirchlindachstrasse/Hirzenfeldweg	45
116	ZPP Bahnhof Zollikofen	46
116A	ZPP Meielen Süd	47
117	ZPP Häberlimatte	47
118	ZPP Meielen Nord	49
118A	ZPP Kompostaufbereitungsanlage Meielen	51
118B	ZPP Bernstrasse-Kirchlindachstrasse	51
<b>4.</b>	<b>Spezielle Vorschriften zu den Landschaftsschutzgebieten</b>	<b>52</b>
119	Landschaftsschutzgebiet Chräbsbach	52
<b>5.</b>	<b>Spezielle Vorschriften zu den Naturschutzobjekten</b>	<b>53</b>
120	Bäume, Baumgruppen und Baumreihen	53
121	Erhaltungswerte Obstgärten	53
122	Feldgehölze, Hecken	53
123	Fliessgewässer	54
124	Trockenstandorte	54
<b>F</b>	<b>ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEORGANE</b>	<b>54</b>
125	Bauverwaltung	55
126	Baukommission	55
127	Ortsplanungskommission	55
128	Gemeinderat	55
129	Grosser Gemeinderat	56
130	Stimmberechtigte	56

<b>G</b>	<b>WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN</b>	<b>56</b>
131	Widerhandlungen	56
132	Inkrafttreten	56
133	Weitergeltung bisheriger Pläne mit Sonderbauvorschriften	57
<b>H</b>	<b>PLÄNCHEN ZU DEN ZONEN MIT PLANUNGSPFLICHT</b>	<b>59</b>
	<b>Lüftere</b>	<b>59</b>
	<b>Kläymatte</b>	<b>60</b>
	<b>Schäferei</b>	<b>61</b>
	<b>Bernstrasse/Wahlackerstrasse/Molkereistrasse</b>	<b>62</b>
	<b>Schützenstrasse</b>	<b>63</b>
	<b>Bernstrasse-Kreuz Nord</b>	<b>64</b>
	<b>Bärenareal</b>	<b>65</b>
	<b>Kirchlindachstrasse/Hirzenfeldweg</b>	<b>66</b>
	<b>Meielen Süd</b>	<b>67</b>
	<b>Häberlimatte</b>	<b>68</b>
	<b>Meielen Nord</b>	<b>69</b>
	<b>Kompostaufbereitungsanlage Meielen</b>	<b>70</b>
	<b>Bernstrasse-Kirchlindachstrasse</b>	<b>71</b>
	<b>ANHANG ZUM BAUREGLEMENT</b>	<b>72</b>
	<b>Anhang I: Grafische Darstellungen</b>	<b>73</b>
	<b>Anhang II: Eidg. und kant. Erlasse</b>	<b>85</b>
	<b>Anhang III: gültige Überbauungsordnungen</b>	<b>89</b>
	<b>Anhang IV: Schutzinventar</b>	<b>91</b>
	<b>Anhang V: Abkürzungen</b>	<b>93</b>
	<b>Anhang VI: Änderung Gemeindeordnung</b>	<b>95</b>
	<b>Anhang VII: Genehmigungsvermerke</b>	<b>96</b>



## A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1

<sup>1</sup> Das Baureglement, einschliesslich der Angaben im Anhang, bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Schutzzonenplan und dem Plan "Lärm-schutz/ES" die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

*Geltungsbereich*

<sup>2</sup> Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

<sup>3</sup> Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

<sup>4</sup> Beim Erlass von Überbauungsordnungen für Zonen mit Planungspflicht<sup>1</sup> oder besondere Bauten und Anlagen<sup>2</sup> sind die in der baurechtlichen Grundordnung und in den Richtplänen der Gemeinde enthaltenen Grundsätze der Ortsplanung zu wahren.

### Art. 2

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten<sup>3</sup>.

*Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts*

### Art. 3

<sup>1</sup> Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzenabstände, des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des Bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG z ZGB) zu beachten<sup>4</sup>.

*Verhältnis zum Privatrecht*

<sup>2</sup> Die Vorschriften des Baureglements sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorhanden ist.

### Art. 4

<sup>1</sup> Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet<sup>5</sup>.

*Besitzstandsgarantie*

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die in Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte.

---

<sup>1</sup> Art. 92ff BauG

<sup>2</sup> Art. 19ff BauG; Art. 19ff BauV

<sup>3</sup> vgl. Übersicht im Anhang

<sup>4</sup> insb. Art. 79ff EG z ZGB

<sup>5</sup> Art. 3 BauG; Art. 63 Abs. 4 SBG

**Art. 5***Grundeigentümerbeiträge*

<sup>1</sup> Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben als Vorteilsausgleich an die Kosten von Erschliessungsanlagen und von weiteren öffentlichen Werken und Massnahmen nach Massgabe der kantonalen und kommunalen Bestimmungen Beiträge zu entrichten. Beiträge an öffentliche Werke und Massnahmen werden in einem separaten Reglement geregelt<sup>6</sup>.

<sup>2</sup> Die Beitragspflicht und das Verfahren richten sich nach dem kantonalen Recht.

**Art. 6***Baubewilligungspflicht / Baubeginn*

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Baureglements fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen<sup>7</sup> rechtskräftig erteilt sind.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn<sup>8</sup> und die Befreiung von der Bewilligungserfordernis<sup>9</sup>.

**Art. 7***Baubewilligung; Voraussetzungen der Erteilung und Ausnahmen*

<sup>1</sup> Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen der Baugesetzgebung<sup>10</sup> entsprechen.

<sup>2</sup> Insbesondere müssen sie:

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b) den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo) entsprechen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen<sup>11</sup>;
- d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder<sup>12</sup> und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen<sup>13</sup> verfügen;
- e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

<sup>3</sup> Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das kantonale Recht massgebend<sup>14</sup>.

---

<sup>6</sup> Art. 112, 141 BauG; Art. 26 GBD; Art. 125 WNG, Reglement über die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen vom 12.12.71

<sup>7</sup> Art. 1 + 1a BauG, Art. 1 KoG

<sup>8</sup> Art. 39 BewD

<sup>9</sup> Art. 1 Abs. 3 BauG; Art. 5 + 6 BewD

<sup>10</sup> Art. 2 BauG

<sup>11</sup> Art. 9ff BauG; Art. 12ff BauV

<sup>12</sup> Art. 16ff BauG, Art. 49ff BauV

<sup>13</sup> Art. 15 BauG; Art. 42 BauV

<sup>14</sup> Art. 26ff BauG; Art. 84ff BauG

## B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

### 1. Umweltschutz, Immissionsschutz, Gesundheit

#### Art. 8

Bei der Erstellung, bei der Nutzung und beim Betrieb von Bauten und Anlagen ist die Umweltschutzgesetzgebung<sup>15</sup> einzuhalten.

*Grundsatz*

#### Art. 9

<sup>1</sup> Für Lärmschutz sind die eidgenössische Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 und die kantonale Lärmschutzverordnung vom 16.5.1990 massgebend.

*Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV*

<sup>2</sup> Die Empfindlichkeitsstufen sind im Plan "Lärmschutz/Empfindlichkeitsstufen" der Einwohnergemeinde Zollikofen festgelegt.

#### Art. 10

Der Immissionsschutz richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften<sup>16</sup>.

*Immissionsschutz*

#### Art. 11

<sup>1</sup> Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung<sup>17</sup>, soweit nicht die nachstehenden Absätze strengere Vorschriften aufstellen.

*Belichtung, Besonnung und Belüftung*

<sup>2</sup> Es ist unzulässig, Familienwohnungen<sup>18</sup> nur mit Dachflächenfenstern auszurüsten. Wenigstens für die hauptsächlichen Tages-Aufenthaltsräume (Wohn- und Kinderzimmer) wird ein senkrecht stehendes Fenster verlangt; dessen Fläche muss mindestens 50% der für den Raum vorgeschriebenen Fensterfläche ausmachen.

### 2. Landschaftsschutz und -gestaltung

#### Art. 12

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten Naturobjekte sind Schutzobjekte im Sinne des kantonalen Baugesetzes<sup>19</sup> und des Natur- und Heimatschutzgesetzes<sup>20</sup>.

*Schutz von Naturobjekten*

---

<sup>15</sup> Art. 24 BauG, siehe im übrigen das Verzeichnis der eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Anhang

<sup>16</sup> Art. 24 BauG; Art. 89ff BauV

<sup>17</sup> Art. 62 - 64, 68 BauV

<sup>18</sup> Als Familienwohnungen gelten Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern (Art. 43 Abs. 3 BauV)

<sup>19</sup> Art. 86 BauG

<sup>20</sup> Art. 18b NHG (Schutz und Unterhalt der Biotope von regionaler Bedeutung) und Art. 18d NHG (Unterhaltsbeiträge durch die Eidgenossenschaft)

<sup>2</sup> Die Pflege von Naturschutzobjekten ist notwendig und gestattet. Die Gemeinde informiert die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter über die nötigen Pflegemassnahmen.

<sup>3</sup> Bezüglich der Anwendung von Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln gelten die entsprechenden Verordnungen<sup>21</sup>.

<sup>4</sup> Eingriffe, welche Schutzgebiete beeinträchtigen können, sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung nicht gestattet.

<sup>5</sup> Die speziellen Vorschriften zu den Naturschutzobjekten befinden sich in Kap. E Ziff. 5 dieses Reglements.

<sup>6</sup> Die Gemeinde informiert die direkt betroffenen Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter über die zu beachtenden Vorschriften und Massnahmen.

### Art. 13

#### Entschädigung von Hegearbeiten

<sup>1</sup> Die Gemeinde leistet den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern oder Pächterinnen und Pächtern Entschädigungen, wenn die ortsübliche Nutzung eingeschränkt wird oder im Interesse der Öffentlichkeit Hegearbeiten erbracht werden müssen. Die Einzelheiten sind in einem Vertrag zu regeln.

<sup>2</sup> Die Leistungen der Gemeinde an Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind im Reglement über die Ausrichtung von Beiträgen an schützenswerte Bauten und Vernetzungs-Beiträgen an die Landwirtschaft (Beitragsreglement) vom 24. November 2004 geregelt.<sup>22</sup>

### Art. 14

#### Schutzinventar, Information

<sup>1</sup> Das von der Gemeinde erstellte Inventar dient der genauen Umschreibung der Schutzobjekte. Es ist öffentlich und allen Interessierten zugänglich. Das Inventar ist regelmässig nachzuführen (alle 5 bis 10 Jahre).

<sup>2</sup> Durch eine aktive Informationspolitik fördert die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Kanton, den Landwirtschaftlichen Beratungsstellen und den Schutzorganisationen das Verständnis der Bevölkerung für eine ökologische Landschaftsgestaltung.

### Art. 15

#### Archäologische Bodenfunde

<sup>1</sup> Archäologische Bodenfunde sind der Baupolizeibehörde oder dem archäologischen Dienst des Kantons Bern umgehend zu melden. Die Bauarbeiten sind bis zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation einzustellen.

<sup>2</sup> Im Perimeter der archäologischen Schutzgebiete dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen erst nach erfolgter Rücksprache mit dem archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden.

---

<sup>21</sup> Eidg. Stoffverordnung vom 9.6.86; Anhang 4.3 und 4.5; kant. Stoffverordnung vom 16.5.90

<sup>22</sup> Fassung vom 26.7.04

**Art. 16**

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz unverändert zu erhalten. Wegoberfläche und -breite, Böschungen, wegbegleitende Vegetation wie Hecken, Einzelbäume oder standortgerechter Böschungswuchs dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden.

*Schutzvorschriften für historische Verkehrswege und Einzelobjekte*

<sup>2</sup> Unterhalt im traditionellen Sinn soll eine angepasste Nutzung gewährleisten und die Substanz erhalten, ohne sie zu zerstören.

<sup>3</sup> Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Sie dürfen nur in übergeordnetem Interesse mit Zustimmung der Gemeinde verändert werden. Bei Vorhaben der Gemeinde holt diese einen Mitbericht bei der Fachstelle IVS<sup>23</sup> ein.

**3. Umgebungsgestaltung****Art. 17**

<sup>1</sup> Bei der Gestaltung der Umgebung und der Aussenräume sind zu berücksichtigen:

*Grundsätze*

- a) Das Erhalten von Baum- und Strauchwerk sowie von charakteristischen Elementen der Aussenraumgestaltung wie Topografie, Böschungen, Vorgärten, Mauern, Zäune, usw.; Abholzungen sind möglichst durch Neuanpflanzungen zu ersetzen;
- b) die Anpflanzung von möglichst einheimischen und standortgerechten Hölzern;
- c) das Bilden und Gliedern von Aussen- und insbesondere Strassenräumen;
- d) das flächenmässige Versickern von Meteor- und Oberflächenwasser (wasserdurchlässige Beläge) - vorbehältlich der Bestimmungen der kantonalen Gewässerschutzverordnung.

<sup>2</sup> Die Umgebungsarbeiten sind innerhalb eines Jahres nach der Bauvollendung auszuführen.

**Art. 18**

Mit dem Baugesuch ist für Neubauvorhaben über die ganze Grundstücksfläche und bei Änderung von Bauten und Anlagen sowie bei An- und Nebenbauten über den vom Projekt betroffenen Aussenraumbereich ein Umgebungsgestaltungsplan, in der Regel im Massstab 1:100, einzureichen. Davon ausgenommen sind die Zonen E2 und W2.

*Umgebungsgestaltungsplan*

---

<sup>23</sup> Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz

**Art. 19**

*Abstellplätze für  
Kehricht und  
Separatsammelgü-  
ter/Kompostier-  
anlagen*

- <sup>1</sup> Die Baubehörde kann im Baubewilligungsverfahren verlangen, dass
- a) bei Neubauvorhaben, Nutzungsänderungen oder Umbauten, die mit einer Umgestaltung der Umgebung verbunden sind, Kehricht-abstellplätze und Kompostieranlagen zu erstellen und zu unterhalten sind;
  - b) bei grösseren Gewerbebetrieben, die Sonderabfälle erzeugen, und bei grösseren oder mehreren Einkaufsgeschäften Plätze und Einrichtungen für die Sammlung von speziellen Sammelgütern wie Altglas, Aluminium, Altmetall, Altöl, Batterien, usw. zu errichten und zu unterhalten sind.
- <sup>2</sup> Die Lage, die Grösse, der Sichtschutz, die Erschliessung sowie die pflanzliche oder bauliche Abschirmung sind im Umgebungsgestaltungsplan festzulegen.

**Art. 20**

*Vorlandgestaltung*

- <sup>1</sup> Die Gestaltung des Vorlandes, insbesondere dessen Erhaltung, sowie Massnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit oder das Bilden von Elementen des Strassenbildes wie Bepflanzungen, Anlagen, usw. können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Baubehörde vorgeschrieben werden.
- <sup>2</sup> Zur Bestimmung des Lichtraumprofils längs der Strasse ist das kantonale Strassenbaugesetz massgebend<sup>24</sup>.

**Art. 21**

*Terrainveränderun-  
gen und  
Mauern*

- <sup>1</sup> Terrainveränderungen, die das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen oder der ortsüblichen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen, sind untersagt.
- <sup>2</sup> Terrainveränderungen (Erdwälle u. ä.), die dem Lärmschutz dienen, sind gestattet. Sie sind möglichst in die Umgebung einzupassen.

**Art. 22**

*Grünflächenziffer*

- <sup>1</sup> Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Anteil der anrechenbaren Landfläche<sup>25</sup> zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist. Das Mass richtet sich nach Art. 85 dieses Reglements.
- <sup>2</sup> Für die Berechnung der Grünfläche werden angerechnet:
- a) begrünte Beläge wie Schotterterrassen, Rasengittersteine, usw., bei Plätzen und Wegen zu 50%;
  - b) begrünte Dachflächen mit einem dafür geeigneten Konstruktionsaufbau zu 50%;
  - c) humusierte und begrünte Decken von unterirdischen Bauten zu 100%.

---

<sup>24</sup> Art. 68 SBG

<sup>25</sup> Art. 93 Abs. 3 BauV

<sup>3</sup> Der Übertrag von Grünfläche aus benachbarten Grundstücken auf die Bauparzelle ist nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Überbauungen mit Gestaltungsfreiheit<sup>26</sup>.

## 4. Neben- und Gemeinschaftsanlagen

### Art. 23

Für Abstellplätze (Auto und Zweiräder) gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung und der kantonalen Baugesetzgebung<sup>27</sup>, die Bestimmungen des Gesetzes über den Bau und Unterhalt der Strassen sowie die folgenden Bestimmungen. Die Normen der Vereinigung der schweiz. Strassenfachleute<sup>28</sup> gelten darüber hinaus als Richtlinien.

*Grundsatz*

### Art. 24

Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder der Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Benutzer und Besucher zu erstellen.

*Erstellungspflicht der Bauherrschaft*

### Art. 25

Der Parkflächenbedarf (Auto und Zweiräder) wird von der Baubewilligungsbehörde gestützt auf die Umweltschutzgesetzgebung und die kantonale Baugesetzgebung<sup>29</sup> unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse festgelegt.

*Flächen für die Parkierung*

### Art. 26

Die Gemeinde kann die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten oder Anlagen mit Verfügung verpflichten, nachträglich eine ausreichende Anzahl Abstellplätze zu schaffen, wenn es die örtlichen Verhältnisse erfordern und erlauben und die Kosten zumutbar sind.

*Nachträgliche Erstellungspflicht*

### Art. 27

<sup>1</sup> Die vorgeschriebenen Abstellplätze können in unterirdischen Einstellhallen angeordnet werden. Wo möglich, können mehrere Liegenschaftseigentümer gemeinsame Anlagen erstellen.

*Anlage und Gestaltung der Abstellflächen*

<sup>2</sup> Oberirdisch angeordnete Abstellplätze haben sich in die Landschaft und Siedlung einzuordnen. Nicht überdeckte Abstellplätze sind mit einem waserdurchlässigen, begrünten Belag zu versehen und nach den Richtlinien des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) auszuführen. Vorbehalten bleiben Auflagen des Gewässerschutzes.

---

<sup>26</sup> Art. 75 BauG

<sup>27</sup> Art. 16 - 18, 88 BauG; Art. 49 - 56, 87 BauV

<sup>28</sup> SSV, SN 640'603-640'605 sowie 641'400

<sup>29</sup> Art. 16 - 18 BauG, Art. 49ff BauV

<sup>3</sup> Die Anschlüsse an die öffentlichen Strassen sind mit ihrer Umgebung so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden nicht gefährdet ist. Insbesondere sind der Bedeutung und dem Verkehr der Strasse angepasste Sichtverhältnisse zu schaffen.

#### **Art. 28**

##### *Sicherstellung der Abstellplätze*

<sup>1</sup> Die Abstellplätze dürfen nur ihrer Bestimmung gemäss genutzt werden. Eine Verwendung zu andern Zwecken als für das Abstellen von Motorfahrzeugen, Fahrrädern und Motorfahrrädern ist bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Werden Abstellplätze auf andern Grundstücken als dem Baugrundstück erstellt, so sind ihr Bestand und ihre bestimmungsmässige Verwendung vor Erteilung der Baubewilligung grundbuchlich sicherzustellen.

#### **Art. 29**

##### *Ersatzabgabe*

<sup>1</sup> Wird die Bauherrschaft von der Pflicht, Abstellplätze bereitzustellen, ganz oder teilweise befreit, hat sie der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten.

<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe bemisst sich nach dem Wert, den die Nichterfüllung der Parkplatzpflicht für die Bauherrschaft hat.

<sup>3</sup> Die Ersatzabgabe entspricht dem Grundbetrag multipliziert mit der Anzahl Abstellplätze, von deren Erstellung die Bauherrschaft befreit wurde. Wertverluste, die für das pflichtige Grundstück ohne angemessene Abstellmöglichkeit entstehen, sind zu berücksichtigen.

<sup>4</sup> Die Höhe des Grundbetrages beträgt pro Parkplatz Fr. 6'000.00 ausserhalb des Zentrums und Fr. 15'000.00 im Zentrum. Der Gemeinderat ist befugt, den Grundbetrag um bis 50% herauf- oder herabzusetzen, je nach dem Betrag, welcher durchschnittlich für die Erstellungskosten hätte aufgewendet werden müssen. Der Gemeinderat passt periodisch die Grundbeträge den veränderten Verhältnissen an, wenn der Berner Index der Wohnbaukosten um mehr als 10 Punkte steigt oder fällt (Index 1.4.1987 = 100, Stand 1.4.2000 = 120.3).

#### **Art. 30**

##### *Verwendung der Ersatzabgabe*

<sup>1</sup> Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf verfügbare Abstellplätze.

<sup>2</sup> Der Ertrag der Ersatzabgabe dient

- a) dem Bau, Betrieb und Unterhalt öffentlicher Abstellplätze;
- b) der Erstellung von Veloabstellplätzen und Velowegen;
- c) Massnahmen zur Sicherheit der Fussgänger;
- d) der Finanzierung des öffentlichen Verkehrs.

<sup>3</sup> Über die Verwendung der Ersatzabgabe im Einzelfall befindet das finanzkompetente Organ der Gemeinde.

**Art. 31**

Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen sind mit Aufenthaltsbereichen, Kinderspielplätzen und grösseren Spielflächen zu versehen. Es gelten die Vorschriften der Baugesetzgebung<sup>30</sup>.

*Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, grössere Spielflächen*

**5. Erschliessung / Verkehr****Art. 32**

<sup>1</sup> Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein.

*Grundsatz, Einteilung*

<sup>2</sup> Bei der Erweiterung von Gebäuden und Anlagen sowie Nutzungsänderungen, die eine Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen zur Folge haben können, sind diese zugleich entsprechend auszubauen.

<sup>3</sup> Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gilt der Verkehrsrichtplan der Gemeinde.

**Art. 33**

Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordern eine Überbauungsordnung. Der Gemeinderat kann von einer Überbauungsordnung absehen, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der Bauverordnung<sup>31</sup> entsprechende Gestaltung der Detailerschliessung tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

*Detailplanungspflicht*

**Art. 34**

<sup>1</sup> Die Planung, Projektierung und Gestaltung sowie der Bau und die Änderungen von Verkehrsanlagen richten sich nach den Bedürfnissen aller Verkehrsteilnehmenden. Dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen ist besondere Beachtung zu schenken. Massgebend sind die Verkehrsrichtplanung der Gemeinde, die entsprechenden kommunalen Reglemente sowie die Normen des SIA und VSS.

*Gestaltung, technische Anforderungen*

<sup>2</sup> Für die Planung, Projektierung und Ausführung der übrigen Erschliessungsanlagen sind die diesbezüglichen generellen Projekte, Richtplanungen sowie die Normen der Gemeinde, des SIA und der VSS massgebend.

<sup>3</sup> In den Wohnzonen ist die Detailerschliessung möglichst als Wohnstrasse oder als verkehrsberuhigte Strasse auszugestalten.

<sup>4</sup> In die Planung von Verkehrswegen ist der gesamte Verkehrsraum inkl. die angrenzenden Bauten und die Bepflanzung, insbesondere die Hausvorplätze einzubeziehen.

<sup>5</sup> Das Strassenbild ergänzende Bepflanzungen sind Bestandteil eines Strassenprojektes. Wichtige Hinweise sind im Richtplan Verkehr enthalten.

---

<sup>30</sup> Art. 15 BauG, Art. 42 - 48 BauV

<sup>31</sup> Art. 3ff BauV

Hochstämmige Bäume (minimale Stammhöhe = 3.50 m) können bis 1.50 m an den Fahrbahnrand gepflanzt werden. Aufgrund eines Strassenraumgestaltungskonzeptes kann der Abstand von 1.50 m unterschritten werden. Die für das Orts- und Strassenbild wichtigen, bestehenden Bäume sind an ihrem ursprünglichen Standort zu ersetzen<sup>32</sup>.

### Art. 35

*Abwasserbeseitigung, Versickerung*

<sup>1</sup> Bei der Erstellung, der Umgestaltung oder der Erweiterung von Bauten und Anlagen gelten für die Abwasserbeseitigung die Vorschriften der kantonalen Gewässerschutzgesetzgebung, das Organisationsreglement des Gemeindeverbandes ARA Worblental und das Abwasserreglement der Gemeinde<sup>33</sup>.

<sup>2</sup> Das Sauberwasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist örtlich versickern zu lassen oder, wo möglich, getrennt abzuleiten. Die flächige Versickerung über das natürliche Terrain oder über wasserdurchlässige Beläge und dergleichen ist der Untergrundversickerung mittels Versickerungsanlagen wie Schächte und Gräben vorzuziehen.

### Art. 36

*Unterhalt*

<sup>1</sup> Öffentliche und private Strassen, die dem allgemeinen Verkehr offen stehen, sind so zu unterhalten, dass sie sich nach Möglichkeit jederzeit in gutem Zustand befinden und einen sicheren Verkehr gewährleisten.

<sup>2</sup> Der Unterhalt umfasst die Reinigung, die Instandstellung sowie den Winterdienst (Schneeräumung, Glatteis- und Schneeglattbekämpfung).

<sup>3</sup> Der Gemeinderat ist ermächtigt, wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, den Winterdienst zugunsten des Umweltschutzes oder der Schlittelwege einzuschränken. Der Verkehrsgefährdung ist durch flankierende Massnahmen zu begegnen, und die Strassenbenützer sind auf die besonderen Verhältnisse aufmerksam zu machen.

### Art. 37

*Unterhaltungspflicht*

<sup>1</sup> Der Unterhalt der öffentlichen und privaten Strassen, die dem allgemeinen Verkehr offen stehen, sowie der Unterhalt der staatlichen Geh- und Radwege im Siedlungsgebiet sind Sache der Gemeinde.

<sup>2</sup> Der Unterhalt der übrigen Strassen ist Sache der Strasseneigentümerinnen und Strasseneigentümer.

---

<sup>32</sup> Art. 73 SBG

<sup>33</sup> KGV v. 15.5.1991, OrgR v. 1.1.2001, AWrZ v. 19.10.1994, ErgV v. 14.10.1984

## 6. Energie

### Art. 38

<sup>1</sup> Für die energiegerechte Planung und Ausführung von Bauten sowie für die Gewinnung, Verteilung und Verwendung von Energie gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung<sup>34</sup>.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Die Gemeinde kann weitergehende Vorschriften mittels Energiekonzepten, Reglementen, Weisungen und Richtlinien erlassen. Solche Vorschriften finden vor allem für Zonen mit Planungspflicht Anwendung.

### Art. 39

Im Rahmen dieses Reglements sind die Bauten so anzuordnen und zu gestalten, dass die passive Solarnutzung und die Anwendung umweltschonender Energieformen erleichtert werden.

*Passive Solarnutzung*

### Art. 40

Die Gemeinde fördert die Verwendung von Alternativenergien. Für Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie, für Wärmepumpen, Biogasanlagen und dergleichen kann die Baubehörde Abweichungen von baupolizeilichen Vorschriften zulassen, soweit nicht überwiegende öffentliche und privatrechtliche Interessen betroffen sind.

*Alternativenergien*

### Art. 41

<sup>1</sup> Im Bereich des Gasversorgungsnetzes ist, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, Gas vorgeschrieben, sofern die erforderliche Gaslieferkapazität gewährleistet werden kann und der Energiebedarf nicht überwiegend mit erneuerbaren, einheimischen Energien wie Umweltwärme, Holz, Sonne oder dergleichen gedeckt wird:

*Energieträger*

- a) Bei Neubauten für Heizungen, Warmwasserbereitung sowie zu gewerblichen Zwecken;
- b) bei Ersatz von wesentlichen Teilen der haustechnischen Anlagen in Wohnbauten oder Gewerbebetrieben, sofern damit nicht wesentlich höhere Kosten verbunden sind.

<sup>2</sup> In Zonen mit Planungspflicht kann die Gemeinde im Rahmen von Sondernutzungsvorschriften spezielle Vorschriften für die Gewinnung, Verteilung und Verwendung von Energie sowie über gemeinsame Wärmeerzeugungsanlagen erlassen<sup>35</sup>.

---

<sup>34</sup> EnG v. 14.5.1981, EnV v. 13.1.1993, Dekret über die Leitsätze der kantonalen Energiepolitik v. 21.8.1990

<sup>35</sup> Beispiel:

- a) Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde genehmigten Konzept zu erstellen. Dieses Konzept soll in der Umgebung anfallende Abwärmequellen und bestehende Erschliessungen durch leitungsgebundene Energieträger berücksichtigen.
- b) Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben; dazu gehören sowohl die Sonnenenergie in Form von Strahlung als auch deren Umwandlung in Biomasse (Holz), in Umgebungswärme (Erde, Wasser, Luft) und in Strom. Bei ausschliesslicher Verwendung von erneuerbarer Energie zur Heizung kann von Abs. a abgewichen werden.
- c) Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf eine möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten resp. zu prüfen.

<sup>3</sup> Gebäude, die den Minergie-Standard erfüllen und in einer Zone mit Ausnützungsziffer erstellt werden, erhalten einen Ausnützungsbonus von 10% der Bruttogeschossfläche.

## C BAUVORSCHRIFTEN (BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN)

### 1. Mass der Nutzung, Bestimmungsweise

#### Art. 42

*Grundsatz*

Ausnützungsziffer und Überbauungsziffer bestimmen das Höchstmass der zulässigen Bruttogeschossfläche bzw. der überbaubaren Fläche eines Baugrundstückes.

#### Art. 43

*Ausnützungsziffer*

<sup>1</sup> Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 85 dieses Reglements.

<sup>2</sup> Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Bestimmung der Bauverordnung<sup>36</sup>.

<sup>3</sup> Grünzonen<sup>37</sup>, soweit diese der Freihaltung dienen, gehören zur anrechenbaren Landfläche.

#### Art. 44

*Überbauungsziffer*

<sup>1</sup> Die Überbauungsziffer<sup>38</sup> gibt an, welcher Teil der anrechenbaren Landfläche mit oberirdischen Gebäuden, An- und Nebenbauten eingeschlossen, überbaut werden darf. Sie ist in Art. 85 dieses Reglements festgelegt.

<sup>2</sup> Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt die senkrechte Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung. Bei Dachvorsprüngen und auskragenden, offenen Gebäudeteilen wie Vordächer, Flucht, Reinigungs- und Laubengänge etc. wird das Mass der effektiven Auskragung, um 1.00 m pro Fassadenseite reduziert, als überbaute Fläche angerechnet.

#### Art. 45

*Nutzungsübertragung*

Die Übertragung von nicht beanspruchter Nutzung eines Grundstückes auf die Bauparzelle ist gestattet (Ausnützungsziffer und Überbauungsziffer). Es gelten dabei die Bestimmungen der Bauverordnung<sup>39</sup>.

### 2. Bauweise

#### Art. 46

<sup>36</sup> Art. 93 BauV

<sup>37</sup> Art. 79 BauG

<sup>38</sup> Art. 96 BauV

<sup>39</sup> Art. 94 BauV

<sup>1</sup> Im ganzen Gemeindegebiet gilt, wo nichts anderes bestimmt ist, die offene Bauweise. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der Zonen mit Planungspflicht (Art. 74 dieses Reglements) und der Zonen mit bestehender Überbauungsordnung.

*Offene Bauweise*

<sup>2</sup> Oberirdische Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände, gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum den Strassenabstand, einzuhalten.

#### **Art. 47**

Soweit bei den Nutzungszonen (Kapitel D, 2) nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes<sup>40</sup>.

*Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung*

### **3. Bauabstände**

#### **Art. 48**

<sup>1</sup> Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.

*Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien*

<sup>2</sup> Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

#### **Art. 49**

<sup>1</sup> Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von mindestens 5.00 m, von solchen der Detailerschliessung von mindestens 3.60 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand (bei Strassen mit Gehweg in der Regel ab dessen Hinterkante) aus gemessen.

*Bauabstand von öffentlichen Strassen*

<sup>2</sup> Für die Einteilung in Strassen der Basis- und solche der Detailerschliessung sind Art. 106 BauG sowie der Verkehrsrichtplan massgebend.

<sup>3</sup> Im Übrigen und insbesondere für Staatsstrassen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes<sup>41</sup>.

#### **Art. 50**

<sup>1</sup> Entlang des Steinibachs und des Krebsbachs ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, zum Schutz der Natur und Landschaft ein Gewässerabstand von 10.00 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

*Bauabstand von öffentlichen Gewässern*

<sup>2</sup> Die Bauabstände gegenüber der Aare regelt der Uferschutzplan.

<sup>3</sup> Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände gehen dem Gewässerabstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.

<sup>4</sup> Im übrigen gilt für Bauten an Gewässern die Wasserbaugesetzgebung<sup>42</sup>.

---

<sup>40</sup> Art. 75 BauG

<sup>41</sup> SBG v. 2.2.1964 u. 12.2.1985

**Art. 51**

*Bauabstand vom Wald*

<sup>1</sup> Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz (KWaG vom 5.5.1997).

<sup>2</sup> Sind in einer genehmigten Überbauungsordnung Waldabstandslinien auf einem abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor.

**Art. 52**

*Abstand von Zonengrenzen*

<sup>1</sup> Gegenüber Zonengrenzen sind für Bauten die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen für lärm- und geruchsintensive Betriebe in Arbeitszonen haben gegenüber Zonen, welche ganz oder in erheblichem Masse dem Wohnen dienen, einen Zonenabstand einzuhalten, der das Mass der Gebäudehöhe nicht unterschreitet, mindestens aber 10.00 m beträgt. Die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung sind in jedem Fall einzuhalten.

***Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund*****Art. 53**

*Allgemeines*

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 85 dieses Reglements festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einzuhalten, einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge<sup>43</sup>.

*Kleiner Grenzabstand*

<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

*Grosser Grenzabstand*

<sup>3</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite eines Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

*Messart*

<sup>4</sup> Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige, kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Sofern Vorbauten wie Balkone und dergleichen mehr als 50% einer Fassadenfläche ausmachen, ist der Grenzabstand ab der Vorderkante der Vorbauten zu messen.

---

<sup>42</sup> Art. 48 WBG vom 14.2.1989

<sup>43</sup> Vorbehalten sind die Regelungen im Informationsschreiben BSIG Nr. 7/721/10.1 der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern

**Art. 54**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20.00 m lang oder über 13.00 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um  $\frac{1}{10}$  der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um  $\frac{1}{4}$  der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

*Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge*

<sup>2</sup> Für den Zuschlag werden Bauten, welche abstandsmässig privilegiert sind, wie unbewohnte An- und Nebenbauten, nicht mitgerechnet.

**Art. 55**

<sup>1</sup> Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht zum dauernden Aufenthalt ausgebildet sind, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Wintergärten und dergleichen, deren mittlere Gebäudehöhe 4.00 m und ihre Grundfläche 40 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, gilt ein Grenzabstand von:

*Bauabstände für eingeschossige An- und Nebenbauten*

- a) 4.00 m von der Grenze, die vor der besonnten Längsseite des Hauptgebäudes liegt.
- b) 3.00 m gegenüber allen übrigen Grenzen.

Sie können mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gestellt werden.

<sup>2</sup> Unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 4.00 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Sie dürfen bis an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

<sup>3</sup> Schwimmbecken, nicht gewerbliche Kleintierställe und Tiergehege usw. müssen einen Grenzabstand von mindestens 3.00 m einhalten, wenn nicht der Nachbar die Zustimmung zum Grenzanzubau oder Näherbau erteilt.

**Art. 56**

<sup>1</sup> Unterirdische Bauten, Bauteile und Anlagen dürfen bis 1.00 m an die Grenze, mit Zustimmung des Nachbarn direkt an die Grenze gestellt werden. Bei öffentlichen Strassen darf bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Strassenbaugesetzgebung.

*Bauabstände für unterirdische Bauten*

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten sind solche, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen.

**Art. 57**

<sup>1</sup> Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

*Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile (Näherbau)*

<sup>2</sup> Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder fehlender Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzen ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Baugesetz<sup>44</sup> gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand<sup>45</sup> darf dabei nicht unterschritten werden.

#### Art. 58

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte) dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen bis 1.80 m in den grossen und 1.50 m in den kleinen Grenzabstand hineinragen. Gegenüber dem öffentlichen Grund bleiben die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes vorbehalten.

#### Art. 59

Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

<sup>2</sup> Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 55 dieses Reglements kann die Baukommission den Gebäudeabstand, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen, bis auf 2.00 m herabsetzen:

- a) Gegenüber Bauten auf demselben Grundstück.
- b) Mit Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten.

<sup>3</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baukommission kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen<sup>46</sup> überschritten würden.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach Baugesetz und ergänzende Richtlinien<sup>47</sup>.

## 4 Baugestaltung

#### Art. 60

Grundsatz

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden, gebauten und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden oder, bei Vorliegen ausreichend detaillierter Planungskonzepte, nach der zukünftigen Umgebung.

<sup>44</sup> Art. 26 BauG

<sup>45</sup> Art. 79 ff EG z ZGB

<sup>46</sup> Art. 22 BauV

<sup>47</sup> Art. 75 BauG; Informationsschreiben BSIG Nr. 7/721/10.1 der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern

<sup>3</sup> Zur Beurteilung sind mit der Baueingabe folgende Unterlagen einzureichen:

- a) Situationsplan mit Darstellung allseitiger Nachbarbauten, wobei deren Hauptdachformen erkennbar sein müssen;
- b) Umgebungsplan mit Darstellung des Verlaufes des gewachsenen und fertigen Terrains sowie von Landschaftselementen wie Bäume, Sträucher, Rasen und Grasflächen (ausgenommen Wohnzonen E2 und W2).

<sup>4</sup> Für Bauten und Anlagen, die diesen Anforderungen nicht genügen, sind im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Bedingungen und Auflagen festzusetzen; soweit nötig, sind Baubeschränkungen zu verfügen oder der Bauabschlag zu erklären.

#### **Art. 61**

<sup>1</sup> Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen, unbewohnte An- und Nebenbauten nicht eingerechnet, ist auf die in Art. 85 dieses Reglements genannten Masse beschränkt.

*Gebäudelänge*

<sup>2</sup> Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge und -breite am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Skizze im Anhang I).

#### **Art. 62**

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar in der Regel vom gewachsenen Boden<sup>48</sup> bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens; bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebfelder oder Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten von weniger als 5.00 m Breite werden nicht angerechnet.

*Gebäudehöhe*

<sup>2</sup> Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 85 dieses Reglements) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens von 10%. Sie wird in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen.

<sup>3</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf durch nachträgliche Abgrabungen nicht überschritten werden.

#### **Art. 63**

Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile (Breite > 2.00 m) gesondert zu messen.

*Gestaffelte Gebäude*

#### **Art. 64**

<sup>1</sup> Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

*Geschosse*

---

<sup>48</sup> Art. 97 BauV

<sup>2</sup> Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Höhe der Kniewand, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschoss-Fussboden gemessen, mehr als 1.20 m beträgt. Attika zählen als Vollgeschosse, wenn die Vorschriften von Art. 70 dieses Reglements (Flachdachbauten) nicht eingehalten werden.

<sup>3</sup> Das Kellergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn

- a) die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume (die Wandquerschnitte eingerechnet) mehr als 60% der Bruttogeschossfläche eines Vollgeschosses ausmacht;
- b) es im Mittel aller Fassaden, bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt; Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

<sup>4</sup> Durch nachträgliches Abtragen darf nicht ein zusätzliches Geschoss freigelegt werden.

### Art. 65

*Gebäudestellung,  
Firstrichtung*

<sup>1</sup> Neubauten sind bei offener Bauweise in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse, an Hängen parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu erstellen.

<sup>2</sup> Innerhalb bereits überbauter Gebiete haben sich die Neubauten in der Stellung und Firstrichtung den bestehenden Gebäuden anzupassen.

<sup>3</sup> Wo es architektonisch, städtebaulich, energetisch, wohngygienisch oder zum Zweck einer optimalen Grundstückausnutzung begründet ist, kann die Baukommission eine andere Stellung der Bauten gestatten. Sie kann zur Wahrung eines einheitlichen Quartier- oder Strassenbildes die Gebäudestellung verbindlich vorschreiben.

## 5. Dachausbau, Dachgestaltung

### Art. 66

*Dachausbau*

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist auf einer Nutzungsebene zulässig. Auf der Ebene des Kehlgebälkes ist der Einbau von Galerien, die zu einem Wohnraum gehören, gestattet.

Sie dürfen nur mit Dachflächenfenstern mit einer Lichtöffnung von 1.00 m<sup>2</sup> pro Fenster und giebelseitig belichtet werden. Für die Sicherheit und Gesundheit gelten die Vorschriften der Baugesetzgebung und der Gebäudeversicherung.

### Art. 67

*Dachgestaltung*

<sup>1</sup> Die Dächer der Gebäude sind in das örtliche Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Bei Neubauten oder Erneuerung von Dachkonstruktionen in bestehenden Quartieren sind die vorherrschenden, typischen Gestaltungselemente (Dachform, Dachneigung, Dachvorsprünge, Eindeckung) zu übernehmen. Zur Wahrung eines einheitlichen Charakters einer Gebäudegruppe oder eines Quartier- und Strassenbildes kann die Baubehörde die Dachform und das Eindeckungsmaterial vorschreiben.

<sup>2</sup> Bei Steildächern ist in der Regel eine maximale Dachneigung, am Sparren gemessen, von 35° a. T. einzuhalten. Bei asymmetrischen Dächern gilt einseitig eine maximale Neigung von 70° a. T. Dabei darf die Firsthöhe im Verhältnis zur normalen Dachform nicht überschritten werden.

<sup>3</sup> Die Baubehörde kann Sonderdachformen bewilligen, wenn dadurch die Einordnung in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

<sup>4</sup> Zulässige Dachaufbauten sind in bezug auf das Gesamtbild bezüglich Anordnung, Form, Material und Farbe auf die Dach- und Fassadengestaltung abzustimmen.  
Glänzende oder sonst wie auffällige oder störende Dachbeläge sind untersagt.

<sup>5</sup> Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie wie Sonnenkollektoren, Solarzellen u. ä. sind gestattet. Sie müssen mit den übrigen Elementen der Dachgestaltung ein ausgewogenes, einheitliches Erscheinungsbild ergeben.

#### **Art. 68**

<sup>1</sup> Dachwasser ist, wenn technisch möglich, durch Versickerung zu entsorgen oder vom Schmutzwasser getrennt abzuleiten.

*Dachwasser, Vorrichtungen betreffend Schnee und Eis*

<sup>2</sup> An Strassenfassaden sind die Dachentwässerungsrinnen mit bis zum Boden reichenden Ablaufrohren auszurüsten.

<sup>3</sup> Auf den Dächern sind Vorrichtungen anzubringen, die das Abrutschen von Schnee und Eis auf Verkehrsanlagen, arealinterne Verbindungswege, Aufenthaltsbereiche und Spielplätze sowie Autoabstellplätze verhindern.

#### **Art. 69**

<sup>1</sup> Dachaufbauten auf Schrägdächer sind zulässig, sofern sie den Zonen- und Gebietsvorschriften sowie den Grundsätzen der Baugestaltung (Art. 60 dieses Reglements) nicht widersprechen:

*Aufbauten auf Schrägdächer*

- a) Kamine, Lüftungsrohre und dergleichen;
- b) Giebelaufbauten (Quergiebel), Lukarnen, Gauben und Dacheinschnitte;
- c) Anlagen und Installationen zur Gewinnung von Sonnenenergie wie Sonnenkollektoren, Solarzellen.  
Sie gelten als Dachaufbauten, wenn sich ihr Anstellungswinkel erheblich von demjenigen des Hauptdaches abhebt.

<sup>2</sup> Treppenhäuser und Liftanlagen dürfen in der Regel nicht aus den Schrägdächern herausragen.

<sup>3</sup> Die Aufbauten gemäss Abs. 1b dürfen in ihrer Gesamteinheit folgende Masse nicht überschreiten:

- a) Lukarnen, Gauben und Dacheinschnitte:  $\frac{1}{2}$  der Fassadenlänge des obersten Geschosses;
- b) Dachflächenfenster:  $\frac{1}{10}$  der Dachfläche, in welcher sie angeordnet sind, das einzelne Fenster höchstens 1.50 m<sup>2</sup> (Lichtmass).

**Art. 70***Flachdachbauten*

<sup>1</sup> Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.

<sup>2</sup> Das Attikageschoss ist - Treppenhaus und Lift ausgenommen - allseitig um wenigstens 1.50 m von der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzunehmen.

<sup>3</sup> Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Dachbrüstung des Attikageschosses gemessen, nicht höher als 3.00 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe (Art. 85 dieses Reglements) nicht mitgezählt.

<sup>4</sup> Auf der Attika sind folgende Dachaufbauten gestattet, sofern mit dem Hauptgebäudekörper zusammen eine gute Gesamtwirkung erzielt wird:

- Rauch- und Lüftungskamine,
- Oblichter,
- Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4.50 m, gemessen von oberkant Flachdach des obersten Vollgeschosses mit oberkant Abdeckung des Liftaufbaues.

<sup>5</sup> Auf Flachdachbauten sind Anlagen und Installationen zur Gewinnung von Sonnenenergie wie Sonnenkollektoren, Solarzellen usw. zulässig.

**Art. 71***Gestaltung von An- und Nebenbauten*

Unbewohnte An- und Nebenbauten haben sich inklusive ihrer Dachform dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie müssen mit diesem zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.

**D NUTZUNGSORDNUNG****1. Allgemeines****Art. 72***Zonenplan*

Der Zonenplan teilt das Gemeindegebiet in Nutzungszonen ein<sup>49</sup>. Diese legen die im betreffenden Gebiet zulässige Art der baulichen Nutzung und die hierfür geltenden weiteren Bestimmungen fest.

**Art. 73***Schutzzonenplan und Schutzinventar*

<sup>1</sup> Der Schutzzonenplan stellt die Schutzgebiete dar und umschreibt die für sie geltenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen<sup>50</sup>.

<sup>2</sup> Das Landschaftsinventar, das Landschaftskonzept sowie das dazugehörige Realisierungsprogramm sind integrierende Bestandteile der Schutzzonenplanung und besitzen die Wirkung eines kommunalen Richtplanes.

<sup>49</sup> Grundlagen dafür sind Art. 14ff RPG und Art. 71ff BauG

<sup>50</sup> Art. 86 BauG

<sup>3</sup> Die Gemeinde erstellt zudem Inventare der nicht in den Schutzzonenplan oder das Landschaftsinventar aufgenommenen Einzelbauten, Baugruppen und Kulturobjekte. Die Rechtswirkung der Inventare bestimmt sich nach der kantonalen Gesetzgebung<sup>51</sup>.

<sup>4</sup> Über die Inventare entscheidet der Gemeinderat. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind zuvor anzuhören.

#### **Art. 74**

<sup>1</sup> Teile der Bauzone, deren Überbauung der Landschaft oder Siedlung besonders angepasst werden soll oder die für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind, können als Zonen mit Planungspflicht im Sinne des Baugesetzes<sup>52</sup> bezeichnet werden.

*Zonen mit Planungspflicht*

<sup>2</sup> Zwischen Gemeinde und Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer im Wirkungsbereich einer Zone mit Planungspflicht sind Verhandlungen über die teilweise Abschöpfung von Planungsvorteilen zu führen. Die Verhandlungsergebnisse sind in einem Vertrag festzuhalten und vor Genehmigung der Überbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.

## **2. Nutzungszonen**

#### **Art. 75**

<sup>1</sup> Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten.

*Wohnzonen  
E2, W2, W3, W4*

<sup>2</sup> Gestattet sind ferner im Umfang bis zu 20% der Bruttogeschossfläche eines Gebäudes alle Arbeitsaktivitäten, die das ruhige und gesunde Wohnen weder direkt noch indirekt beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Die Wohnzone E2 ist für zweigeschossige Ein-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser sowie freistehende Zweifamilienhäuser bestimmt.

<sup>4</sup> Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 85 dieses Reglements.

#### **Art. 76**

<sup>1</sup> In der gemischten Zone WG sind mässig störende Betriebe zugelassen. Erotik- oder ähnliche Betriebe sind in dieser Zone nicht zugelassen.

*Gemischte Zonen  
(Wohnen und Arbeiten)  
WG2, WG3, WG4*

<sup>2</sup> Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 85 dieses Reglements.

---

<sup>51</sup> Art. 10 Abs. 3 BauG; Art. 13ff BauV

<sup>52</sup> Art. 73 Abs. 2 und Art. 92ff BauG

**Art. 77***Zentrumszone Z*

<sup>1</sup> Die Zentrumszone Z umfasst die Gebiete besonders intensiver Nutzung entlang der Bernstrasse. Es sind Geschäftsbauten, Läden, Quartiereinkaufszentren und nicht wesentlich störende Arbeitsaktivitäten zugelassen. Ausser im Erdgeschoss bzw. Strassengeschoss gegen die Bernstrasse können, soweit die lärmbezogenen Verkehrsimmissionen dies erlauben, auch Wohnungen erstellt werden.

<sup>2</sup> Die Bauten entlang der Bernstrasse sind mit ihrer Längsseite parallel zu derselben zu stellen.

<sup>3</sup> Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 85 dieses Reglements.

**Art. 78***Arbeitszonen  
A1, A2, A3*

<sup>1</sup> Die Arbeitszonen A1 und A2 und A3 sind Arbeitsaktivitäten vorbehalten. An Werkstätte oder ähnliche Bearbeitungsnutzungen gebundene kleinere Laden- oder Ausstellungsräume sind im Erdgeschoss gestattet. Übrige Verkaufsnutzungen und Freizeitnutzungen sind nur in Gebieten mit Nutzungserweiterungen (Art. 79 Abs. 1) gestattet.<sup>53</sup>

<sup>2</sup> Wohnungen für das aus betrieblichen Gründen an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist.<sup>54</sup>

<sup>3</sup> Die im Zonenplan festgelegten Nutzungsbeschränkungen bzw. -erweiterungen sind vorbehalten.<sup>55</sup>

<sup>3</sup> Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 85 dieses Reglements.

**Art. 79***Nutzungsbeschränkungen und erweiterungen*

<sup>1</sup> Im Zonenplan können mit einem Perimeter folgende Nutzungsbeschränkungen bzw. -erweiterungen festgelegt werden: V<sup>plus</sup>: Zulassung von Verkaufsnutzungen im Erdgeschoss

- F<sup>plus</sup>: Zulassung von Freizeitnutzungen
- L<sup>minus</sup>: Ausschluss von Lagerbetrieben, Verteilzentren, Werkhöfen und dergleichen
- B<sup>minus</sup>: Ausschluss von arbeitsplatzintensiven Bürobauten

AZ 35 Die maximale Ausnützung in E2-Zonen beträgt 35 %<sup>56</sup>

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen gestatten.

---

<sup>53</sup> Fassung vom 27.2.08

<sup>54</sup> Eingefügt am 27.2.08

<sup>55</sup> Fassung vom 27.8.03

<sup>56</sup> Fassung vom 27.2.08

**Art. 80**

<sup>1</sup> Für die Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind die Vorschriften des Baugesetzes<sup>57</sup> massgebend.

*Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN*

<sup>2</sup> Die nähere Zweckbestimmung dieser Zonen, Geschosshöhen sowie Grenzabstände gegenüber anderen Zonen werden in den speziellen Gebiets- und Objektvorschriften geregelt. Innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen sind die Gebäudeabstände frei bestimmbar.

**Art. 81**

Für die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF gelten die Vorschriften des Baugesetzes<sup>58</sup>.

*Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF*

**Art. 82**

In der Zone für Gartenbau Ga sind nur Bauten und Anlagen für die Gärtnerei und betriebszugehörige Wohn- und Gewerbebauten zugelassen. Die Wohn- und Gewerbebauten unterstehen den Vorschriften der Wohnzone WG2.

*Zone für Gartenbau Ga*

**Art. 83**

Zweck und Nutzung der Grünzonen GZ sind durch das Baugesetz<sup>59</sup> bestimmt.

*Grünzonen GZ*

**Art. 84**

<sup>1</sup> Für die Landwirtschaftszone L sind die Vorschriften des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes<sup>60</sup> massgebend.

*Landwirtschaftszone L*

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Standort, Gestaltung, Baumaterialien und Farbgebung gut in das Orts- und Landschaftsbild sowie in die bestehende Baugruppe einzupassen.

**Art. 85** <sup>61</sup>

	<i>kGA</i>	<i>gGA</i>	<i>GH</i>	<i>GZ</i>	<i>GL</i>	<i>GFZ</i>	<i>AZ<sup>3)</sup></i>	<i>ÜZ</i>
E2	4	8	6.8	2	25	--	--	--
W2	5	12	7.8	2	30	--	--	--
W3	6	14	10.0	3	40	--	0.6	--
W4	6	16	13.0	4	40	--	0.7	--
WG2	5	12	7.8	2	30	--	--	--
WG3	6	13	11.0	3	40	--	0.7	--
WG4	6	14	14.0	4	40	--	0.8	--
Z	4	14	14.0	4	40	--	1.0	--

*Baupolizeiliche Masse*

<sup>57</sup> Art. 77 BauG

<sup>58</sup> Art. 78 BauG

<sup>59</sup> Art. 79 BauG

<sup>60</sup> Art. 14 und 16 RPG; Art. 80ff BauG

<sup>61</sup> Fassung vom 30.06.2010

	kGA	gGA	GH	GZ	GL	GFZ	AZ <sup>3)</sup>	ÜZ
A1	5 <sup>1)</sup> /10 <sup>4)</sup>	--	12.0	--	--	10% <sup>5)</sup>	--	
A2	5 <sup>1)</sup> /10 <sup>4)</sup>	--	15.0	--	--	10% <sup>5)</sup>	--	--
A3	5 <sup>1)</sup> /10 <sup>4)</sup>	--	18.0	--	--	10% <sup>5)</sup>	--	--
GA <sup>2)</sup>	3	--	4.0	--	--	--	--	65%

- 1) Gilt innerhalb der Arbeitszone
- 2) Masse für Treibhäuser. Masse für Wohn- und Gewerbebauten gemäss WG2.
- 3) Ausnützungsbonus für Minergie gem. Art. 41 Abs. 3.
- 4) Gilt gegenüber anderen Nutzungszonen
- 5) Inklusive begrünte Dachflächen in %-Anteilen gem. Schweizer Norm SN 592 (Planung und Erstellung von Anlagen für die Liegenschaftsverwaltung)

#### Legende:

kGA:	kleiner Grenzabstand	E:	Einfamilienhauszone
gGA:	grosser Grenzabstand	W:	Wohnzone
GH:	Gebäudehöhe	WG:	Wohn- und Gewerbezone
GZ:	Geschosszahl	Z:	Zentrumszone
GL:	Gebäudelänge	A:	Arbeitszone
GFZ:	Grünflächenziffer	Ga:	Zone für Gartenbau
AZ:	Ausnützungsziffer		
ÜZ:	Überbauungsziffer		

### 3. Besondere Bestimmungen

#### Art. 86

#### Zonen mit Überbauungsordnungen ÜO

<sup>1</sup> Zonen mit Überbauungsordnungen ÜO sind Gebiete, für die eine rechtskräftige Überbauungsordnung oder - nach bisherigem Recht - ein Überbauungs- oder Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften besteht und durch dieses Reglement nicht aufgehoben wird (vgl. Anhang III).

<sup>2</sup> Für Art und Mass der Nutzung sowie für die Gestaltung sind die Bestimmungen der Überbauungsordnung bzw. der Sonderbauvorschriften massgebend.

<sup>3</sup> Die Baubehörde kann einen Nutzungsbonus von 10% der Bruttogeschossfläche gewähren und geringfügige Änderungen der bestehenden Bauvolumen bewilligen, sofern dadurch

- a) Einheit und Massstäblichkeit der bestehenden Überbauungsordnung gewahrt bleiben und entweder
- b) qualitative Verbesserungen für die ganze Überbauung entstehen, die allen Bewohnern dienen, oder
- c) die wohnhygienischen Verhältnisse verbessert werden, oder
- d) die Gebäudeerschliessung behindertengerecht gestaltet wird, oder
- e) der Minergie-Standard erreicht wird.

**Art. 87**

<sup>1</sup> Die Erhaltenszone bezweckt den Schutz bestimmter Gebiete oder Gebäudegruppen mit ihren wesentlichen Merkmalen.

*Erhaltenszone*

<sup>2</sup> Die für ein bestimmtes Gebiet erhaltenswerten Gebäude, Gebäudeteile oder Merkmale sowie Veränderungsspielräume werden in den speziellen Gebiets- und Objektvorschriften dieses Reglements näher umschrieben.

**Art. 88**

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete sind Schutzgebiete im Sinne des kantonalen Baugesetzes<sup>62</sup>. Sie dienen der Erhaltung der Kulturlandschaft mit ihren charakteristischen Landschaftselementen, Geländeformationen und ökologisch wertvollen Landschaftsteilen sowie als Erholungsgebiete.

*Schutzgebiete und Schutzobjekte*

<sup>2</sup> Die Landschaftsschutzgebiete dürfen vorbehaltlich Abs. 3 und 4 nur landwirtschaftlich genutzt werden. Nicht gestattet sind:

- Lagerungs- und Verarbeitungsbetriebe der Urproduktion (Land- und Forstwirtschaft);
- Aufforstungen, Baumschulen, Gärtnereien, Gewächshäuser und Silos für nichtlandwirtschaftliche Betriebe;
- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen). Für den Rebbau notwendige Terrassierungen sind gestattet.<sup>63</sup>
- das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen zum Zweck ortsfester Nutzung sowie das Errichten von Campingplätzen;
- Ablagerungs- und Materialabbaustellen;
- Autoabbruchbetriebe;
- das Aufstellen von Reklamevorrichtungen, Freileitungen, Materialstapelungen und die Aussicht störende Einfriedungen.

<sup>3</sup> Bauten für die Bewirtschaftung des Bodens und für die Wohnbedürfnisse der bäuerlichen Bevölkerung sowie ihre Hilfskräfte sind zugelassen. Sie müssen bezüglich architektonischer Gestaltung (Lage, Stellung, Volumen,

Form, Material und Farbe der Gebäude) und bezüglich Umgebungsgestaltung (Erschliessung, Terrainbewegungen, Bepflanzungen) in die Landschaft eingegliedert werden. Sie dürfen die Aussicht nicht beeinträchtigen und sind einer Hofgruppe zuzuordnen.

<sup>4</sup> Bestehende, nicht landwirtschaftliche Bauten dürfen nur im Rahmen der bisherigen Nutzung unterhalten und erneuert werden.

<sup>5</sup> Unbefestigte Flurwege sind wasserdurchlässig zu erhalten.

<sup>6</sup> Die speziellen Vorschriften zu den Landschaftsschutzgebieten finden sich in Teil E dieses Reglements.

<sup>7</sup> Bauten, die im Schutzzonenplan als schutzwürdig bezeichnet sind, dürfen weder nachteilig verändert, noch abgebrochen, noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden.

---

<sup>62</sup> Art. 86 BauG

<sup>63</sup> Fassung vom 7.8.06

<sup>8</sup> Bauten, die im Schutzzonenplan als erhaltenswert bezeichnet sind, dürfen in ihrer Bedeutung für Ortsbild und Landschaft nicht geschmälert werden. Bei Zerstörung oder Abbruch müssen sie durch ein gleichwertiges Objekt ersetzt werden.

## 4. Zonen mit Planungspflicht ZPP

### Art. 89

Grundsatz; weitere  
Regelungen

<sup>1</sup> Das Bauen in der Zone mit Planungspflicht ZPP setzt eine Überbauungsordnung voraus. Vorbehalten bleibt Art. 93 Abs. 1 BauG.

<sup>2</sup> Die Zonen mit Planungspflicht sind im Zonenplan eingetragen und in Abschnitt E (Kapitel 3) und H (Plänchen) näher umschrieben.

<sup>3</sup> Im Rahmen der Überbauungsordnung kann der Gemeinderat die Fläche der in Abschnitt H festgelegten Nutzungsbereiche bis zu 10% der Gesamtfläche verändern.

## E SPEZIELLE GEBIETS- UND OBJEKT-VORSCHRIFTEN

### 1. Spezielle Vorschriften zu den Zonen für öffentliche Nutzungen

#### Art. 90

ZöN1  
Steinibach/Aare-  
strasse

<sup>1</sup> Zweck:

Bauten, Anlagen und Einrichtungen für soziale Bedürfnisse und Freizeitaktivitäten.

<sup>2</sup> *Überbauung und Gestaltung:*

Das Bauernhaus darf innerhalb der vorhandenen Bausubstanz erneuert und erweitert werden. Für Neubauten gelten die Vorschriften der gemischten Zone WG2.

#### Art. 91

ZöN2  
Schule Steinibach

<sup>1</sup> Zweck:

Bauten, Anlagen und Einrichtungen für Schule mit Kindergarten inkl. Bauten und Anlagen für den Turnbereich.

<sup>2</sup> *Überbauung und Gestaltung:*

Es gelten folgende Masse: GA: 6.00 m; GH: 11.00 m.

#### Art. 92

ZöN3  
Werkhof und Wehr-  
dienste

<sup>1</sup> Zweck:

Bauten, Anlagen und Einrichtungen für Werkhofbetriebe der Bauverwaltung, der Gemeindebetriebe, Wehrdienste, Kehrrichtentsorgung sowie Wohnungen für Betriebspersonal.

<sup>2</sup> *Überbauung und Gestaltung:*

Es gelten folgende Masse: GA: 6.00 m; GH: 11.00 m.

**Art. 93**<sup>1</sup> *Zweck:*

Bauten, Anlagen und Einrichtungen für Schule, Tagungen, Verwaltung, Internat und Agrarproduktion.

ZöN4

Inforama Rütli

<sup>2</sup> *Überbauung und Gestaltung:*

Neubauten haben sich hinsichtlich Gebäudeabmessungen und Gestaltung in den Rahmen der vorhandenen Gebäudegruppe und die landwirtschaftliche Situation einzuordnen.

Es gelten folgende Masse: GA: 6.00 m; GH: 11.00 m.

**Art. 94**<sup>1</sup> *Zweck:*

Bauten und Anlagen für Schule, Tagungen, Verwaltung, Internat und Milchproduktionsbetriebe.

ZöN5

Molkereischule und  
Fleckviehzucht-  
verband<sup>2</sup> *Überbauung und Gestaltung:*

Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlagen. Bauliche Veränderungen haben der Siedlungsrandsituation, dem Übergang zum angrenzenden Siedlungsgebiet und dem Bezug zur landwirtschaftlichen Umgebung Rechnung zu tragen. Für bauliche Veränderungen, die mit schützenswerten Gebäuden in Verbindung stehen, ist die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erforderlich.

Es gelten folgende Masse: GA: 6.00 m; GH: 11.00 m.

**Art. 95**<sup>1</sup> *Zweck:*

Bauten, Anlagen und Einrichtungen für Schule, Tagungen, Verwaltung, Produktions- und Versuchsbetriebe.

ZöN6

Geflügelzuchtschule

<sup>2</sup> *Überbauung und Gestaltung:*

- Im Rahmen der Zweckbestimmung dürfen die vorhandenen Bauten erneuert, erweitert und ergänzt werden.
- Sämtliche baulichen Veränderungen haben sich in der Umgebung der vorhandenen Gebäude und Landschaft hinsichtlich ihrer Abmessungen und Gestaltung einzuordnen.

Es gelten folgende Masse: GA: 4.00 m; GH: 6.80 m.

**Art. 96**<sup>1</sup> *Zweck:*

Bauten, Anlagen und Einrichtungen für Schule, Tagungen, Verwaltung, Internat sowie landwirtschaftliche Lehrmittelzentrale.

ZöN7

Schweiz. Hoch-  
schule für Landwirt-  
schaft<sup>2</sup> *Überbauung und Gestaltung:*

Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlage. Bauliche Veränderungen haben dem Gesamtcharakter der vorhandenen Bebauung und der landwirtschaftlichen Umgebung Rechnung zu tragen.

Es gelten folgende Masse: GA: 6.00 m; GH: 14.00 m.

**Art. 97**

ZöN8  
Betagtenheim

<sup>1</sup> Zweck:

Bauten, Anlagen und Einrichtungen für soziale Dienste, Betagten- und Pflegeheim.

<sup>2</sup> *Überbauung und Gestaltung:*

Zweck gebundene Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Gebäudeteile gemäss Plan. Attikageschosse sind nicht zugelassen. Auf dem Nordflügel dürfen wintergartenähnliche Aufbauten bis max. 20 % der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses erstellt werden. Technisch bedingte Aufbauten richten sich nach Art. 70 Abs. 4 BR. Die Aussenraumgestaltung dient dem Wohl der Heimbewohnerinnen und -bewohner. Für eingeschossige Bauten ausserhalb der im Plan bezeichneten Gebäudeteile gelten die Grenzabstände der angrenzenden Bauzone bzw. Strassenabstände gegenüber öffentlichen Strassen; ihre Gebäudehöhe beträgt maximal 6.00 m. Für unbewohnte An- und Nebenbauten gelten die Bestimmungen des Gemeindebaureglements.<sup>64</sup>

ZöN9  
Reformierte Kirche,  
Friedhof, Gemein-  
deverwaltung

**Art. 98**<sup>1</sup> Zweck:

Bauten, Anlagen und Einrichtungen für Gemeindeverwaltung, Kirche mit Friedhof und Bestattungshalle, Hort und Kindertagesstätte.

<sup>2</sup> *Überbauung und Gestaltung:*

Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlage.

Baupolizeiliche Masse:

- Friedhof: GA und GH: gemäss E2;
- Gemeindeverwaltung: GZ: max. 3; GA gemäss WG3.

**Art. 99**

ZöN10  
Kindergärten Lin-  
denweg

<sup>1</sup> Zweck:

Bauten, Anlagen und Einrichtungen für Kindergärten und Spielplätze.

<sup>2</sup> *Überbauung und Gestaltung:*

Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Anlage im Rahmen der Vorschriften der Wohnzone W2.

**Art. 100**

ZöN11  
Kirchgemeindehaus

<sup>1</sup> Zweck:

Bauten, Anlagen und Einrichtungen für Bildungsveranstaltungen und Versammlungen.

<sup>2</sup> *Überbauung und Gestaltung:*

Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Anlage im Rahmen der Vorschriften der Wohnzone W2.

---

<sup>64</sup> Fassung vom 28.5.08

**Art. 101**<sup>1</sup> Zweck:

Bauten, Anlagen und Einrichtungen für Schule und Turnbetrieb, Jugendvorsorge und Stützpunkt Gemeindefrankenschwestern.

ZöN12

Schule Oberdorf

<sup>2</sup> Überbauung und Gestaltung:

Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlage. GZ, GA und GH gemäss WG4.

**Art. 102**<sup>1</sup> Zweck:

Bauten, Anlagen und Einrichtungen für Schule, Mehrzweckhalle, Turn- und Sportbetrieb.

ZöN13

Sekundarschule

<sup>2</sup> Überbauung und Gestaltung:

Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlage. GZ, GA und GH gemäss WG4.

**Art. 103**<sup>1</sup> Zweck:

Bauten, Anlagen und Einrichtungen für Schule, Tagungen, Internat, Sport- und Freizeiteinrichtungen und Kirche.

ZöN14

Blindenschulheim,  
Katholische  
Kirche<sup>2</sup> Überbauung und Gestaltung:

Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlage. Bauliche Veränderungen haben sich in den Rahmen der vorhandenen Bebauung einzuordnen. GZ, GA und GH gemäss WG4.

**Art. 104**<sup>1</sup> Zweck:

Bauten, Anlagen und Einrichtungen für Bildung, Verwaltung, Internat und Tagungseinrichtungen.

ZöN15

SIBP Sektor 1

<sup>2</sup> Überbauung und Gestaltung:

Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlage gemäss geltendem Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften.

**Art. 105**<sup>1</sup> Zweck:

Bauten, Anlagen und Einrichtungen für Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Mehrzweckhalle und öffentliche Schutzraumanlage.

ZöN16

Geisshubel

<sup>2</sup> Überbauung und Gestaltung:

Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlagen. Es gelten folgende Masse: GA: 6.00 m; GH: 14.00 m.

**Art. 105A<sup>65</sup>**

ZöN17  
Freizeithaus und  
-anlagen

<sup>1</sup> Zweck:  
Bauten, Anlagen und Einrichtungen für Freizeitaktivitäten.

<sup>2</sup> *Überbauung und Gestaltung:*  
Erstellen eines Freizeithauses und damit verbundene Gestaltung der Aus-  
senflächen. Bauliche Massnahmen haben sich hinsichtlich Abmessung und  
Gestaltung in die vorhandene Landschaft einzuordnen. GZ, GA und GH  
gemäss WG2.

<sup>3</sup> *Zufahrt zur ZPP Kompostaufbereitungsanlage:*  
Die Zufahrt zur ZPP Kompostaufbereitungsanlage Meielen im Bereich der  
ZöN bleibt gewährleistet.

**2. Spezielle Vorschriften zu den Erhaltungszonen****Art. 106**

Erhaltungszone  
Gartenstrasse

<sup>1</sup> Die Erhaltungszone Gartenstrasse bezweckt die Erhaltung der bestehen-  
den Quartierstruktur mit ihren wesentlichen Elementen. Dies sind:

- Gebäudeabmessungen, insbesondere die annähernd quadratischen Grundrisse der Hauptgebäude und die Zweigeschossigkeit;
- Dachformen und -aufbauten;
- seitlich versetzte Gebäudeanordnung innerhalb des Quartiers;
- starke Durchgrünung.

<sup>2</sup> Ersatz- und Umbauten sind zugelassen, sofern sie sich an den Standort (Grundmauern) und die quartierbestimmenden Elemente der bestehenden Bebauung halten. Alle baulichen Veränderungen erfordern eine sorgfältige Prüfung hinsichtlich Eingliederung in das Quartierbild, Bauvolumen, Dachgestaltung, Materialwahl, Farbgebung, Fassaden- und Umgebungsgestaltung.

<sup>3</sup> Zugelassen sind zudem eingeschossige, nicht störende An- und Nebenbauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3.00 m, ab Erdgeschoss gemessen. Sie haben sich hinsichtlich ihrer Abmessungen, Materialwahl, Farbgebung und Dachgestaltung dem Hauptgebäude unterzuordnen.

<sup>4</sup> Für die Beurteilung von Bauprojekten kann die Baubehörde zur Beratung eine anerkannte Fachstelle beiziehen.

<sup>5</sup> Im übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.

**Art. 107**

Erhaltungszone  
Schloss Reichen-  
bach

<sup>1</sup> Die Erhaltungszone Schloss Reichenbach bezweckt den Schutz der Schlossanlage mit Schloss und vorgelagerten Gartenanlagen. Sie ist zu erhalten, zu pflegen und - wo möglich und sinnvoll - wiederherzustellen.

---

<sup>65</sup> Eingefügt am 30.4.03

<sup>2</sup> Alle im "Plan der Herrschaft Reichenbach" von 1775 (Albertiniplan, siehe Anhang) enthaltenen Bauten sind Schutzobjekte im Sinne von Art. 88 Abs. 7 dieses Reglements.

<sup>3</sup> Für sämtliche baulichen Veränderungen innerhalb der Erhaltenszone ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

### 3. Spezielle Vorschriften für die Zonen mit Planungspflicht

#### Art. 108

##### <sup>1</sup> Planungszweck:

- Gesamthaft projektierte Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise.
- Flächensicherung für Friedhoferweiterung und Betagtenheim.
- Erschliessung für Wohnbebauung und Grundstück Gärtnerei Rothenbühler.
- Landabtausch Grundstück Rothenbühler zwecks Friedhoferweiterung.

ZPP Lüftere

##### <sup>2</sup> Art der Nutzung:

- Verdichtete Wohnüberbauung mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen und -typen. Mindestens 10 Wohnungen sind als Alterswohnungen einzurichten, die Hälfte von ihnen muss als Alterswohngemeinschaften genutzt werden können. Im Bereich der Wohnüberbauung sind baulich und betrieblich nicht störende gewerbliche Nutzungen bis maximal 10% der gesamten Bruttogeschossfläche gestattet.
- Das Areal des Bauernhauses gilt als Schutzgebiet. Es dürfen keine Neubauten erstellt werden. Die Nutzung des Bauernhauses zu Wohnzwecken, Ateliers, nicht störendem Gewerbe oder öffentlichen Einrichtungen ist gestattet.
- Die für die Friedhoferweiterung reservierte Fläche stellt bis zur Realisierung derselben einen nach ökologischen Gesichtspunkten gestalteten Übergangsbereich zwischen Wohnüberbauung und angrenzendem Wald dar.

##### <sup>3</sup> Mass der Nutzung:

- Im gesamten Planungsgebiet kann eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von 11'580 m<sup>2</sup> realisiert werden. Sie wird innerhalb des im Plan zu Wohnzwecken bezeichneten Gebietes in verdichteter Form realisiert. Die Bauernhausparzelle ist in diesem Gebiet eingeschlossen. Der Gemeinderat kann einen BGF-Bonus bis zusätzlich 6'000 m<sup>2</sup> bewilligen, wenn er eine hohe Wohnqualität als gesichert erachtet.
- Geschosshöhen (gemäss Plan):  
Eine Bautiefe im südlichen Teil: 2 Geschosse.  
Übrige Bauten: 3 Geschosse.

##### <sup>4</sup> Erschliessung:

- Das gesamte Planungsgebiet wird ab der Wahlackerstrasse zwischen der Gärtnerei Rothenbühler und dem Bauernhaus Bütikofer durch eine einfache Stichstrasse erschlossen.
- Die Parkierung ist mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzuordnen.

- Ein Fussweg führt von der Wohnüberbauung möglichst direkt Richtung Zentrum.

<sup>5</sup> *Aussenraumgestaltung:*

Die Aussenräume sind in öffentliche, gemeinschaftliche und private Bereiche zu gliedern und entsprechend zu gestalten.

**Art. 109** <sup>66</sup>

ZPP Kläymatte

<sup>1</sup> *Planungszweck:*

In Etappen zu realisierende Wohnüberbauung in vorwiegend verdichteter Bauweise. Jede Etappe stellt eine in sich geschlossene, erschliessungsmässig unabhängige Siedlungseinheit dar.

<sup>2</sup> *Art der Nutzung:*

Vorwiegend verdichtete Wohnüberbauung mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen und -typen. Arbeitsaktivitäten sind, soweit sie das ruhige und gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen, bis zu einem Anteil von 20 % der gesamten Bruttogeschossfläche eines Gebäudes gestattet.

<sup>3</sup> *Mass der Nutzung und baupolizeiliche Masse:*

Im gesamten Planungsgebiet kann eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von 24'600 m<sup>2</sup> realisiert werden.

Geschosszahl: Im Bereich gegen die Alpenstrasse 3 Geschosse, sonst 2.

<sup>4</sup> *Dachgestaltung Attika:*

Es sind nur Flachdächer gestattet. Attikageschosse müssen nur auf der hauptbesonnten Seite rückversetzt werden. Die Fläche des Attikageschosses darf aber nicht grösser sein als diejenige bei einer Messweise nach Art. 70 Abs. 2 Baureglement.

<sup>5</sup> *Etappierung und Erschliessung:*

- Die Etappierung hat so zu erfolgen, dass jede Etappe unterschiedliche Wohnungstypen und -grössen mit den zugeordneten Aussenflächen enthält. Es muss mindestens eine grössere Spielfläche für die gesamte Zone mit Planungspflicht mit Zutrittsrecht für alle hier ansässigen Bewohner und Bewohnerinnen realisiert werden.
- Eine erste Etappe im südwestlichen Teil des Areals darf einen Landflächenanteil von 20'000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Die Realisierung der Wohnbauten im Eigentum der Gemeinde Zollikofen darf frühestens 8 Jahre nach Inkrafttreten der Zonenplanänderung Kläymatte erfolgen.
- Zu- und Wegfahrten für den Individualverkehr erfolgen ab der Alpenstrasse.
- Die Parkierung hat mit Ausnahme der Besucherparkplätze und der Parkplätze für individuelle Wohnformen (EFH) in Einstellhallen zu erfolgen.
- Längs der Alpenstrasse ist zwischen Landgarbenstrasse und Grabenstrasse eine von der Fahrbahn getrennte Fusswegverbindung zu realisieren. Sie dient sowohl der internen wie der übergeordneten Erschliessung.

<sup>6</sup> *Aussenraumgestaltung:*

---

<sup>66</sup> Fassung vom 23.2.05

Die Aussenräume sind in öffentliche, gemeinschaftliche und private Bereiche zu gliedern und entsprechend auszubilden.

### Art. 110

#### <sup>1</sup> Planungszweck:

ZPP Schäferei

- Räumliche und nutzungsmässige Koordination unterschiedlicher Institutionen (BIGA/SIBP, Blindenschule) mit deren Erweiterungsabsichten.
- Ausscheidung einer Fläche für verdichteten Wohnungsbau und Sicherung deren Erschliessung.
- Sicherung übergeordneter Fusswegbeziehungen.
- Freihaltung landwirtschaftlich und nutzungsmässig wichtiger Flächen.

#### <sup>2</sup> Art und Mass der Nutzung:

- BIGA/SIBP-Erweiterung: Bauten, Anlagen und Einrichtungen für Schule, Tagungen und Verwaltung. Das Mass der Nutzung für die Erweiterungsbauten wird auf 14'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche beschränkt. Der projektierte Nordflügel der bestehenden Schulanlage kann aufgrund der geltenden Überbauungsordnung erstellt werden.
- Auf der Fläche "Blindenschule und Wohnüberbauung" kann eine maximale Bruttogeschossfläche von 9'590 m<sup>2</sup> in verdichteter Form realisiert werden. Die nachfolgend festgelegten Bruttogeschossflächen für die Wohnüberbauung und die Erweiterung der Blindenschule kann der Gemeinderat bewilligen, wenn er eine hohe Siedlungsqualität als gesichert erachtet.
- Wohnüberbauung: Wohnungen in unterschiedlicher Grösse und verdichteter Form. Die zu realisierende Bruttogeschossfläche für die Wohnüberbauung beträgt maximal 13'000 m<sup>2</sup>. Der Anteil Arbeitsaktivitäten innerhalb der Wohnüberbauung beträgt maximal 20% der Bruttogeschossfläche eines Gebäudes. Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Realisierung preisgünstigen Wohnraumes ein.
- Erweiterung Blindenschule: Bauten, Anlagen und Einrichtungen für Nachsorgeeinrichtungen für Mehrfachbehinderte und Sehgeschädigte. Für die Erweiterungsbauten gelten die gleichen Vorschriften wie für die Bauten im bestehenden Areal (Art. 103, ZöN 14, dieses Reglements). Die Abgrenzung der Fläche für die Erweiterungsbauten erfolgt aufgrund der Wettbewerbsergebnisse. Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt 2'300 m<sup>2</sup>.
- Freihaltebereiche: Die Freihaltung dieser Flächen dient der Landschafts- und Siedlungsstrukturierung. Sie sind, soweit möglich, öffentlich zugänglich.
- Naturnahe Ausgleichsfläche: Diese Fläche hat die Funktion eines Teilstückes im Biotop-Verbund zwischen Aare, Lüftere, Häberlimatte und Buchseewald. Die im Plan bezeichneten Flächen sind schematisch und müssen im Rahmen der Überbauungsordnung oder Teilüberbauungsordnungen definitiv festgelegt werden.

#### <sup>3</sup> Erschliessung für Motorfahrzeuge:

- BIGA/SIBP-Areal: Direkt ab Kirchlindachstrasse.
- Blindenschule: Direkt ab Kirchlindachstrasse über bestehendes Areal und Höheweg.
- Wohnüberbauung: Von der Parkstrasse. Zwischen Parkstrasse und Höheweg ist keine Fahrverbindung vorzusehen.
- Die im Plan festgelegten Fusswegbeziehungen sind rollstuhlgängig auszugestalten.

<sup>4</sup> *Gestaltung:*

- Baugestaltung: Die Höhe der Erweiterungsbauten des SIBP darf diejenige des bestehenden Gebäudes talseitig nicht übersteigen. Für alle übrigen Bauten gilt eine maximale Gebäudehöhe von 13.00 m. Wenn über den Vollgeschossen weder Dachaufbauten noch Attikageschosse vorgesehen sind, gilt eine Gebäudehöhe von 14.00 m.
- Die Freihaltebereiche und die naturnahen Ausgleichsflächen sind nach ökologischen Gesichtspunkten zu bepflanzen und zu gestalten. Sie sind so weit öffentlich zugänglich, als diese ökologische Funktion nicht beeinträchtigt wird.

<sup>5</sup> *Verfahren:*

Als Grundlage zur Ausarbeitung der Überbauungsordnung oder Teilüberbauungsordnungen sind Wettbewerbe durchzuführen. Davon ausgenommen sind Erweiterungsbauten des SIBP.

**Art. 111**

ZPP Bernstrasse/  
Wahlackerstrasse/  
Molkereistrasse

<sup>1</sup> *Planungszweck:*

- Schaffung eines Zentrumsschwerpunktes.
- Ermöglichen einer dichten Bebauung bei gleichzeitiger Sicherung von Qualität und Nutzbarkeit der Aussenräume.
- Festlegung der Zufahrten für unter- und oberirdische Abstellplätze.
- Sicherung arealinterner und übergeordneter Fusswegverbindungen.

<sup>2</sup> *Art der Nutzung:*

Gemäss den Nutzungszonen im Plan.

<sup>3</sup> *Mass der Nutzung:*

- In den einzelnen im Plan festgelegten Nutzungszonen gelten die in Art. 85 dieses Reglements festgelegten Ausnützungsziffern (AZ).
- Der Gemeinderat kann für Bauvorhaben oder Teilüberbauungsordnungen einen Planungsbonus von  $AZ = 0.4$  bewilligen, wenn er die Siedlungsqualität als gesichert erachtet.

<sup>4</sup> *Gestaltung:*

- Neubauten der ersten Bautiefe entlang der Bernstrasse sind mit ihrer Längsseite parallel zur Strasse zu stellen. Dahinterliegende Neubauten sind, wenn möglich, rechtwinklig zu den Bauten der ersten Bautiefe anzuordnen.
- Das Attikageschoss kann, ohne dass es zur Geschosshöhe und zur Gebäudehöhe zählt, in einem Bereich des Gebäudes konzentriert werden, wenn dabei seine Fläche diejenige gemäss Messweise nach Baureglement (Art. 70) nicht überschreitet.
- Innerhalb der gemischten Zone WG3 kann anstelle eines Attikageschosses ein viertes Vollgeschoss mit entsprechender Gebäudehöhe realisiert werden.

<sup>5</sup> *Verkehrerschliessung und Parkierung:*

Bewohner- und Besucherparkplätze sind vorwiegend unterirdisch anzuordnen. Die Einstellhallenzufahrten sind auf das "Gestaltungskonzept Bernstrasse" abzustimmen.

<sup>6</sup> *Fusswegverbindungen:*

Das interne Fusswegkonzept mit arealübergeordneter Bedeutung ist im Plan am Schluss dieses Reglements festgelegt.

Die Fussgängerquerungen im Bereich der Zone mit Planungspflicht sind auf das "Gestaltungskonzept Bernstrasse" abzustimmen.

#### Art. 112

##### <sup>1</sup> Planungszweck:

- Zusammenhängend geplante und gestaltete Bebauung innerhalb der im Plan bezeichneten Planungseinheiten.
- Regelung der Zufahrten und Parkierungen innerhalb der einzelnen Planungseinheiten.

ZPP Schützenstrasse

##### <sup>2</sup> Art und Mass der Nutzung:

- Parzellen 1153/939:  
Es gelten die Vorschriften der Zentrumszone.
- Übriger Bereich:  
Es gelten die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG3.

##### <sup>3</sup> Gestaltung:

- Soweit die Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften der WG3.
- Neubauten dürfen nur im Rahmen eines innerhalb der bezeichneten Planungseinheiten zusammenhängend geplanten Bauungs- und Erschliessungskonzeptes bewilligt werden.
- Teilüberbauungsordnungen müssen mindestens eine Planungseinheit umfassen.

##### <sup>4</sup> Erschliessung:

- Planungseinheit 1:  
Die Zufahrt in eine unterirdische Einstellhalle kann via Bernstrasse, Rütlistrasse und/oder via Schützenstrasse erfolgen.
- Planungseinheit 2:  
Die Zufahrt in eine unterirdische Einstellhalle hat über die bestehende Einfahrt der Überbauung Kreuzmatte zu erfolgen.

#### Art. 113

##### <sup>1</sup> Planungszweck:

Sektoren 1 und 2 (Parzellen 278, 325, 427):  
Unterteilung in zwei Nutzungsbereiche:

- Arbeitsplatzintensive Nutzung gegen die Bernstrasse für beide Sektoren.
- Wohnnutzungen (Sektor 1) bzw. nicht störende Arbeitsnutzung (Sektor 2) mittlerer Dichte im westlichen, dahinterliegenden Bereich.
- Regelung der Zufahrten mit dem Ziel minimaler verkehrsbedingter Störungen in den angrenzenden Wohngebieten.

Sektor 3 (Parzellen 337, 342, 419):

Koordination der verschiedenen Nutzungen, Bauungsformen und Erschliessungen sowie Gestaltung des Überganges zu Sektor 2.

##### <sup>2</sup> Art der Nutzung:

Sektoren 1 und 2:

Es gelten die Vorschriften der Zonen

- A1 für den Bereich entlang der Bernstrasse;
- W3 für den westlichen Teil des Sektors 1;
- WG3 für den westlichen Teil des Sektors 2.

Sektor 3:

ZPP Bernstrasse/  
Kreuz-Nord

Für die beiden Nutzungsbereiche gemäss Plan "Bernstrasse/Kreuz-Nord" dieses Reglements gelten die einschlägigen Zonenvorschriften.

<sup>3</sup> *Mass der Nutzung:*

Sektor 1:

- A1-Nutzung maximal 10'480 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche;
- W-Nutzung maximal 1'525 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

Sektor 2:

- A1-Nutzung maximal 10'520 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche;
- WG-Nutzung maximal 2'175 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

Sektor 3:

Es gelten die Ausnützungsfestlegungen der jeweiligen Zone. In den Sektoren 1 und 2 sind Nutzungsübertragungen zwischen den Baufeldern A1 und W resp. A1 und WG bis max. 5 % zulässig.<sup>67</sup>

<sup>4</sup> *Gestaltung:*

- Soweit die Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten in den einzelnen Nutzungsbereichen die jeweiligen Zonenvorschriften gemäss Abs. 2.
- Sektor 2:  
Bestehende Bauten des bei Inkrafttreten dieser Vorschriften ansässigen Betriebes können erneuert und, soweit betriebsnotwendig, erweitert werden. Sie sind nach Möglichkeit auf die vorliegenden Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften abzustimmen. Für alle weitergehenden baulichen Veränderungen gelten die vorliegenden Vorschriften.
- Restaurant Kreuz:  
Das Hauptgebäude ist zu erhalten.
- Das Attikageschoss kann, ohne dass es zur Geschosshöhe und zur Gebäudehöhe zählt, in einem Bereich des Gebäudes konzentriert werden, wenn dabei seine Fläche diejenige gemäss Messweise nach Baureglement (Art. 70) nicht überschreitet.<sup>68</sup>

<sup>5</sup> *Erschliessung:*

Sektoren 1 und 2:

- Arbeitszone A1:  
Parkierungs- und Anlieferungszufahrt direkt ab Bernstrasse. Eine gemeinsame Zu- und Wegfahrt ist anzustreben.
- W- bzw. WG-Zone:  
Die Zu- und Wegfahrt hat getrennt von derjenigen für die Arbeitszone rückwärtig über die Stämpflistrasse zu erfolgen.

Sektor 3:

Die Zufahrt in eine unterirdische Einstellhalle hat ab Schulhausstrasse im Bereich der Parzelle 430 zu erfolgen.

**Art. 114**

ZPP Bärenareal

<sup>1</sup> *Planungszweck:*

- Schaffung eines Zentrumsschwerpunktes.
- Ermöglichen einer dichten Bebauung bei gleichzeitiger Sicherung von Qualität und Nutzbarkeit der Aussenräume.
- Festlegung der Zufahrten für Parkierung und Anlieferung.
- Erhaltung des Gebäudes Restaurant Bären.

<sup>67</sup> Fassung vom 22.7.02

<sup>68</sup> Eingefügt am 27.1.03

<sup>2</sup> *Art der Nutzung:*

- Erste Bautiefe entlang der Bernstrasse:  
Gemäss den Vorschriften der Zentrumszone Z.
- Dahinterliegender Bereich gemäss den Vorschriften der gemischten Zone WG.

<sup>3</sup> *Mass der Nutzung.*

Die maximale Ausnützung für die einzelnen Nutzungsbereiche richtet sich nach den Vorschriften der jeweiligen Zonen.

<sup>4</sup> *Gestaltung:*

Neubauten der ersten Bautiefe entlang der Bernstrasse sind mit ihrer Längsseite parallel zur Strasse zu stellen. Dahinterliegende Neubauten sind, wenn möglich, rechtwinklig zu den Bauten der ersten Bautiefe anzuordnen.

<sup>5</sup> *Verkehrerschliessung und Parkierung:*

Bewohner- und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Die Einstellhallenzufahrten sind auf das "Gestaltungskonzept Bernstrasse" abzustimmen.

**Art. 115**<sup>1</sup> *Planungszweck:*

- Verdichtete Bebauung mit unterschiedlicher Nutzung.
- Sicherung der übergeordneten Verkehrserfordernisse Seite Kirchlindachstrasse.

ZPP Kirchlindachstrasse/Hirzenfeldweg

<sup>2</sup> *Art der Nutzung:*

- Versammlungsgebäude der Neuapostolischen Kirche im östlichen Arealbereich (Kirchlindachstrasse/Starenweg).
- Verdichteter Einfamilienhausbau längs dem Starenweg.
- Gewerbebau im westlichen Arealbereich (Kirchlindachstrasse/Hirzenfeldweg).

<sup>3</sup> *Mass der Nutzung:*

Es gilt über das gesamte Areal eine maximale Bruttogeschossfläche von 1'777 m<sup>2</sup>. Der Gemeinderat kann die nachfolgenden Bruttogeschossflächen bewilligen, wenn er die Siedlungsqualität als gesichert erachtet:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| – Versammlungsgebäude Neuapostolische Kirche | 700 m <sup>2</sup>   |
| – Wohnbebauung                               | 1'300 m <sup>2</sup> |
| – Gewerbebau                                 | 1'100 m <sup>2</sup> |
| – Wohnung Attika                             | 200 m <sup>2</sup>   |

Überdies kann er Nutzungsumlegungen von maximal 15% der im Plan festgelegten Nutzungsflächen bewilligen.

<sup>4</sup> *Gestaltung:*

Die Bauten der einzelnen Nutzungsbereiche sind in bezug auf die vorhandene Umgebung zu gestalten:

- Die Gestaltung des Gewerbehauses hat sich an den Gewerbebauten westlich des Hirzenfeldweges zu orientieren.
- Die Wohnbebauung ist in Beziehung zur hinterliegenden Einfamilienhausbebauung zu gestalten.
- Das Versammlungsgebäude markiert die situationsbedingte Kopfsituation im Dreieck zwischen Kirchlindachstrasse und Starenweg.

<sup>5</sup> *Erschliessung:*

- Die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle hat ab der Kirchlindachstrasse zu erfolgen. Die geplante Bushaltestelle darf dabei nicht beeinträchtigt werden.
- Entlang der Kirchlindachstrasse ist auf dem Areal eine öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen.
- Die Anlieferung zum Gewerbehauus und die Zufahrt in die unterirdische Einstellhalle sind so anzuordnen und zu gestalten, dass der Bereich der Wohnbebauung möglichst wenig gestört wird.

**Art. 116**

ZPP Bahnhof  
Zollikofen

<sup>1</sup> *Planungszweck:*

Im Rahmen einer gemeindeübergreifenden Entwicklungsplanung soll ein geordneter, städtebaulich gut gestalteter Ausbau des Bahnhofes zu einem attraktiven Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs mit Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum sowie attraktiven Fuss- und Radwegverbindungen erstellt werden.

<sup>2</sup> *Art der Nutzung:*

Es sind alle Arbeitsaktivitäten zugelassen. Wohnungen sind nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zugelassen, sofern durch geeignete Standortwahl und technische Vorkehren für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist. Nicht zulässig sind stark störende Betriebe, Lagerbetriebe, Verteilzentren, Werkhöfe und dergleichen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss LSV.

<sup>3</sup> *Mass der Nutzung:*

Für die gesamte Zone mit Planungspflicht wird eine Nutzung von bis maximal 20'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, für das Teilgebiet Zollikofen von bis maximal 5'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche gewählt.

<sup>4</sup> *Grundsätze der Gestaltung:*

Die Gestaltung der Bauten und Aussenräume ist Ergebnis eines Wettbewerbes oder einer wettbewerbsähnlichen Projektierung. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 18.00 m, ein Attikageschoss darüber ist ausgeschlossen. Der Strassenabstand wird in der Überbauung durch Baulinien festgelegt. Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Für einen Ausbau des regionalen Schienenverkehrs (RBS) sowie für die Zubringer- und Durchgangsbuslinien ist ausreichend Platz zu reservieren. Zu den östlich der SBB-Bahnanlagen gelegenen Arbeitszonen ist eine Fahrrad- und Fussgänger-Verbindung zu schaffen (Unterführung oder Passerelle). Eine genügend grosse Bike + Ride-Anlage ist zu integrieren. Der Bahnhofbereich ist gestalterisch aufzuwerten. Die Bahngeleise können höchstens teilweise überbaut werden.

<sup>5</sup> *Erschliessung:*

Von den umliegenden Arbeitszonen sind attraktive Fuss- und Radwege mit direktem Zugang zu den Stationen des öffentlichen Verkehrs sicherzustellen. Die Erschliessung für Individual- und Zulieferverkehr erfolgt von der Bernstrasse und ist gemeindeübergreifend abzustimmen. Die Zahl der Parkplätze ist auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.

<sup>6</sup> *Verfahren, Realisierung:*

Die Überbauungsordnung wird aufgrund der Ergebnisse eines Wettbewerbes oder einer wettbewerbsähnlichen Projektierung erarbeitet. Eine auf die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr abgestimmte Etappierung ist

im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen. Es darf nur gebaut werden, wenn beide Gemeinden der Überbauungsordnung zugestimmt haben.

## Art. 116A

### <sup>1</sup> Planungszweck:

Erarbeitung der baurechtlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen im Hinblick auf eine möglichst bodensparende Ansiedlung arbeitsplatzextensiver Betriebe.

ZPP Meielen Süd

### <sup>2</sup> Nutzung:

Die ZPP ist Arbeitsaktivitäten im Sinne der Arbeitszone (Art. 78 dieses Reglements) vorbehalten. Unter Vorbehalt von Abs. 4 gelten die Masse der Zone A1 nach Art. 85 dieses Reglements. Zusätzlich gilt die Nutzungsbeschränkung Ba 35 nach Art. 79 dieses Reglements.

### <sup>3</sup> Erschliessung:

Als Basiserschliessung dient die Länggasse. Die Anschlüsse ans Kanalisations- und Wassernetz sind durch privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern und der Fachhochschule für Landwirtschaft vor Inkrafttreten der Überbauungsordnung sicherzustellen.

### <sup>4</sup> Gestaltung und Verfahren:

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.50 m. Zwecks Umgestaltung von Grundstücken, Neuordnung von Eigentumsverhältnissen und anderweitiger dinglicher Rechte ist das Verfahren gemäss Baulandumlegungsdekret durchzuführen.

## Art. 117

### <sup>1</sup> Planungszweck:

- Gestaltung eines zusammenhängenden öffentlichen Erholungs- und Begegnungsgebietes.
- Ausscheidung einer Reservefläche für die Erweiterung der Schulanlage der ZöN 12 (Zone für öffentliche Nutzung) in Verbindung mit einer Fläche für zukünftige, aussenraumgebundene öffentliche Bedürfnisse.
- Erhaltung und Erneuerung des Häberli-Bauernhauses mit strassenseitigem Stöckli und angrenzendem Umfeld
- Voraussetzungen schaffen für die Errichtung eines Gebäudes für öffentliche und gemeinschaftliche Bedürfnisse (Saalbau).
- Realisierung einer Wohnüberbauung mittlerer bis hoher Dichte.

ZPP Häberlimatte

### <sup>2</sup> Art und Mass der Nutzung:

Die folgenden Bereiche sind im Plan zu Art. 117 räumlich festgelegt:

#### a) Schutzbereich Häberlihaus:

Wohnen, Kleingewerbliche Aktivitäten, öffentliche und gemeinschaftliche Einrichtungen. Die maximale BGF beträgt 1'500 m<sup>2</sup>.

#### b) Bereich für öffentliche Bauten und Anlagen:

- Öffentlich zugängliche Grünanlage mit Bereichen für Spiel, Picknick und Aufenthalt.
- Erweiterung Schulanlage gemäss Art. 101 dieses Reglements (ZöN 12): Bauten, Anlagen und Einrichtungen für Schule, Mehrzweckhalle, Turn- und Sportbetrieb.
- Bauten für öffentliche und gemeinschaftliche Bedürfnisse. GZ, GH und GA gemäss WG3.

c) *Bereich Wohnüberbauung:*

- Wohnnutzungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen und -typen. Der Anteil Arbeitsaktivitäten innerhalb der Wohnüberbauung beträgt maximal 20% der Bruttogeschossfläche eines Gebäudes.
- Im Bereich gegen die Kreuzung Fellenbergstrasse-Schulhausstrasse sind Wohn- und Arbeitsnutzungen sowie öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen zulässig.
- In die Wohnüberbauung sind Gemeinschaftsräume zu integrieren. Die maximale BGF beträgt 28'770 m<sup>2</sup>. Die zulässige Geschoszahl beträgt 4. Bei viergeschossiger Bauweise ist kein Attikageschoss gestattet.

<sup>3</sup> *Bau- und Aussenraumgestaltung:*

a) *Allgemeines:*

Für die weiterführenden Planungs- und Projektierungsarbeiten ist der Richtplan massgebend.

Die Aussenräume sind nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Dazu gehören insbesondere:

- Minimierung der Bodenversiegelung
- Vernetzung der Grünräume
- Verwendung einheimischer, standortgerechter Pflanzen
- Die Art der Oberflächenentwässerung, soweit geologisch mit verhältnismässigem Aufwand möglich.

Die nach BauV geforderten Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche sind in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.

Grössere Spielflächen können in die Allmend integriert werden. Im Bereich gegen die Fellenbergstrasse muss die Schlittelmöglichkeit erhalten bleiben.

b) *Schutzbereich Häberlihaus:*

Das Bauernhaus Häberli mit strassenseitigem Stöckli, Hofstatt und Baumbestand ist schutzwürdig im Sinne von Art. 88 Abs. 7 und Art. 121 dieses Reglements sowie des Schutzzonenplanes.

An- und Nebenbauten können bewilligt werden, sofern sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen, die bestehenden Bauten sinnvoll ergänzen und sich diesen in ihrer Gestaltung unterordnen.

c) *Bereich für öffentliche Bauten und Anlagen:*

- Die Erweiterung der Schulanlage durch neue Bauten und Anlagen erfolgt östlich der ZöN Nr. 12.
- Bauten für öffentliche und gemeinschaftliche Bedürfnisse sind so zu situieren, dass die öffentliche Grünanlage im Sinne einer zusammenhängenden Fläche möglichst wenig beeinträchtigt und der Schutzzweck der erhaltenswerten Objekte nicht tangiert wird.

d) *Bereich Wohnüberbauung:*

Die Gesamtanlage der Wohnüberbauung ist als Einheit zu gestalten. Die wichtigsten Elemente dieser Einheit sind:

- Die durchgehend offene, unverbauter Gestaltung des Wohnumfeldes.
- Die Volumetrie der Bauten im Sinne einfacher kompakter Baukörper.

Für die Beurteilung einzelner Etappen hinsichtlich deren Einordnung in die Gesamtanlage dient das überarbeitete Siegerprojekt aus dem Wettbewerb in Form des Planes "Überarbeitetes Wettbewerbsergebnis" vom März 1997 mit Modell als Beurteilungsgrundlage.

Die Erschliessungsbereiche sind behindertengerecht auszubilden und so zu beleuchten, dass sie möglichst durchgehend das Gefühl der Sicherheit vermitteln. Wo die Topografie dies erfordert, können die Hauszugänge ins Kellergeschoss verlegt werden. In diesem Fall darf die gesamte eingangseitige Fassade den fertigen Boden überragen, ohne dass das Kellerge-

schoss als Vollgeschoss anzurechnen ist. Für die verbleibenden drei Fassadenseiten gilt Art. 64 Abs. 3b dieses Reglements.

Gegenüber Nachbarparzellen gelten die Grenzabstände der Wohnzone W4.

#### <sup>4</sup> Zufahrten für Motorfahrzeuge:

- Unterirdische Einstellhallen Wohnüberbauung: ab Fellenbergstrasse.
- Oberirdische Abstellplätze: ab Fellenberg- und Schulhausstrasse.
- Öffentliche Bauten und Anlagen: ab Schulhaus- und Wahlackerstrasse.

#### <sup>5</sup> Etappierung:

Die Etappierung hat von Süden gegen Norden zu erfolgen. Bei der Festlegung der Etappengrössen und Gebäudetypen ist eine Durchmischung mit verschiedenen Wohnungstypen und -grössen anzustreben.

Die letzte Etappe der Wohnüberbauung im Umfang von 8'000 m<sup>2</sup> BGF (+/- 1'000 m<sup>2</sup>) darf frühestens 8 Jahre nach Baubewilligung für die erste Etappe in Angriff genommen werden.

#### <sup>6</sup> Energie:

Die Energieversorgung für Wärmeerzeugung hat mit Gas oder Alternativenergien zu erfolgen. Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf eine möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten resp. zu prüfen.

### **Art. 118**

#### <sup>1</sup> Planungszweck:

- Umsetzung der Planungsvorgaben aus der ESP-Richtplanung.
- Erarbeitung konzeptioneller Grundlagen für die Projektierung (bzw. der Vorbereitung von Projektwettbewerben) von Bauvorhaben und für deren Einordnung in den Rahmen der gesamten ZPP mit dem Ziel einer qualitativ hochstehenden Bebauungsstruktur.
- Festlegung der Erschliessungsvoraussetzungen für Nutzungsverdichtungen, insbesondere Arbeitsplatzverdichtungen.
- Festlegung von Fuss- und Radwegbeziehungen von den Arbeitsplatzschwerpunkten zu den Stationen RBS und SBB sowie zum übrigen Gemeindegebiet.
- Die Vorschriften dieses Artikels sind in einem Richtplan präzisiert.

ZPP Meielen Nord

#### <sup>2</sup> Art und Mass der Nutzung:

Die Zone ist in erster Linie für Arbeitsaktivitäten reserviert. In bestimmten Bereichen können diese mit anderen Nutzungen kombiniert werden.

- Wohnnutzungen, soweit die wohnhygienischen Voraussetzungen der Wohn- und Gewerbezone WG nachgewiesen werden können.
- Freizeitnutzungen in allen Abschnitten entlang einer zentralen öffentlichen Achse in Nord-Südrichtung.

Die maximale BGF über die ZPP exkl. der Parzelle Nr. 1687 (Anicom) beträgt 78'000 m<sup>2</sup>. Auf der Parzelle Nr. 1687 (Anicom) ist eine AZ von 1.2 zulässig; bestehende Bauten sind dabei eingerechnet.

#### <sup>3</sup> Bau- und Aussenraumgestaltung:

- Ein öffentlich zugänglicher Aussenraum verbindet die einzelnen Abschnitte in Nord-Südrichtung und ist gegen Norden über die Gleisanlage mit dem Bahnhof Zollikofen, im Süden mit der Station Oberzollikofen verbunden.

- In den Abschnitten A und B beträgt die Gebäudehöhe 18 m und in Abschnitt C 14 m. In Abschnitt B kann der Gemeinderat höheren Bauten mit einer Gebäudehöhe von max. 55 m zustimmen, wenn sie sich in ein Gesamtkonzept über die Teilzone nördlich des Eichenweges einordnen.
- Solange die Möglichkeit der Realisierung einer Entlastungsstrasse als Option aufrechterhalten wird, muss die Bebauung und Nutzung in Abschnitt C dieser Möglichkeit Rechnung tragen.
- Gegenüber dem Anlieferungsgleis muss ein Baulinienabstand von 20 m (gemessen ab Gleismitte) und von der vorhandenen Produkteleitung ein Sicherheitsabstand von 10 m für Gebäude mit Personenbelegung und 2 m für solche ohne Personenbelegung eingehalten werden. Allfällige Änderungen dieser Abstände müssen mit der CARBURA vereinbart werden. Für Erschliessungszwecke und bei entsprechenden baulichen Vorkehrungen dürfen die Leitungen über- und unterfahren werden.
- Der Umschlag von per Bahn angelieferten Brennstoffen in das Rohrleitungssystem muss gewährleistet bleiben. Die Zufahrt für Service- und Rettungsfahrzeuge zu Parzelle 646 muss gewährleistet bleiben.
- Gegenüber dem Anschlussgleis der Fenaco gilt ein Gebäudeabstand von 5 m in Bezug auf die Achse der Fahrleitung.
- Gegenüber der Parzelle der Gleisanlage SBB ist ein Abstand von 5 m gegenüber der Parzellengrenze einzuhalten.

#### <sup>4</sup> *Erschliessung:*

##### Motorisierter Verkehr:

- Die Erschliessung der ZPP erfolgt grundsätzlich über die Zufahrt beim Bahnhof Zollikofen. Die Zufahrt über die Unterführung bei der Kreuzstrasse bleibt beim vorhandenen Ausbaustand offen.
- Beim heutigen Stand der Nutzung und Bebauung auf dem benachbarten Fenaco-Areal erfolgt die Zufahrt zu den Abschnitten A und B von Süden her. Spätere Zufahrtsmöglichkeiten von Osten her über das Fenaco-Areal bleiben vorbehalten.
- Parkplätze sind so anzuordnen, dass die Qualität der Aussenräume nicht beeinträchtigt wird. Die maximale Parkplatzzahl beträgt 300; die Parzelle Nr. 1687 (Anicom) ist hiervon ausgenommen.

##### Fussgänger und Radfahrer:

- Neubauten in den Abschnitten A und B dürfen nur zusammen mit einer finanziell und rechtlich gesicherten, direkten Verbindung zum Bahnhof Zollikofen sowie einer direkten Verbindung zur Station Oberzollikofen bewilligt werden.

#### <sup>5</sup> *Energie:*

Die Energieversorgung für Wärmeerzeugung hat mit Gas zu erfolgen. Sie ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Dieses ist insbesondere im Hinblick auf eine möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten resp. zu prüfen. Wenn im Rahmen eines Energiekonzeptes nachgewiesen wird, dass andere Energieträger als Gas zweckmässiger und ökologischer sind, kann der Gemeinderat dem zustimmen.

**Art. 118A<sup>69</sup>**<sup>1</sup> *Planungszweck:*

Erstellung und Betreibung einer Kompostaufbereitungsanlage.

ZPP Kompostauf-  
bereitungsanlage Mei-  
elen

<sup>2</sup> *Nutzung:*

Zugelassen sind Bauten, Anlagen und Einrichtungen, die zur Betreibung einer Kompostaufbereitungsanlage nötig sind. Das sind insbesondere:

- Aussenflächen zur Lagerung und Aufbereitung von kompostierbarem Material und Kompost;
- Gebäude als Unterstand für Maschinen und Fahrzeuge;
- Nutzung bestehender Bauten für Werkstatt, Büros, Material und Sanitäranlagen.

<sup>3</sup> *Gestaltung:*

- Bestehende Bauten gegen die östliche Parzellengrenze können im Rahmen der bestehenden Kubatur ausgebaut und erneuert werden.
- Neubauten haben sich als einfache Zweckbauten in die vorhandene Umgebung einzuordnen.
- Auf der Süd- und Westseite des Grundstückes ist mit Landschaftselementen (Hecken und dergleichen) der Übergang zum offenen Kulturland zu gestalten.

<sup>4</sup> *Erschliessung:*

Die Zufahrt erfolgt von Norden über die ZöN Freizeithaus und -anlage.

**Art. 118B<sup>70</sup>**<sup>1</sup> *Planungszweck:*

- Schaffen eines Gesamtbebauungskonzeptes unter Berücksichtigung der Nähe zum Bahnhof Zollikofen und der Lage zum Entwicklungsschwerpunkt.
- Ermöglichen einer dichten Bebauung bei gleichzeitiger Sicherung der Etappierbarkeit, der Qualität der Aussenräume sowie der Qualität der räumlichen Beziehungen zu den angrenzenden Strassenräumen.
- Schaffen der Voraussetzungen für eine standortgerechte hohe Nutzung.
- Sicherung der Zufahrten und Fusswegverbindungen.

ZPP Bernstrasse-  
Kirchlindachstrasse

<sup>2</sup> *Art der Nutzung:*

Gemäss den Nutzungszonen im Plan.

Der Gemeinderat kann im Rahmen der Überbauungsordnung in der Zentrumszone die Wohnnutzungen auch entlang der Kirchlindachstrasse einschränken.

<sup>3</sup> *Mass der Nutzung:*

Für die einzelnen Parzellen gelten folgende maximalen Bruttogeschossflächen:

- Parzelle 169 und 602: 1'305 m<sup>2</sup>
- Parzelle 178: 3'910 m<sup>2</sup>
- Parzelle 247: 900 m<sup>2</sup>

---

<sup>69</sup> Eingefügt am 30.3.03

<sup>70</sup> Eingefügt am 19.9.07

<sup>4</sup> *Gestaltung:*

- Neubauten dürfen eine maximale Höhenkote von 576 m ü.M. nicht überschreiten. Der Gemeinderat legt im Rahmen der Überbauungsordnung die aus siedlungsgestalterischer Sicht erforderliche Höhenabstufung fest.
- Oberhalb dieser Höhenkote sind keine Attikageschosse gestattet.
- Ein Neubau auf Parzelle Nr. 247 ist von der Kirchlindachstrasse zurückversetzt im nördlichen Teil der Parzelle zu errichten.
- Ein Neubau auf Parzelle Nr. 169 kann an die Grenze zur Parzelle Nr. 509 und somit an die Gemeindegrenze gestellt werden. Das Einverständnis der Gemeinde Münchenbuchsee zum Grenzanbau in der Überbauungsordnung muss vorliegen.
- Ein Neubau auf Parzelle Nr. 602 ist mit einer Neubebauung auf der nördlich angrenzenden Parzelle Nr. 385 auf Gebiet der Gemeinde Münchenbuchsee zu koordinieren.

<sup>5</sup> *Verkehrerschliessung und Parkierung:*

- Die Parkierung erfolgt grundsätzlich unterirdisch. Besucherparkplätze können auch oberirdisch angeordnet werden.
- Die Zu- und Wegfahrten in die unterirdische Parkierung erfolgen ab der Kirchlindachstrasse. Die Parzellen Nr. 169 und 602 können davon ausgenommen werden.

<sup>6</sup> *Veloverbindungen:*

- Die Zu- und Wegfahrt für den Veloverkehr zu und von den einzelnen Gebäuden ist sowohl von der Bernstrasse wie von der Kirchlindachstrasse her sicherzustellen.
- Die von der BauV geforderten Veloabstellplätze sind nahe den Geschäfts- und Gebäudeeingängen anzuordnen.

<sup>7</sup> *Fussgängerverbindungen:*

- Parzelle Nr. 169 muss ab der Bernstrasse und der Kirchlindachstrasse oberirdisch zu Fuss erreichbar sein.
- Längs der Kirchlindachstrasse ist ein Trottoir zu erstellen.

<sup>8</sup> *Energie:*

- Alle Neubauten in dem von der Überbauungsordnung erfassten Gebiet sind an das Gasnetz anzuschliessen.
- Für bestehende Bauten gilt Art. 41 Abs. 1 Bst. b) des Baureglements.
- Nicht zum Anschluss an das Gasnetz verpflichtet sind:
  - Gebäude, welche die benötigte Energie für Heizung und Warmwasser zu mindestens drei Vierteln aus der Umwelt- oder Abwärme, aus Holz, Sonne oder eigener Wasserkraft beziehen.
  - Gebäude nach dem MINERGIE-Standard oder Passivbauten.

## **4. Spezielle Vorschriften zu den Landschaftsschutzgebieten**

### **Art. 119**

#### *Landschaftsschutzgebiet Chräbsbach*

<sup>1</sup> Das Landschaftsschutzgebiet Chräbsbach stellt einen ökologisch und landschaftlich wertvollen Bereich dar und ist als Ausgleich zu den intensiv

genutzten Gebieten in der Gemeinde zu erhalten und, wenn möglich, aufzuwerten.

<sup>2</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Rahmen ist gewährleistet, eine Extensivierung ist anzustreben.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie nach ihrem Zweck einen Standort in der Schutzzone erfordern, im öffentlichen Interesse liegen und die Landschaft und die Aussicht nicht beeinträchtigen. Der Bau von Erholungseinrichtungen, insbesondere von Fusswegen und Rastplätzen, widerspricht dem Zweck des Landschaftsschutzgebietes und ist ausdrücklich verboten.

## 5. Spezielle Vorschriften zu den Naturschutzobjekten

### Art. 120

<sup>1</sup> Bäume der Kategorie I sind an ihrem Standort geschützt. Sie dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde gefällt werden und sind bei Abgang am ursprünglichen Ort durch ein mindestens drei Meter hohes Exemplar der gleichen Bedeutung zu ersetzen.

*Bäume, Baumgruppen und Baumreihen*

<sup>2</sup> Bäume der Kategorie II sind in ihrem Bestand zu erhalten. Sie dürfen ohne Bewilligung gefällt werden, wobei die Bewirtschafterin oder der Bewirtschafter für angemessenen Ersatz mit einem Laubbaum der gleichen Bedeutung in der näheren Umgebung sorgt. Die Bewirtschafterin oder der Bewirtschafter teilt der Gemeinde das Fällen und die Ersatzmassnahme mit (Aktualisierung der Inventare und Schutzzonenpläne).

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann die Neuanpflanzung von einheimischen Laubbäumen unterstützen und finanzieren.

### Art. 121

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten Obstgärten sind in ihrem Bestand zu erhalten.

*Erhaltenswerte Obstgärten*

<sup>2</sup> Einzelne Bäume dürfen ohne Bewilligung gefällt werden, wobei die Bewirtschafterin oder der Bewirtschafter innert nützlicher Frist für entsprechenden Ersatz mit Hoch- und Mittelstammobstbäumen innerhalb des bezeichneten Perimeters oder in nächster Umgebung sorgt.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann die Neuanpflanzung von Hoch- und Mittelstammobstbäumen unterstützen und finanzieren.

### Art. 122

<sup>1</sup> Das Entfernen von Feldgehölzen und Hecken oder Teilen davon ist nicht gestattet.

*Feldgehölze, Hecken*

<sup>2</sup> Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot entscheidet die Regierungsratthalterin oder der Regierungsratthalter<sup>71</sup>

<sup>3</sup> Die Bewirtschafterin oder der Bewirtschafter sorgt sofort nach dem Entfernen für Ersatz in der näheren Umgebung. Das Ersatzgehölz muss mindestens die gleiche Ausdehnung wie das beeinträchtigte Exemplar sowie eine vielfältige Artenzusammensetzung haben.

<sup>4</sup> Die Pflege von Gehölzen ist nötig und gestattet. Selektives Auslichten, Zurückschneiden oder "abschnittsweise auf den Stock setzen"<sup>72</sup> sind Pflegemassnahmen und gestattet. Abbrennen (Feuer, chemisch) ist keine Pflegemassnahme und verboten.

### **Art. 123**

#### *Fliessgewässer*

<sup>1</sup> Die Fliessgewässer mit ihren Böschungen unterstehen dem kantonalen Wasserbaugesetz. Massnahmen, welche über den Unterhalt hinausgehen, sind bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Fliessgewässer und stehende Gewässer dürfen nicht begradigt, eingedolt oder trockengelegt werden.

<sup>3</sup> Im Abstand von 5.00 m ab Gewässerrand (Wasserlinie an der Böschung bei mittlerem Wasserstand) besteht im ganzen Gemeindegebiet ein Verbot für den Einsatz von Dünger und Pflanzenbehandlungsmitteln. Ist die Uferböschung breiter als 5.00 m, gilt das Verbot bis zur Böschungsoberkante (Stoffverordnung, Einsatz von Dünger und Pflanzenbehandlungsmitteln an Gewässern).

<sup>4</sup> Notwendige Uferverbauungen sind naturnah auszuführen.

### **Art. 124**

#### *Trockenstandorte*

<sup>1</sup> Trocken- und Magerstandorte sind extensiv zu bewirtschaften. Sie dürfen weder durch Düngung, Anwendung von chemischen Hilfsstoffen, noch durch Beweidung, Abbrennung und Überschüttung beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup> Eingriffe, welche zu einer Beeinträchtigung führen können, sind von der Gemeinde zu bewilligen. Zur Beurteilung ist eine Fachstelle beizuziehen.

<sup>3</sup> Um den Trockenstandort dürfen in einem Abstand von mindestens 5.00 m keine Pflanzenbehandlungs- und Düngemittel eingesetzt werden (Stoffverordnung).

<sup>4</sup> Die Pflegemassnahmen für die Trockenstandorte sind im Landschaftsinventar für die einzelnen Objekte beschrieben.

## **F ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEORGANE**

### **Art. 125**

---

<sup>71</sup> Art. 27 Naturschutzgesetz

<sup>72</sup> Art. 16 Naturschutzverordnung

Der Bauverwaltung obliegen:

*Bauverwaltung*

- a) die Aufgaben der Leitbehörde gemäss KoG, soweit nicht die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter zuständig ist;
- b) die Prüfung der Baugesuche und die Antragstellung an die Baukommission (Gesamtbauentscheid);
- c) die Erteilung Kleiner Baubewilligungen im einfachen Verfahren gemäss Art. 27 BewD, die keine Ausnahme erfordern, und soweit nicht die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter zuständig ist;
- d) die Überwachung bezüglich Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen bei der Ausführung bewilligter Bauvorhaben;
- e) die Erteilung von Reklambewilligungen nach Art. 2 Abs. 1 der Verordnung über die Aussen- und Strassenreklamen vom 17. November 1999.

### **Art. 126**

Der Baukommission obliegen:

*Baukommission*

- a) die Erteilung ordentlicher Baubewilligungen, die keine Ausnahmen erfordern, und soweit nicht die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter zuständig ist;
- b) die Erteilung Kleiner Baubewilligungen, sofern nicht die Bauverwaltung zuständig ist;
- c) die Erhebung von Einsprachen (Art. 35 BauG);
- d) weitere ihr zugewiesene Aufgaben gemäss übergeordneter Gesetzgebung.
- e) Sie nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

### **Art. 127**

Die Aufgaben und Kompetenzen der Ortsplanungskommission sind in der Gemeindeordnung geregelt.

*Ortsplanungskommission*

### **Art. 128**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist Planungsbehörde. Er

*Gemeinderat*

- a) erlässt die Richtpläne der Gemeinde;
- b) beschliesst über Überbauungsordnungen, welche Zonen mit Planungspflicht betreffen oder lediglich Werkleitungen der Basiserschliessung oder Detailerschliessungsanlagen festlegen;
- c) beschliesst über geringfügige Änderungen von Vorschriften und Plänen;
- d) führt die kommunalen Inventare der schutz- und erhaltenswürdigen Bauten und der geschützten Naturobjekte und vollzieht die Schutzbestimmungen;
- e) vertritt die Gemeinde im Planverfahren, erhebt Einsprachen und ergreift Rechtsmittel;

f) erlässt kommunale Planungszonen<sup>73</sup>.

<sup>2</sup> Ausserdem beschliesst der Gemeinderat im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde über Baubewilligungen im ordentlichen Verfahren mit Ausnahmen.

#### **Art. 129**

*Grosser  
Gemeinderat*

<sup>1</sup> Der Grosse Gemeinderat erlässt die zum Vollzug des Baureglements erforderlichen Ausführungsbestimmungen, soweit dafür nicht ein anderes Organ als zuständig bezeichnet ist.

<sup>2</sup> Er beschliesst unter Vorbehalt des fakultativen Referendums über den Erlass, die Änderung und die Aufhebung der baurechtlichen Grundordnung.

<sup>3</sup> Er beschliesst über Überbauungsordnungen (inkl. solcher für Strassen und Trottoirs der Basiserschliessung), sofern diese in Art und Mass der Nutzung nicht von der Grundordnung abweichen.

<sup>4</sup> Er beschliesst unter Vorbehalt der fakultativen Volksabstimmung über den Erlass, die Änderung und die Aufhebung der übrigen Überbauungsordnungen.

#### **Art. 130**

*Stimmberechtigte*

<sup>1</sup> Die Stimmberechtigten beschliessen die baurechtliche Grundordnung, sofern nicht nach den vorhergehenden Bestimmungen der Grosse Gemeinderat zuständig ist.

## **G WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**

#### **Art. 131**

*Widerhandlungen*

<sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes vom Richter geahndet<sup>74</sup>.

<sup>2</sup> Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglements und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden an den Richter überwiesen.

#### **Art. 132**

*Inkrafttreten*

<sup>1</sup> Diese baurechtliche Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

<sup>2</sup> Mit dem Inkrafttreten sind aufzuheben:

a) alle ihr widersprechenden Bestimmungen anderer Gemeindereglemente, insbesondere das Baureglement vom 28. November 1993;

<sup>73</sup> Art. 62 Abs. 3 BauG

<sup>74</sup> Art. 50 BauG; Art. 108 BauV; Art. 50 BewD; Art. 85 SBG

- b) die nachstehend aufgeführten Richt-, Strassen-, Alignements- und Baulinienpläne sowie Überbauungsordnungen einschliesslich der Änderungen.

Art	Bezeichnung	zust.	Erlass
Strassenplan Nr. 15	Verkehrsknoten Bernstrasse-Wahlackerstrasse	Volk	05.07.73
Strassenplan	Tiefenau-Zollikofen, TS Strassen- und Bahnsanierung Unterzolllikofen	Volk	12.08.76
Alignementsplan	Unterzolllikofen/Steinibach	Volk	16.08.57
Baulinienplan Nr. 10	Häberlimatte 1	Volk	15.09.65
Überbauungsordnung	Molkereistrasse-Bernstrasse	Volk	11.02.75
Überbauungsordnung	Korrektion Reichenbach-/Bremgartenstrasse, TS Logierhaus Losinger - Känelgasse	GGR	14.01.87
Überbauungsordnung	Lättere	GGR	15.08.85
Richtplan 3	Lättere	GR	30.06.83
Richtplan	Nutzungsrichtplan 1	GR	04.04.79
Überbauungsordnung	Alpenstrasse/Industriegebiet; Detailerschliessung	GR	01.05.86
Überbauungsordnung	Erweiterung Detailerschliessung Lüfternweg auf Parz. 1771	GR	29.01.99

### Art. 133

Die bisherigen Überbauungs- und Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften bleiben als Überbauungsordnung im Sinne des neuen Rechts in Kraft (vgl. Anhang III).

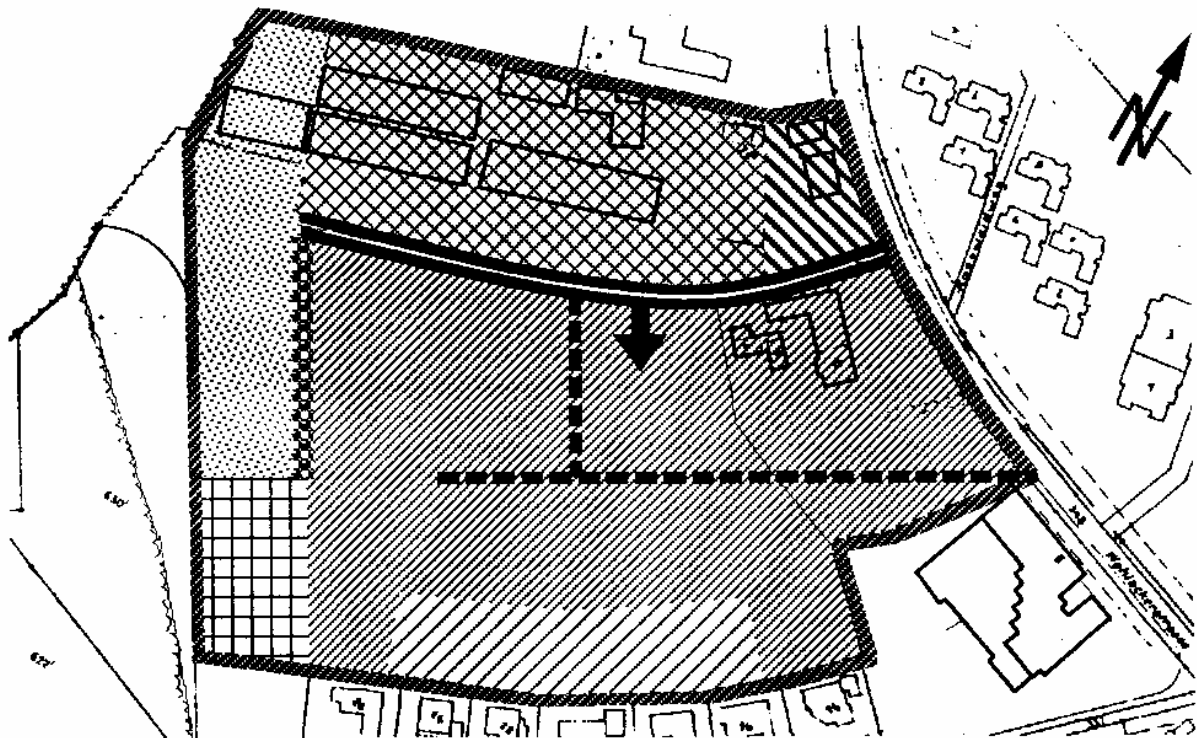
*Weitergeltung bisheriger Pläne mit Sonderbauvorschriften*














## H PLÄNCHEN ZU DEN ZONEN MIT PLANUNGSPFLICHT

### Lüftere

Zone mit Planungspflicht nach Art. 93/94 BauG  
BR Art. 108

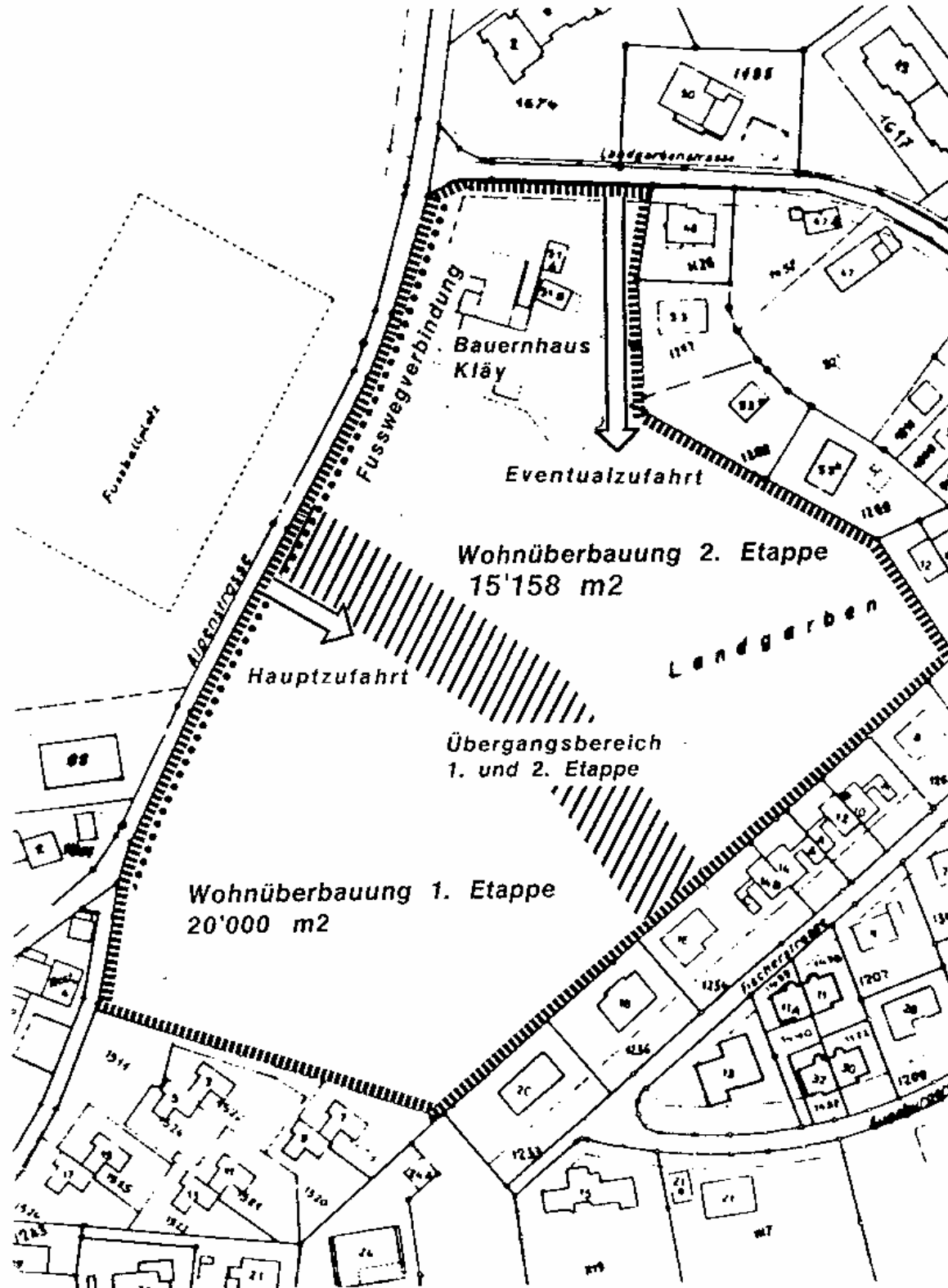


Legende:

	Perimeter ZPP
	Friedhoferweiterung
	Spiel- und Aufenthalt
	Zone für Gartenbau nach Art. 76
	ZöN Gemeindebauten
	Wohnzone 3-geschossig
	Wohnzone 2-geschossig
	Übergangsbereich
	Arealzufahrt
	Parkierungszufahrt
	Fusswegbeziehungen

### Kläymatte








Zone mit Planungspflicht nach Art. 93/94 BauG  
BR Art. 109



## Schäferei

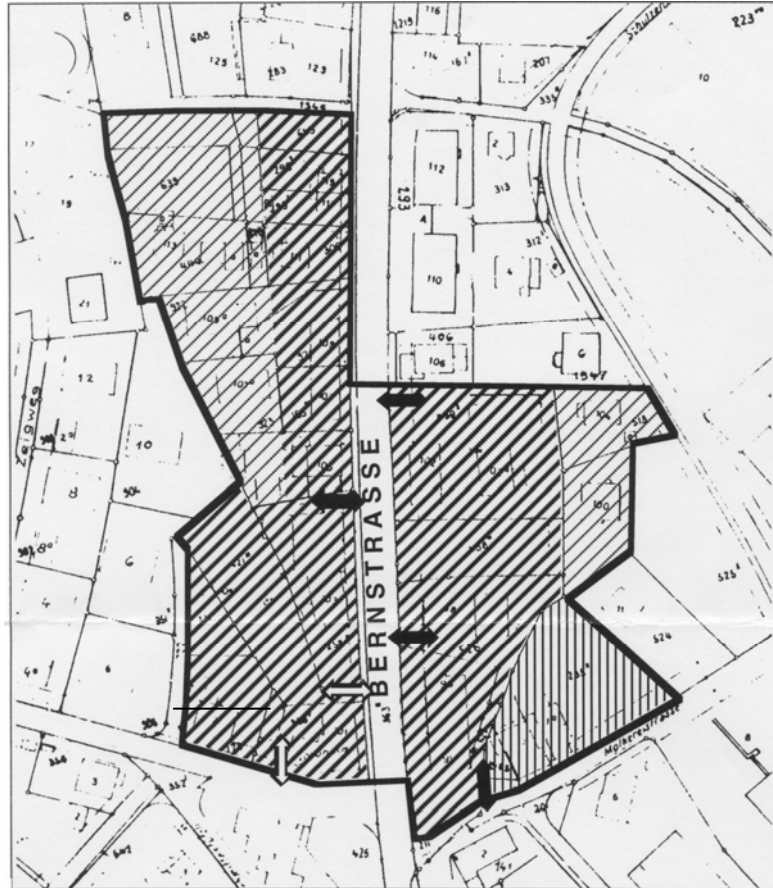
Zone mit Planungspflicht nach Art. 93/94 BauG  
BR Art. 110



- Legende:
-  BIGA/SIBP - Erweiterung
  -  Blindenschule und Wohnüberbauung
  -  Freihaltebereich (def. Begrenzung in der Überbauungsordnung)
  -  Fusswegbeziehungen
  -  Zufahrt Parkierung SIBP
  -  Zufahrt Parkierung Wohnüberbauung
  -  Perimeter ZPP

## Bernstrasse/Wahlackerstrasse/Molkereistrasse

Zone mit Planungspflicht nach Art. 93/94 BauG  
BR Art. 111



Legende:

— Perimeter ZPP

▨ Wohnzone W3

▧ Zentrumszone

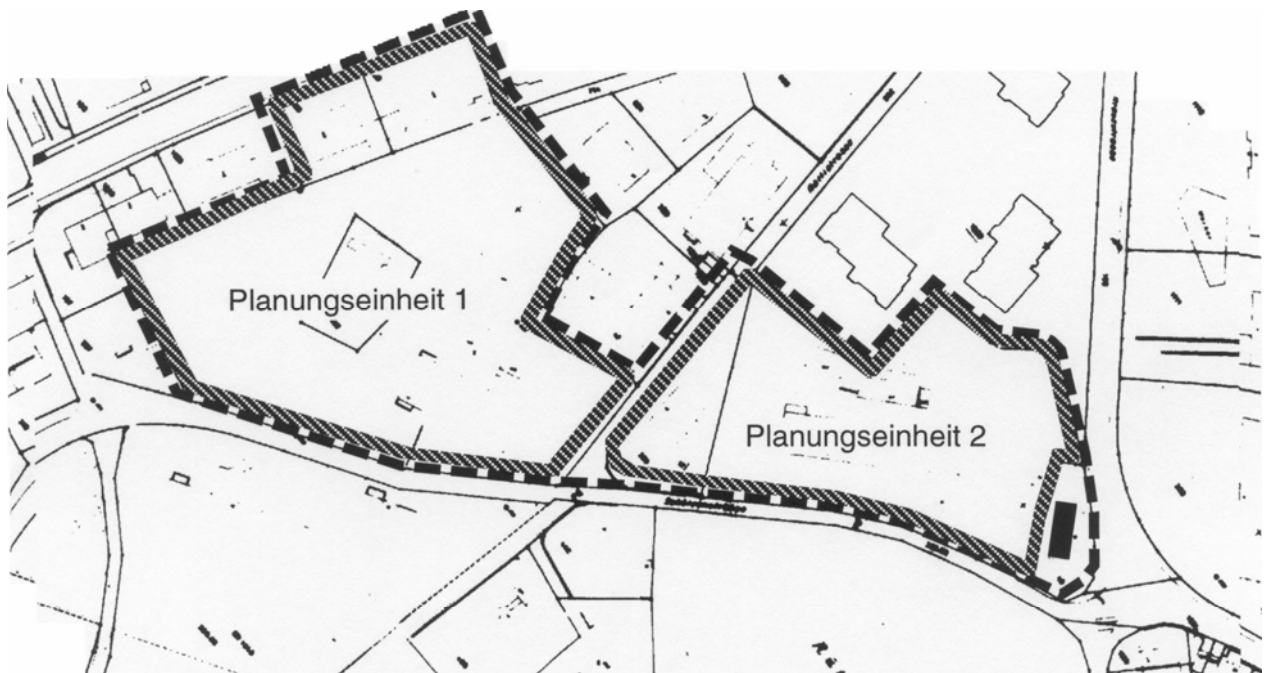
▩ Gemischte Zone WG3

↔ Zu- und Wegfahrt

↔ Zufahrt Bernstrasse / Zu- und Wegfahrt Wahlackerstrasse  
bzw. nur Zu- und Wegfahrt Bernstrasse (optional)

## Schützenstrasse

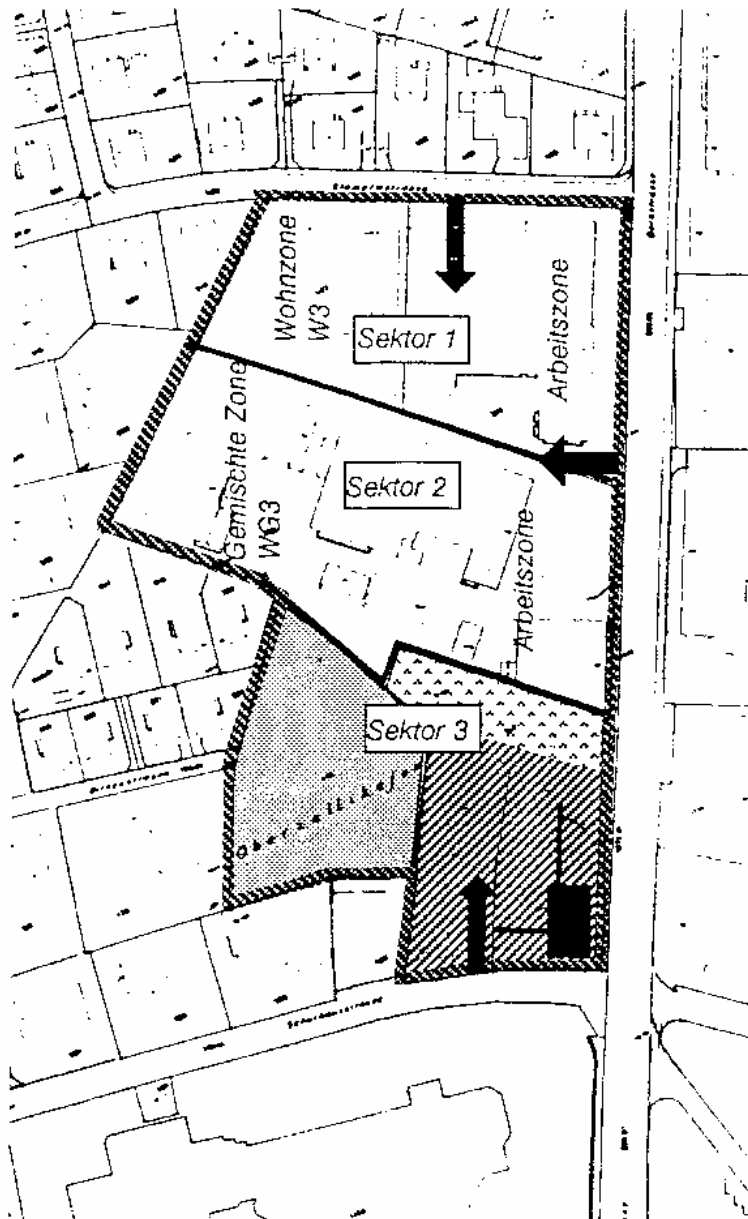
Zone mit Planungspflicht nach Art. 93/94 BauG  
BR Art. 112



- Legende:
-  Perimeter ZPP
  -  Planungseinheiten
  -  Schützenswertes Objekt

## Bernstrasse-Kreuz Nord

Zone mit Planungspflicht nach Art. 93/94 BauG  
BR Art. 113

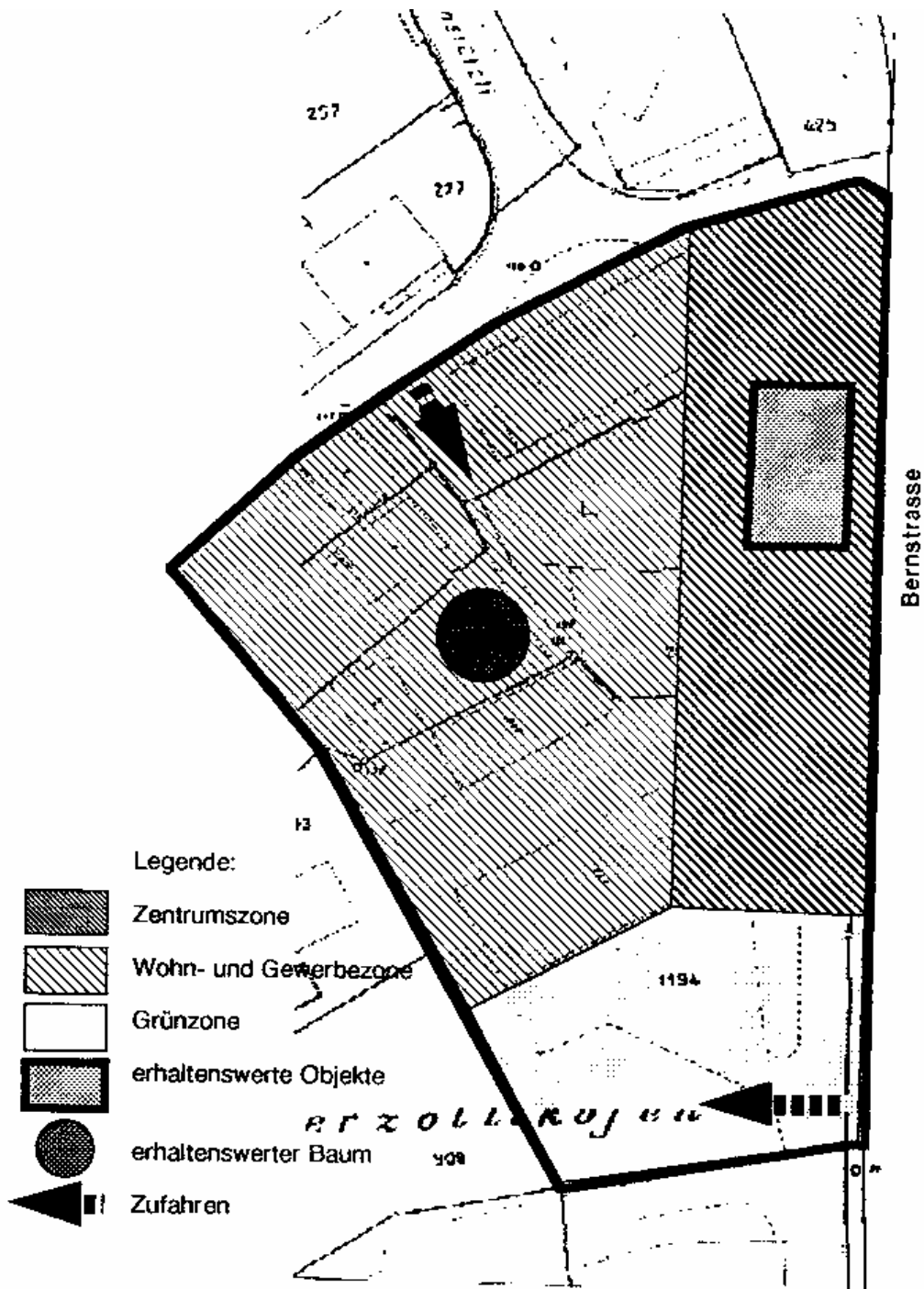


Legende:

-  Perimeter ZPP
-  Zentrumszone
-  Gemischte Zone WG3
-  Grünzone
-  erhaltenswertes Gebäude
-  Zufahrten

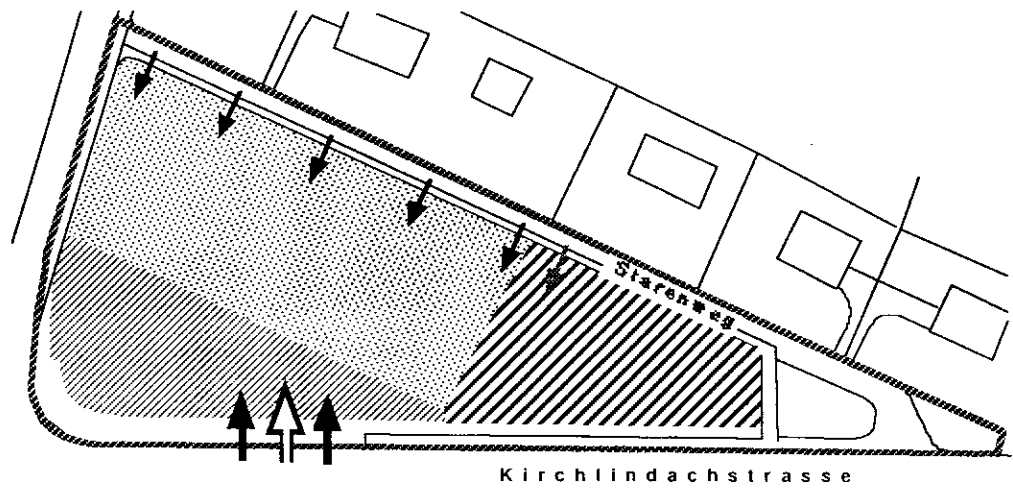
## Bärenareal








Zone mit Planungspflicht nach Art. 93/94 BauG  
BR Art. 114



## Kirchlindachstrasse/Hirzenfeldweg

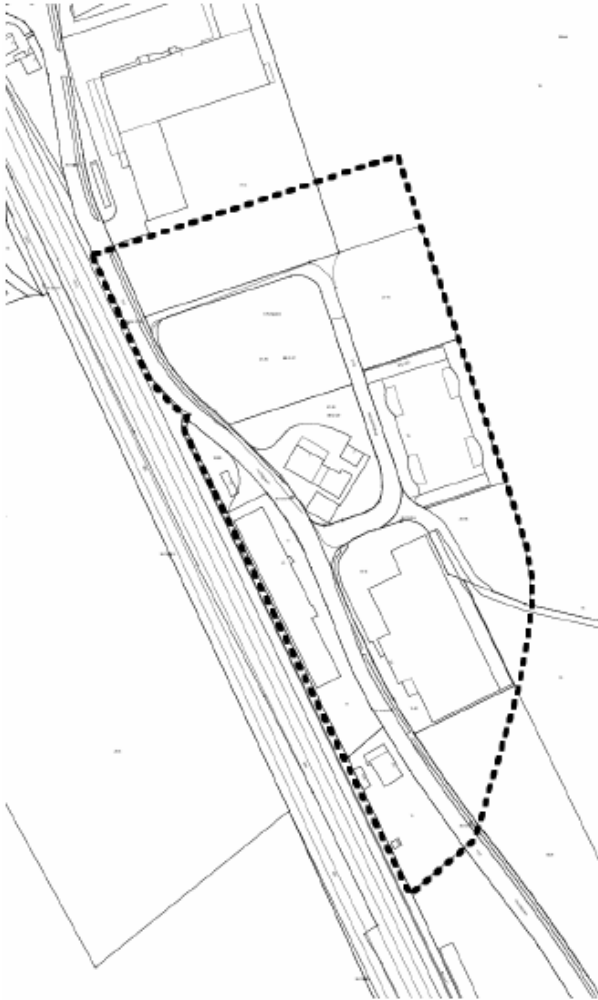
Zone mit Planungspflicht nach Art. 93/94 BauG  
BR Art. 115



- Legende:
-  Wohnzone
  -  Zone für öffentliche Nutzung
  -  Arbeitszone
  -  Zu- und Wegfahrt unterirdische Einstellhalle
  -  Zu- und Wegfahrt oberirdische Parkierung
  -  Behinderten- und Notzufahrt
  -  Perimeter ZPP

## Meielen Süd

Zone mit Planungspflicht Meielen Süd (BR Art. 116A)<sup>75</sup>

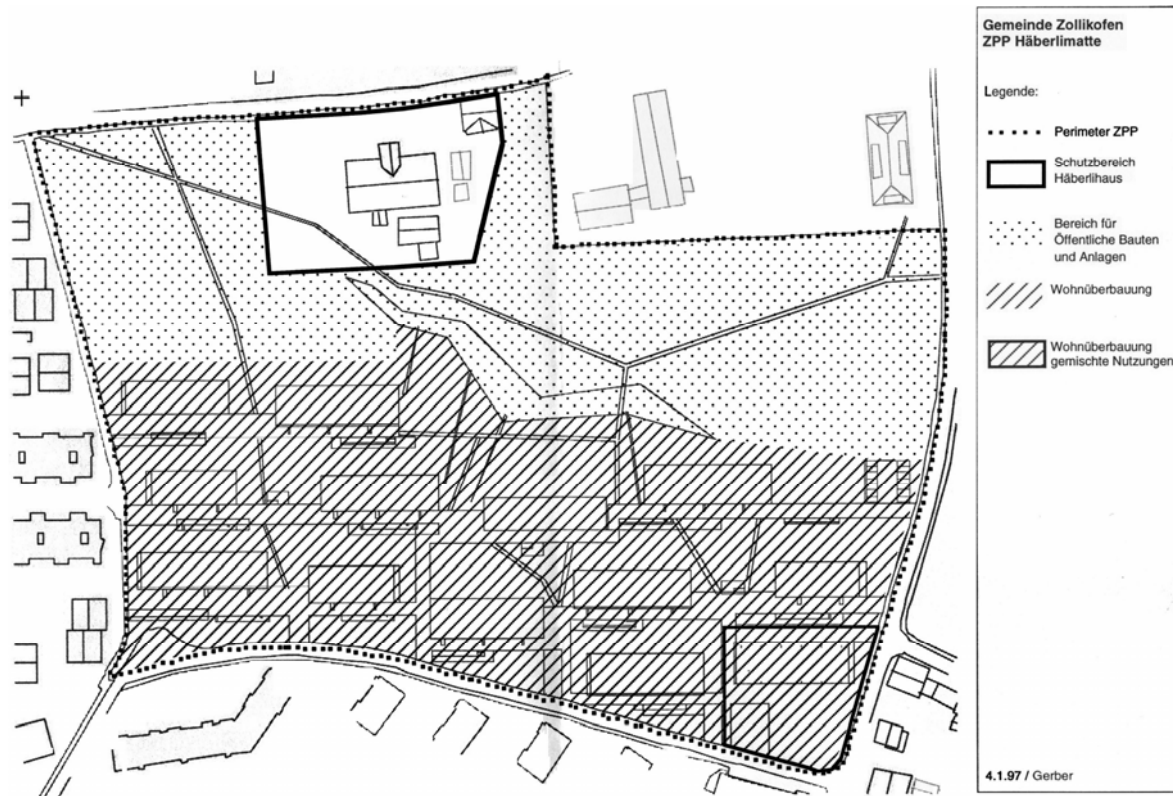


---

<sup>75</sup> Fassung vom 28.6.06

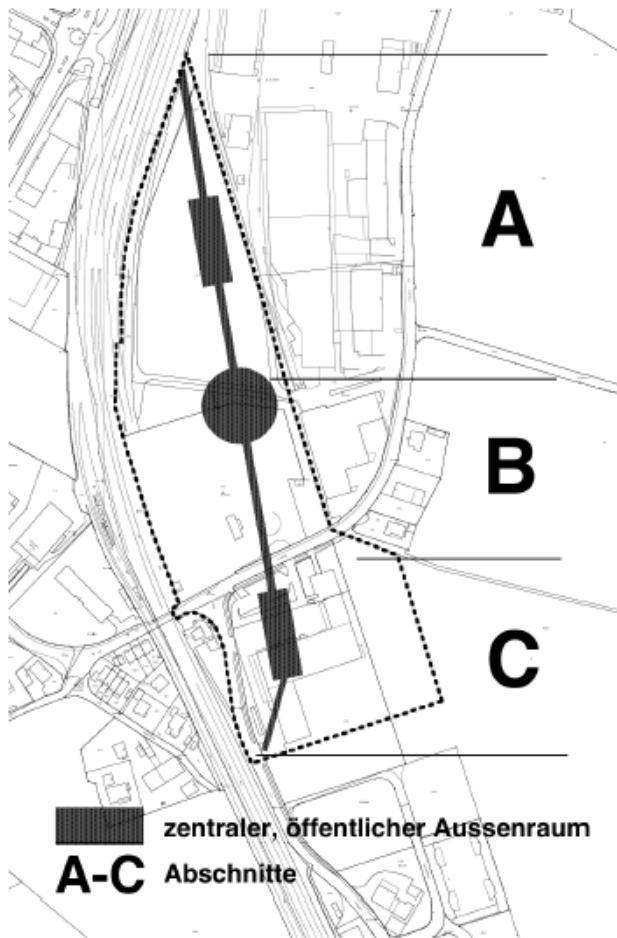
# Häberlimatte

Zone mit Planungspflicht Häberlimatte (BR Art. 117)



## Meielen Nord

Zone mit Planungspflicht Meielen Nord (BR Art. 118)<sup>76</sup>

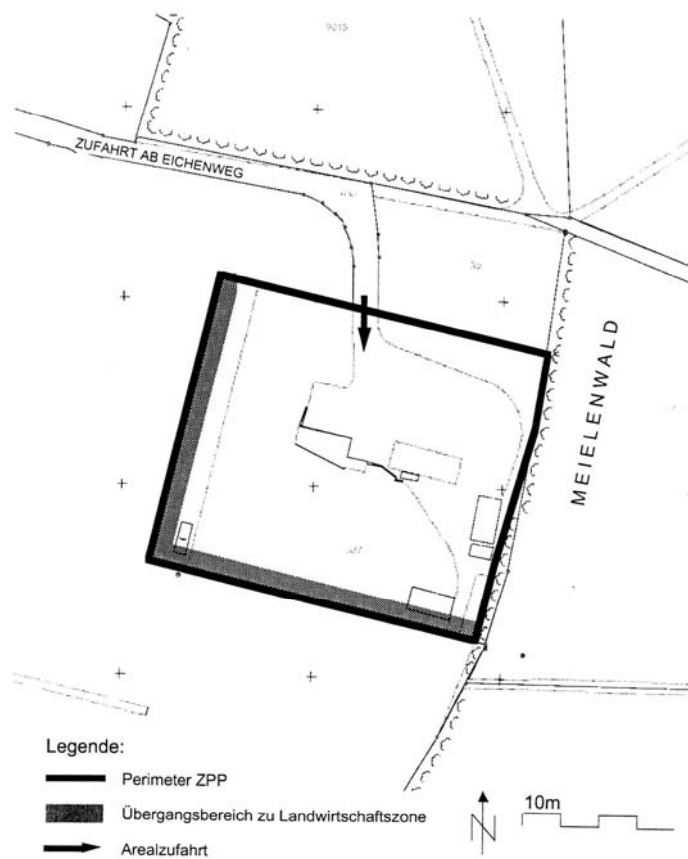


---

<sup>76</sup> Fassung vom 28.6.06

## Kompostaufbereitungsanlage Meielen<sup>77</sup>

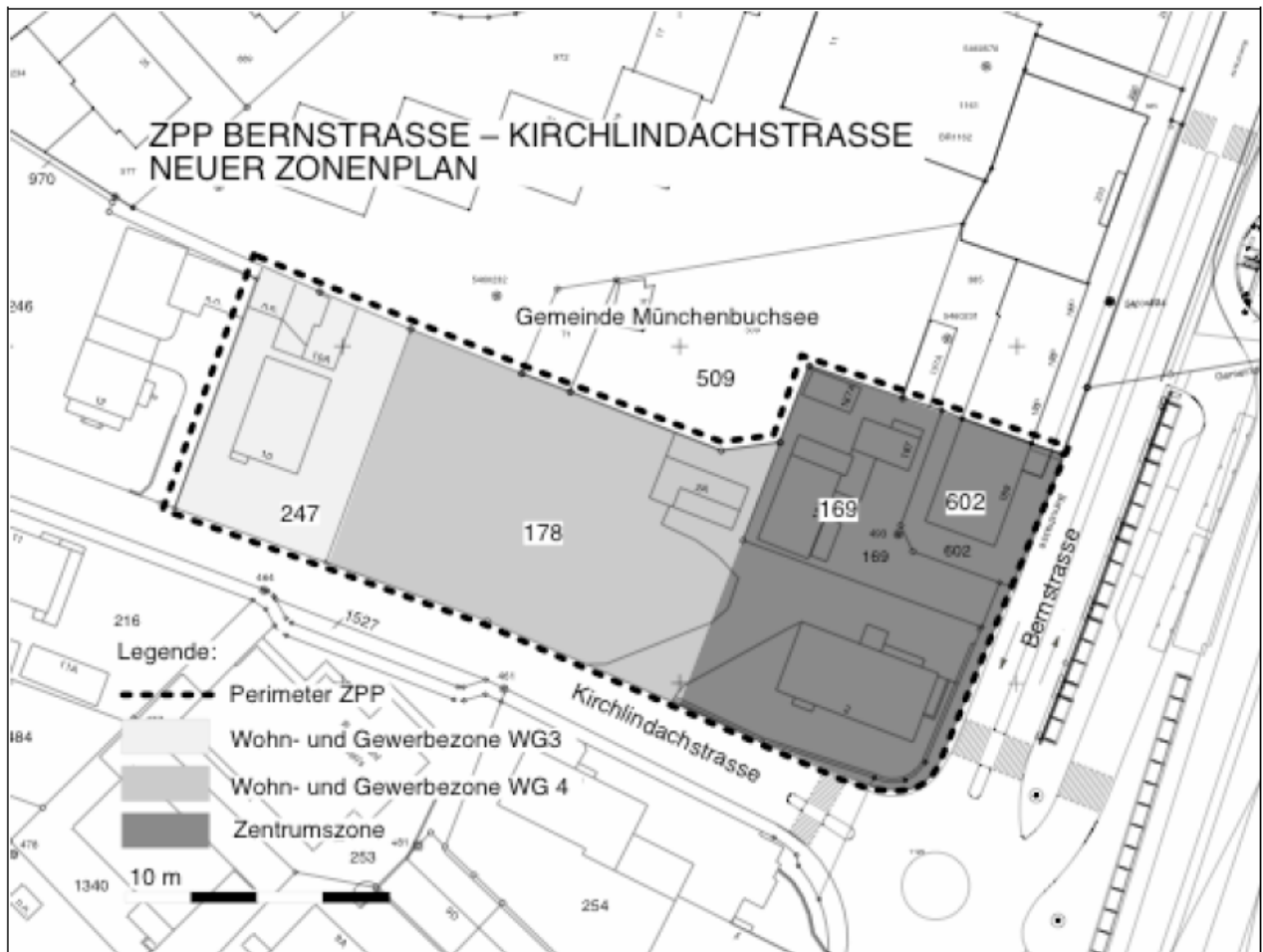
Zone mit Planungspflicht Kompostaufbereitungsanlage Meielen (BR Art. 118A)



<sup>77</sup> Eingefügt am 30.4.03

## Bernstrasse-Kirchlindachstrasse<sup>78</sup>

Zone mit Planungspflicht Bernstrasse-Kirchlindachstrasse (BR Art. 118B)



<sup>78</sup> Eingefügt am 19.9.07

## **ANHANG ZUM BAUREGLEMENT**

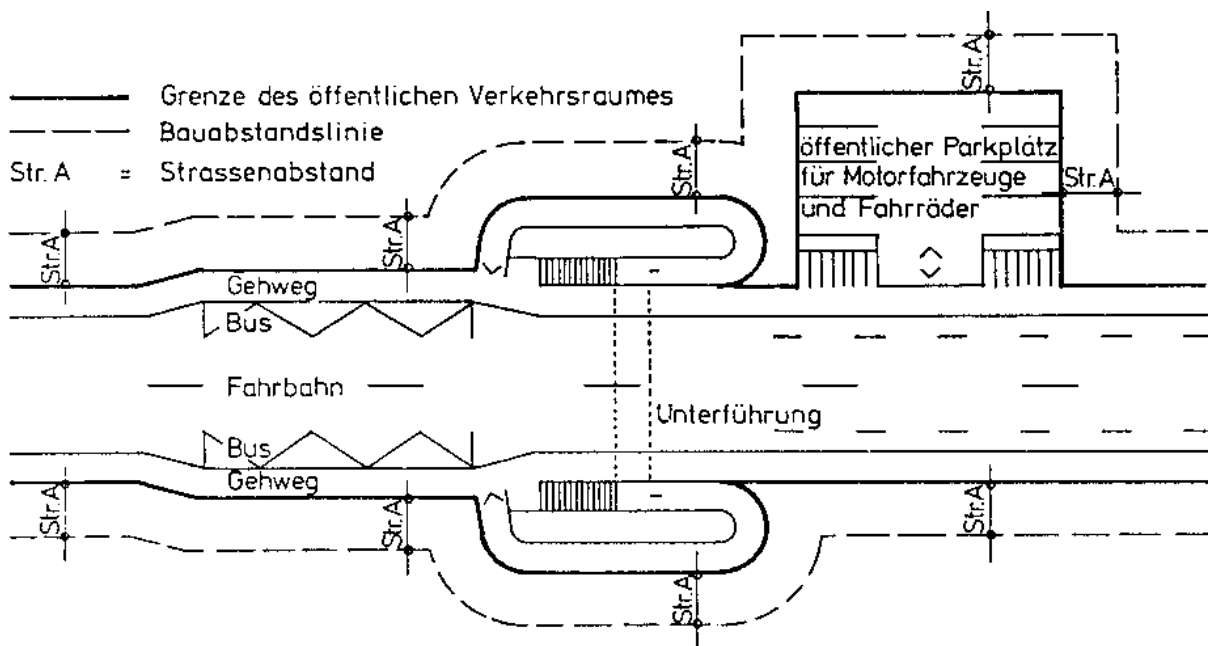
## Anhang I: Grafische Darstellungen

### Bauabstände von öffentlichen Verkehrsräumen

BR Art. 49

Regel:

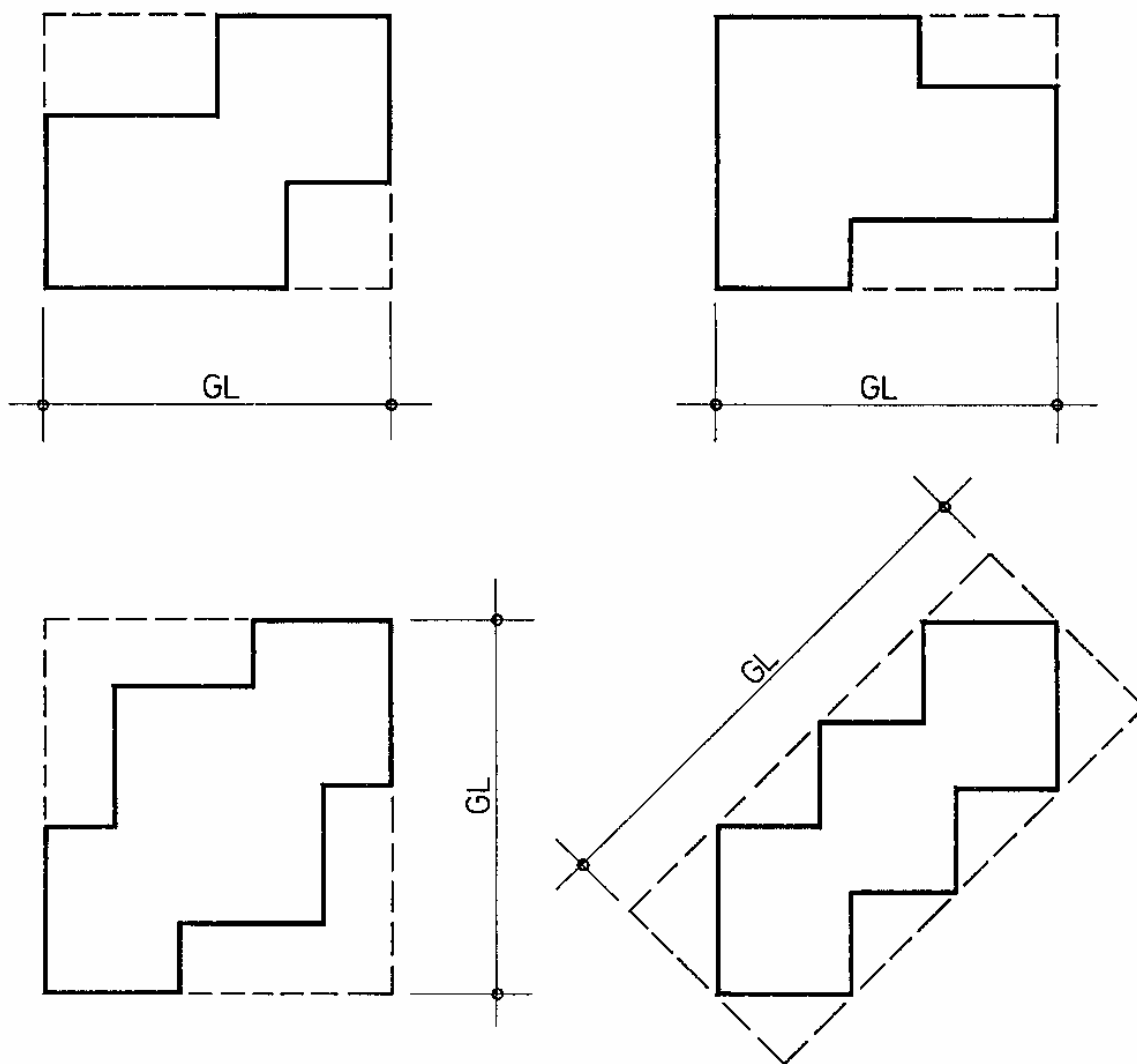
Der Bauabstand wird von der bestehenden oder der in rechtlichen Plänen festgelegten künftigen, effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes gemessen. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.



**Gebäudelänge**

BR Art. 61

Bei Gebäuden mit unregelmässigem Grundriss ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

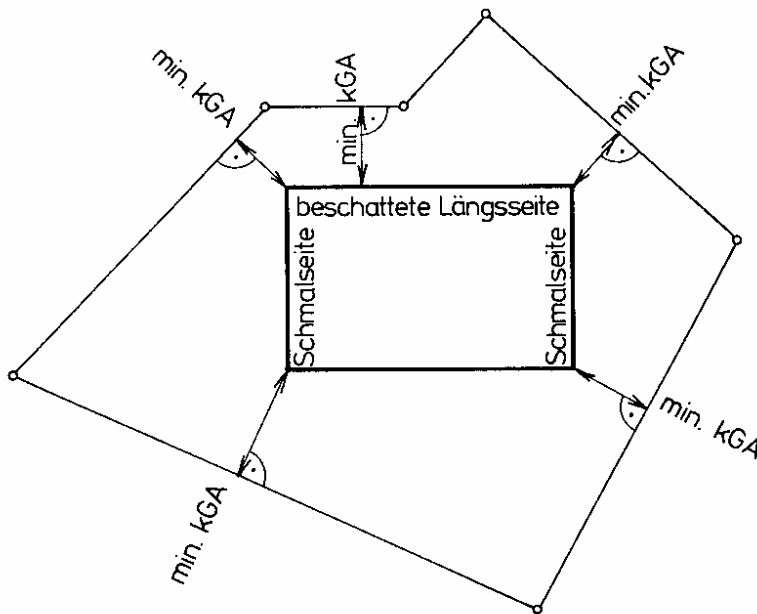


GL = Gebäudelänge

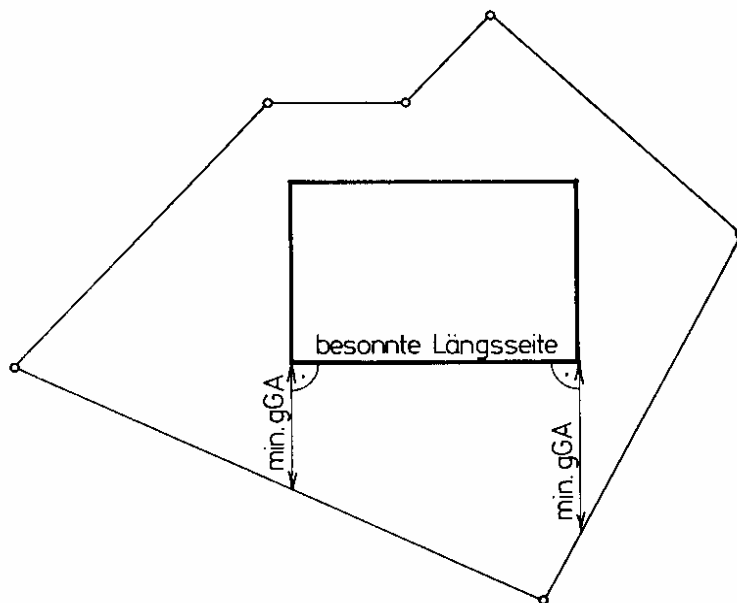
----- = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

**Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund**

BR Art. 53



Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

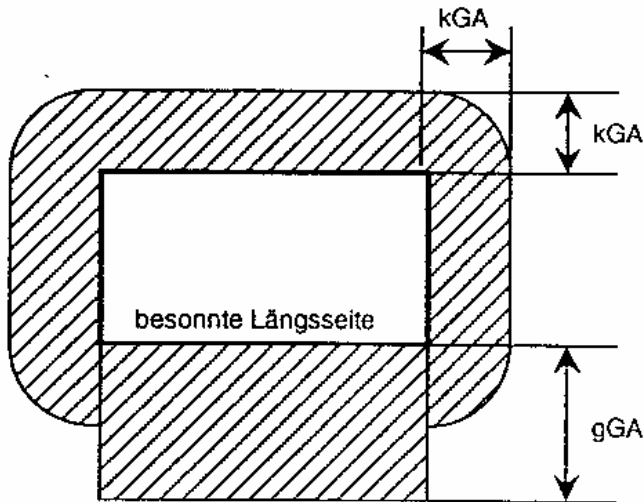


Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

**Darstellung der Grenzabstände als Flächen**

BR Art. 53

a) bei rechteckigem Grundriss

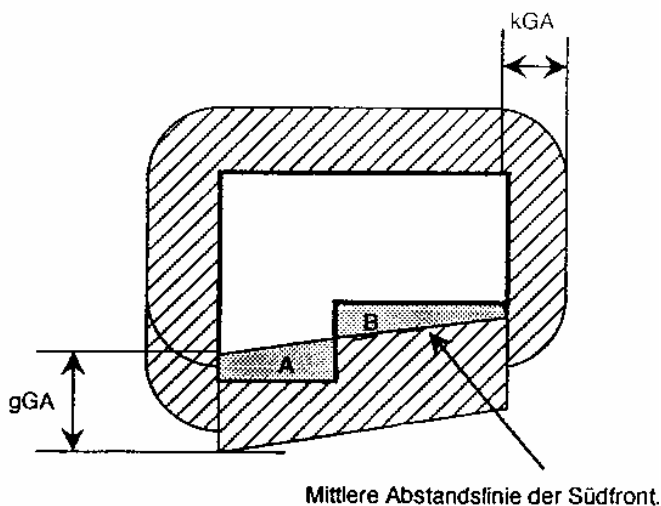


Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn die schraffierte Fläche an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausreicht.

Regeln:

- Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen.
- Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen, und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprünge (baufreie Fläche).
- Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten.
- Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

b) bei unregelmässigem Grundriss



Die Flächen A und B  
müssen gleich gross sein

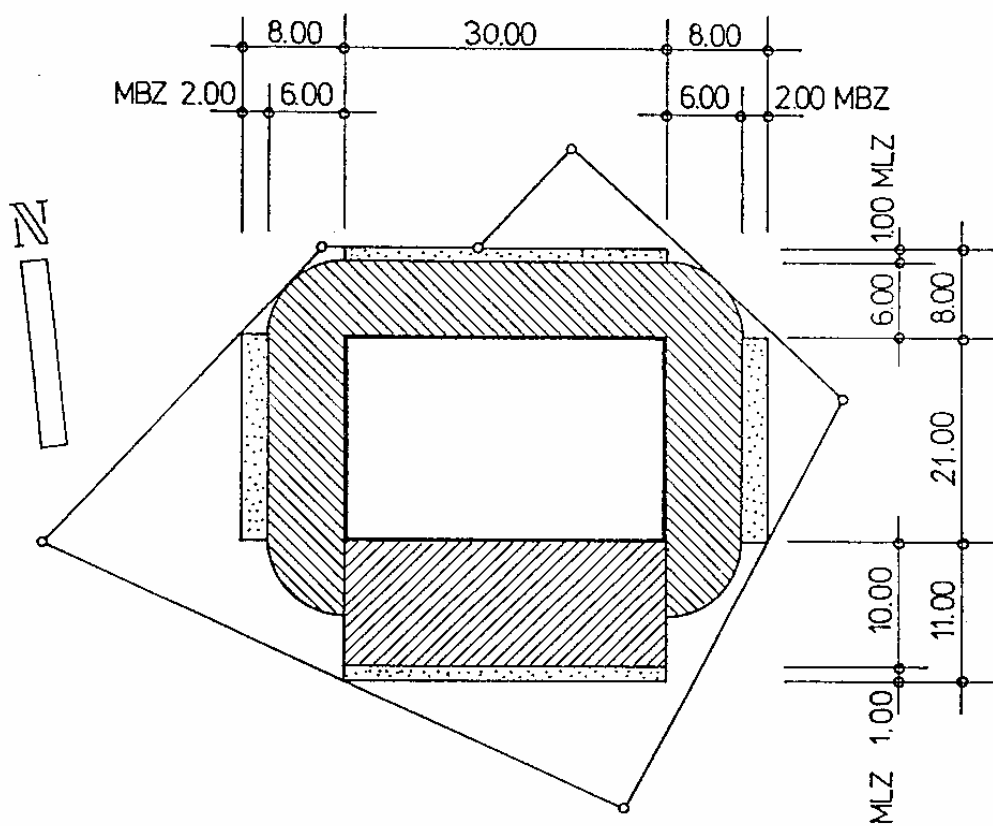
**Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag**

BR Art. 54

Beispiel aus Normalbaureglement:

kleiner Grenzabstand:	6 m
grosser Grenzabstand:	10 m
Mehrlängenzuschlag:	1/10 der Mehrlänge über 20 m
Mehrbreitenzuschlag:	¼ der Mehrbreite über 13 m

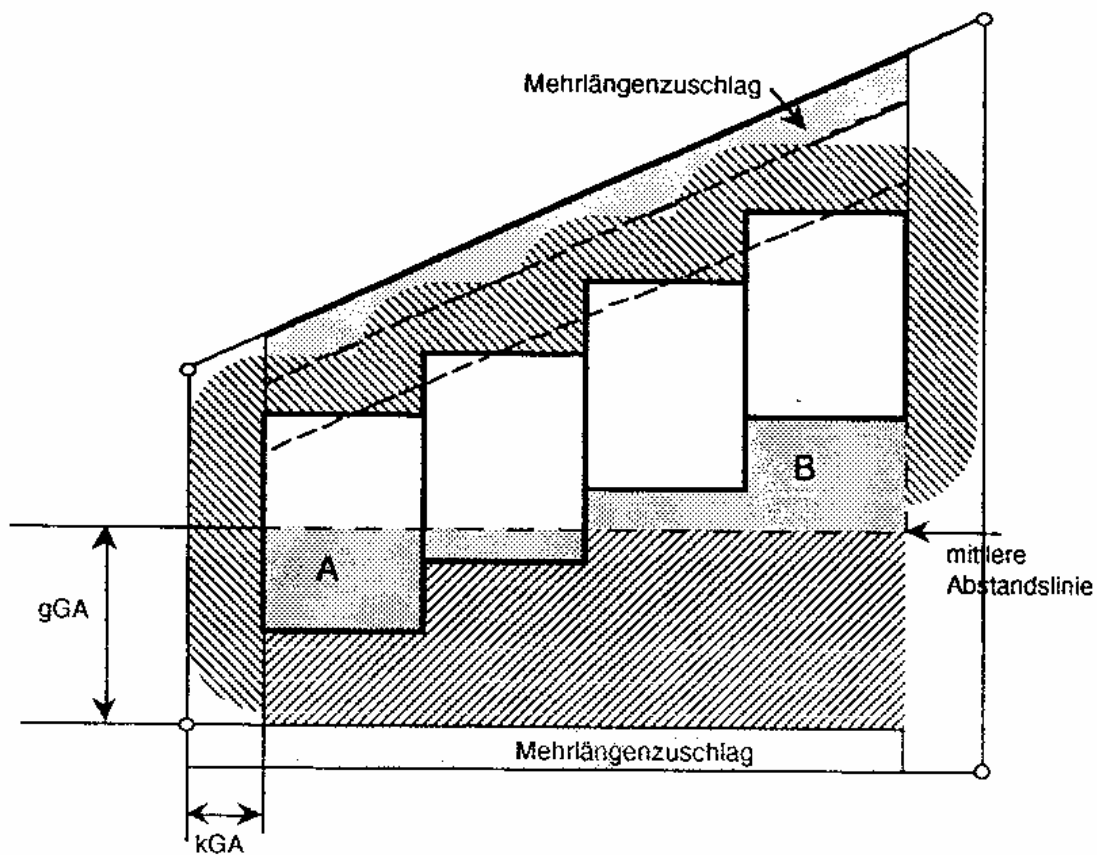
Anbauten, die einen kleineren als den reglementarischen Grenzabstand einzuhalten haben, sind bei der Bestimmung der Mehrlängen- bzw. Mehrbreitenzuschläge nicht einzurechnen.



**Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss**

BR Art. 53 und 54

Nördlicher und südlicher Grenzabstand



Die Flächen A und B sind gleich gross.

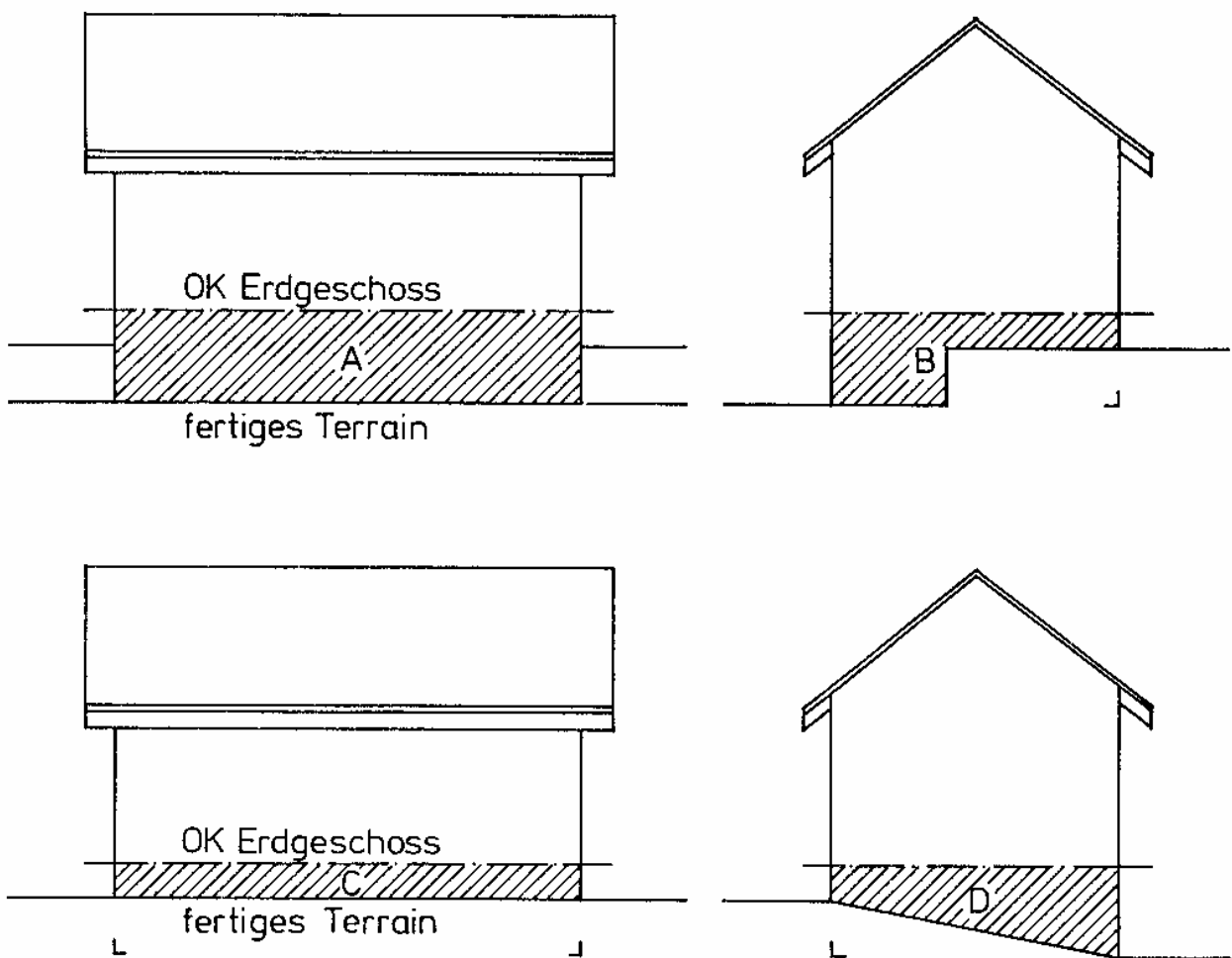
**Geschosszahl**

BR Art. 64

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche nicht mehr als 5 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.

$$\frac{A+B+C+D}{\text{Umfang}} \leq 1.20 \text{ m} \quad \text{kein Geschoss}$$

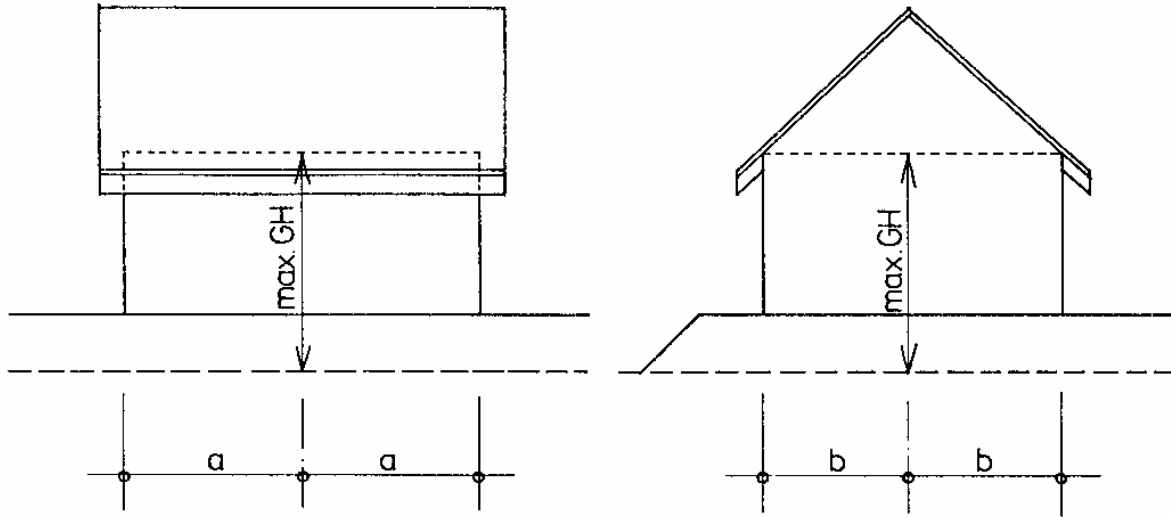
$$\frac{A+B+C+D}{\text{Umfang}} > 1.20 \text{ m} \quad \text{zählt als Geschoss}$$



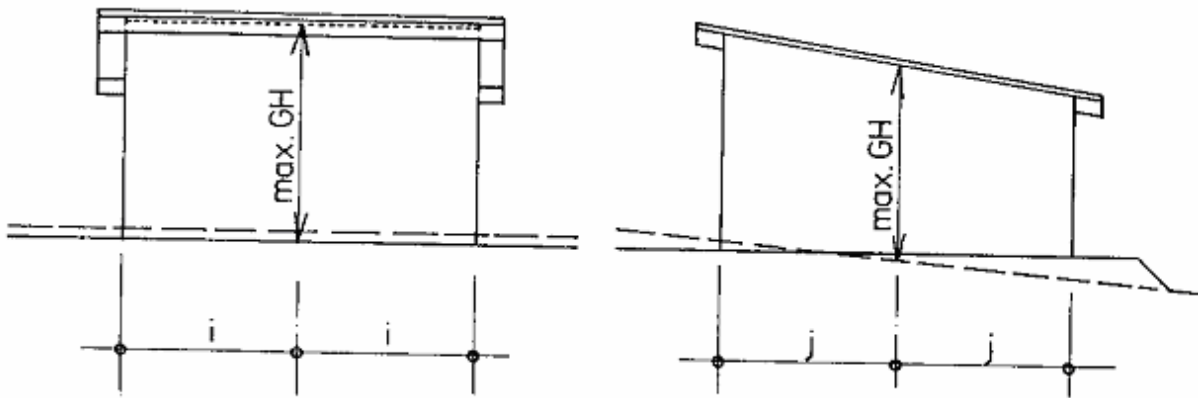
**Gebäudehöhe**

BR Art. 62

Satteldach



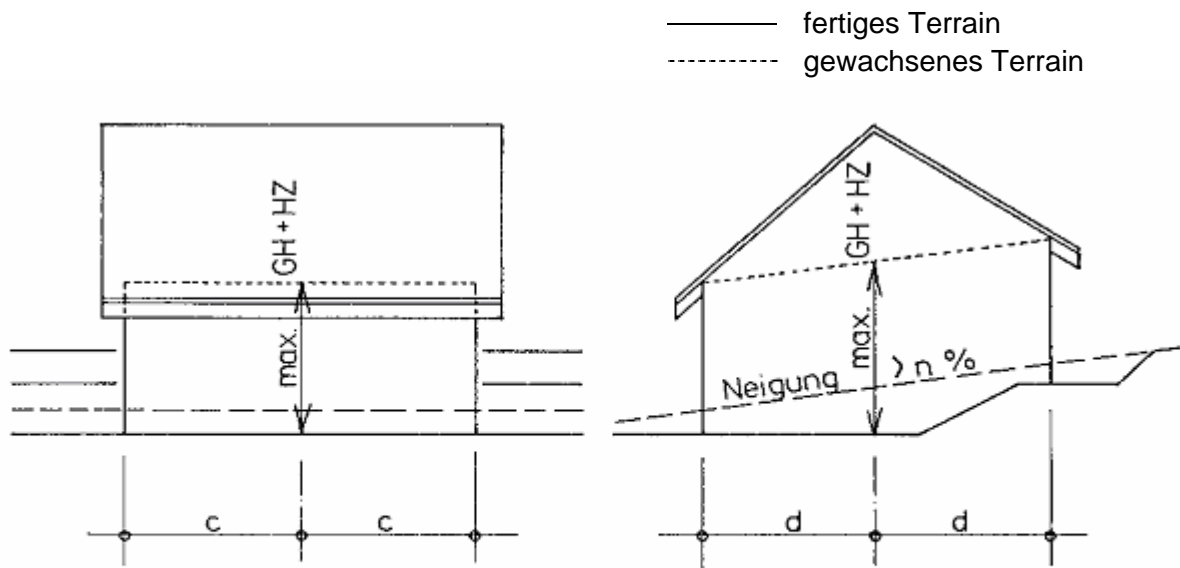
— fertiges Terrain  
- - - - - gewachsenes Terrain





**Gebäudehöhe bei Bauten am Hang**

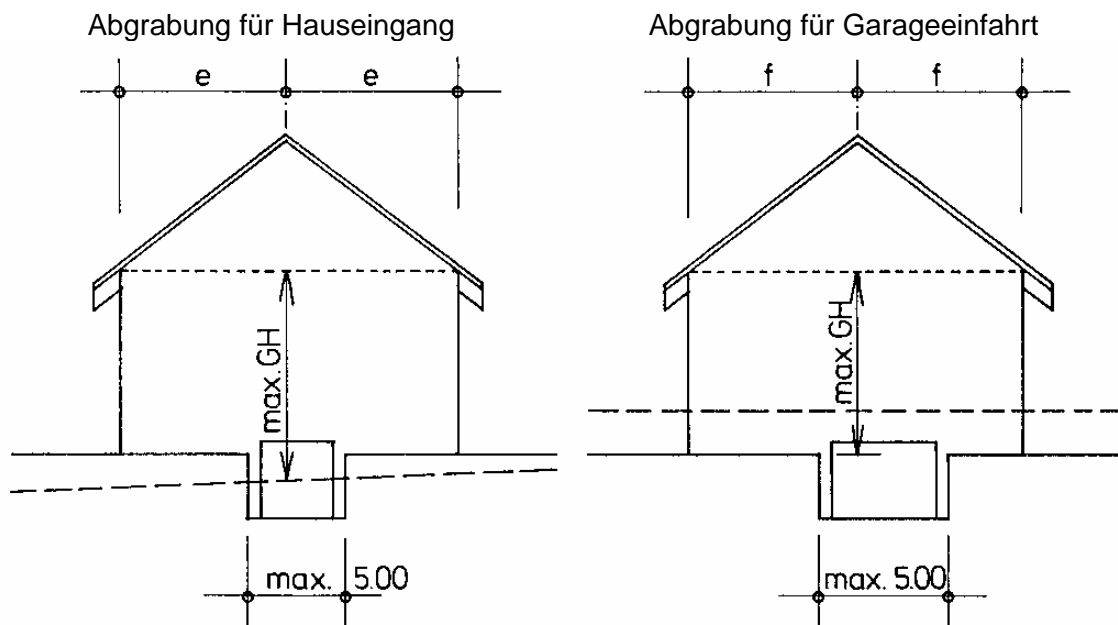
BR Art. 62



n = Min. Neigung für Hanglage

**Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen**

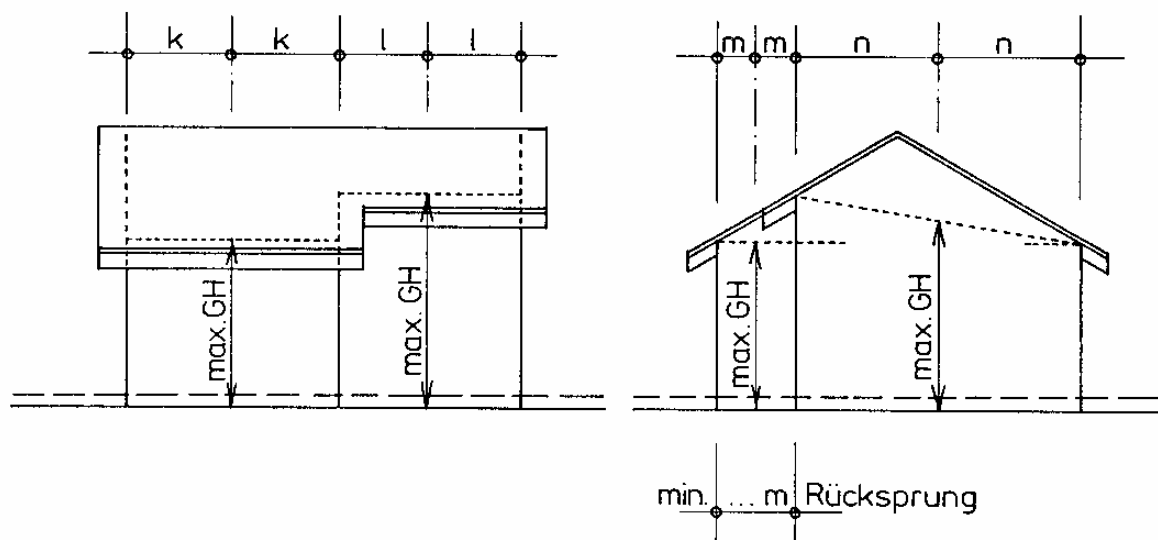
BR Art. 62



— fertiges Terrain  
 ..... gewachsenes Terrain

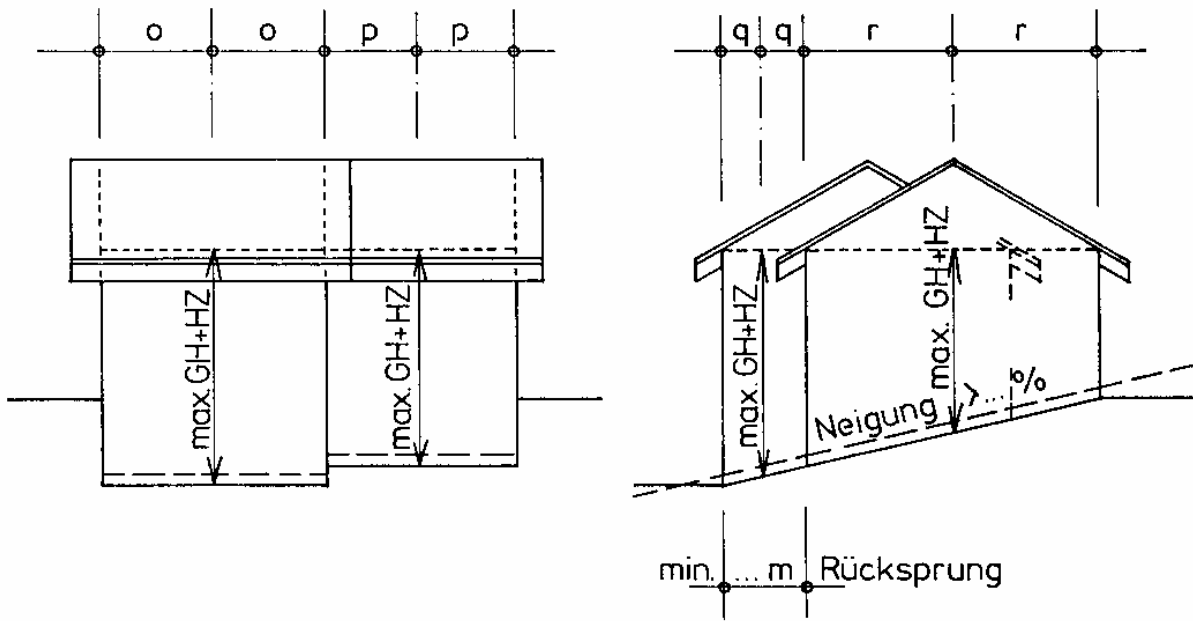
**Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden**

BR Art. 63



**Gebäudehöhen bei gestaffelten Gebäuden am Hang**

BR Art. 62 und 63



— fertiges Terrain  
- - - - - gewachsenes Terrain

## Anhang II: Eidg. und kant. Erlasse

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen, Stand 1. Januar 1999

### A. Bau- und Planungsrecht

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG)
- Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 (RPV)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG)
- Gesetz über die Einhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV)
- Verordnung über die technische Beschneidung vom 22. Dezember 1993 (TBV)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 14. August 1996
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. November 1999, in Kraft seit 1. März 2000

### B. Strassenbau, Eisenbahnen und Luftfahrt

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern vom 17. April 1988
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948

### **C. Wasser**

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KSchG)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 15. Mai 1991 (KGV)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV)
- Gesetz über See- und Flussufer vom 6. Juni 1982 (SFG)
- Verordnung über See- und Flussufer vom 29. Juni 1983 (SFV)
- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986

### **D. Energie und Leitungswesen**

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 1993
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 26. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Starkstromanlagen vom 26. Juni 1991
- Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963

### **E. Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz**

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV)
- Kant. Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV)
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV)
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBUO)
- Verordnung über Schadstoffe im Boden vom 9. Juni 1986 (VSBo)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG)
- Gesetz über Jagd, Wild- und Vogelschutz vom 9. April 1967
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991

- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV)

#### **F. Land- und Forstwirtschaft**

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV)

#### **G. Gewerbe, Arbeitnehmerschutz**

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz)
- Gesetz vom 4. November 1992 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAG)
- Verordnung vom 19. Mai 1993 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAV)

#### **H. Feuerpolizei**

- Feuerschutz- und Wehrdienstgesetz vom 20. Januar 1994 (FWG)
- Feuerschutz- und Wehrdienstverordnung vom 11. Mai 1994 (FWV)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971

#### **I. Privates Bau- und Pflanzenrecht**

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EG z ZGB)

### **K. Militär, Zivilschutz**

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG)
- Verordnung über das Baubewilligungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 25. September 1995 (MBV)
- Verordnung über das Bauwesen des Bundes vom 18. Dezember 1991 (Bauverordnung)
- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 17. Juni 1994 (ZSG)
- Zivilschutzverordnung vom 19. Oktober 1994 (ZSV)
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbautengesetz)
- Schutzbautenverordnung vom 27. November 1978 (Schutzbautenverordnung)

### **L. Gemeindewesen**

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV)

### **M. Verfahren; Rechtspflege**

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG)
- Bundesgesetz über den Fristenverlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG)

## Anhang III: gültige Überbauungsordnungen

### Liste der geltenden Überbauungsordnungen

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Erlass</b>	<b>letzte Rev.</b>
1	<b>Kreuzmatte (Hochhäuser)</b> Alignementsplan mit Sonderbauvorschriften Kreuzmatte	12.03.1957	23.03.1967
2	<b>Häberlimatte (Fellenbergstrasse)</b> Bebauungs- und Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften Häberlimatte	15.09.1965	14.04.1967
3	<b>Lätternweg</b> Baulinien- und Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften Lätternweg	16.02.1966	15.08.1967
4	<b>Rüttistrasse-Schützenstrasse-Hübeliweg (Fleckviehzuchtverband)</b> Baulinienplan Rüttistrasse-Schützenstrasse-Hübeliweg mit Zonenplanänderung	01.09.1967	10.11.1978
5	<b>Kirchlindachstrasse (Colombo)</b> Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften Kirchlindachstrasse	13.12.1968	
6	<b>Betagtenheim</b> Sonderbauvorschriften Betagtenheim	24.01.1973	
7	<b>Schweizerhubel</b> Sonderbauvorschriften Schweizerhubel	10.06.1975	04.09.1987
8	<b>Häberlimatte</b> Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Häberlimatte	23.09.1981	11.02.1999
9	<b>Ziegelei-Areal</b> Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Ziegeleiareal	29.12.1981	25.03.1987
10	<b>Schäferei (SIBP)</b> Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Schäferei (SIBP)	07.04.1982	15.01.1993
11	<b>Reichenbachstrasse</b> Überbauungsordnung Reichenbachstrasse	15.10.1986	
12	<b>Kreuzmatte Nr. 1</b> Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Kreuzmatte 1	04.03.1987	08.04.1993
13	<b>Flurweg</b> Überbauungs- und Erschliessungsplan mit Sonderbauvorschriften Flurweg inkl. Gestaltungsrichtplan	01.05.1986	31.03.1987
14	<b>Graben</b> Überbauungsordnung Graben mit Zonenplanänderung	13.04.1992	14.06.1999
15	<b>Kirchlindachstrasse/Hirzenfeldweg</b> Überbauungsordnung Nr. 115 Kirchlindachstrasse/Hirzenfeldweg	15.08.1994	
16	<b>Lüftere</b> Überbauungsordnung Nr. 108 Lüftere	21.12.1994	29.01.1997

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Erlass</b>	<b>letze Rev.</b>
17	<b>Kläymatte (Alpenstrasse)</b> Überbauungsordnung Nr. 109 Kläymatte	19.07.1996	
18	<b>Bernstrasse-Wahlackerstrasse</b> Überbauungsordnung Nr. 111 Bernstrasse-Wahlackerstrasse	02.04.1997	
19	<b>Meielen-Süd</b> Überbauungsordnung Nr. 116a Meielen-Süd	02.03.2000	03.07.2000
20	<b>Bernstrasse-Molkereistrasse</b> Überbauungsordnung Nr. 111 Bernstrasse-Molkereistrasse	22.12.2000	
21	<b>Schäferei - Abschnitt Süd</b> Überbauungsordnung Nr. 110 "Schäferei" - Abschnitt Süd	28.05.2001	
22	<b>Aarestrasse</b> Überbauungsordnung Aarestrasse 84	15.01.2004	
23	<b>Kompostaufbereitungsanlage Meielen</b> Überbauungsordnung Nr. 118A, Kompostaufbereitungsanlage Meielen	30.09.2003	
24	<b>Kläymatte Ost</b> Überbauungsordnung Nr. 109B Kläymatte Ost, inkl. Teilaufhebung UeO Nr. 109 Kläymatte vom 19.7.1996 und Änderung ZPP Art. Nr. 109 Baureglement	10.04.2006	
25	<b>Bernstrasse Kirchlindachstrasse</b> Überbauungsordnung Nr. 118b Bernstrasse-Kirchlindachstrasse	14.11.2007	

## Anhang IV: Schutzinventar

### Schutzinventar

Art. 10 BauG / Art. 13 BauV / Art. 14 BR

#### 1. Schutzwürdige Objekte (Art. 88 Abs. 7 BR)

*Objekte gemäss Hinweisinventar vom 13.08.1980 bzw. 28.11.1993*

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Parz. Nr.</b>
1.	<b>Schloss Reichenbach</b> mit Park und unmittelbar angrenzender Umgebung inkl. Baumbestand	135
2.	<b>Untere Mühle</b> , Schlossweg 1	135
3.	<b>Zehntscheuer</b> zu Schloss Reichenbach	135
4.	<b>Restaurant Reichenbach</b> mit Orangerie und unmittelbar angrenzender Umgebung inkl. Baumbestand	134
5.	<b>Obere Mühle</b> , Reichenbachstrasse 74	215
6.	<b>Berner Rieghaus</b> , Reichenbachstrasse 76	260
7.	<b>Holzstilhaus Linck</b> mit ehemaligem Schlossgarten, Zierteich und Baumbestand, Schlossmattweg 7	435
8.	<b>Schlösschen (Türmli)</b> , Bühlikofen 10	1404
9.	<b>Bauernhaus</b> , Bühlikofen 3	575
10.	<b>Bauernhaus</b> , Bühlikofen	132
11.	<b>Spycher (Stöckli)</b> , Bühlikofen 13	132
12.	<b>Landhaus</b> , Waldeckstrasse 44, samt Baumbestand und Weiher	552
13.	<b>Gesindehaus</b> , Waldeckstrasse 42, samt Baumbestand, Allee, Aussichtspunkt mit Linde, Platanen an der Strasse und Weiher	1648
14.	<b>Küherstöckli</b> , Waldeckstrasse 12	98
15.	<b>Ehemaliges Restaurant Graben</b> , Waldeckstrasse 12	98
16.	<b>Stöckli</b> , Waldeckstrasse 1	100
17.	<b>Wohnhaus</b> , Waldeckstrasse 2	214
18.	<b>Säge am rechten Ufer</b> des Krebsbaches im Graben	1322
19.	<b>Säge am linken Ufer</b> des Krebsbaches im Graben	214
20.	<b>Wohnhaus</b> , Sägebachweg 2	255
21.	<b>Bauernhaus</b> , Grabenstrasse 37	97
22.	<b>Wirtschaft zur frohen Aussicht</b> inkl. Stöckli	95
23.	<b>Wohnhaus</b> Schweizerhubel	114
24.	<b>Ofehüsi</b> , Schweizerhubel	114
25.	<b>Restaurant Kreuz</b> , Bernstrasse 157	342
26.	<b>Bauernhof Häberli</b> , Wahlackerstrasse 50, mit Stöckli, Hofstatt und Baumbestand	354

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Parz. Nr.</b>
	stand	
27.	<b>Mittelgebäude Nr. 5 des Rüttigutes</b> (ohne Turm)	223
28.	<b>Hauptgebäude</b> der Molkereischule Rütli, Rüttistrasse 31	223
29.	<b>Schulgebäude</b> der Molkereischule Rütli, Molkereistrasse 18	210
30.	<b>Ehemalige Schaukäserei</b> der Molkereischule Rütli, Molkereistrasse 20	210
31.	<b>Trafostation</b> , Molkereischule Rütli, Rüttistrasse 32	210
32.	<b>Wohnstock</b> , Kreuzstrasse 18, Zollikofen	46

## **2. Erhaltenswerte Objekte** (Art. 88 Abs. 8 BR)

Objekte gemäss Hinweisinventar vom 13.08.1980 bzw. 28.11.1993

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Parz. Nr.</b>
33.	<b>Restaurant Bären</b> , Bernstrasse 99	292

**Anhang V: Abkürzungen**

BauG	Bernisches Baugesetz
BauV	Bernische Bauverordnung
BewD	Bewilligungsdekret
BR	Baureglement
BUD	Baulandumlegungsdekret
EG z ZGB	Bernisches Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
EnG	Energiegesetz
EnV	Energieverordnung
FoG	Forstgesetz
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret
GschG	Gewässerschutzgesetz
JSG	Bundesgesetz über Jagd und Vogelschutz
KGV	Kantonale Gewässerschutzverordnung
KoG	Koordinationsgesetz
LSV	Lärmschutzverordnung
NBRD	Normalbaudekret
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
NschG	Naturschutzgesetz
PFD	Planungsfinanzierungsdekret
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
SBG	Strassenbaugesetz
SFG	See- und Flussufergesetz
SFV	See- und Flussuferverordnung
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
UeO oder ÜO	Überbauungsordnung
USG	Umweltschutzgesetz
VSS	Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute
WBG	Wasserbaugesetz
WNG	Wassernutzungsgesetz
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht



## **Anhang VI: Änderung Gemeindeordnung**

**Die Gemeindeordnung wird wie folgt geändert:**

Art. 26 Ziff. 2

wird ersatzlos gestrichen.

Art. 28 Ziff. 4

wird ersatzlos gestrichen.

Art. 40a Ziff. 2 Bst. c

neu:

c) die baurechtliche Grundordnung

die bestehenden Bst. c - r verschieben sich um 1 Bst. von d - s.

## Anhang VII: Genehmigungsvermerke

### Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	17. August 2000
Mitwirkungsverfahren vom	2. Mai 2001 bis 2. Juni 2001
Öffentliche Auflage vom	23. Juli 2001 bis 24. August 2001
Einspracheverhandlung/en am	13. September 2001
Erledigte Einsprachen:	0
unerledigte Einsprachen:	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	17. September 2001
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am	17. Oktober 2001
Mit 2066 Ja gegen 666 Nein beschlossen durch die Stimmberechtigten am	2. Dezember 2001
<u>Ergänzung zu Art. 76 Abs. 1 (2. Satz):</u>	
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am	17. Oktober 2001
Öffentliche Auflage vom	23. Januar bis 23. Februar 2002

Namens der Gemeinde

sig. Stefan Funk  
Präsident

sig. Roland Gatschet  
Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Zollikofen 22. April 2002

sig. Roland Gatschet  
Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 28. Juni 2002  
sig. M. Lutz, Vorsteher