



Einwohnergemeinde Bolligen

Teilrevision Ortsplanung: Baureglement und Gewässerräume

Baureglement

Beschluss

Die Teilrevision beinhaltet:

- **Baureglement**
- Zonenplan Gewässerräume

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
- Mitwirkungsbericht vom 26. März 2018

Bern, 24. Februar 2020

Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Bolligen
Hühnerbühlstrasse 3
3065 Bolligen

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	5	4 Qualität des Bauens und Nutzens.....	18
1 Geltungsbereich.....	7	4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung	18
Art. 1 Geltungsbereich sachlich	7	Art. 17 Gestaltungsgrundsatz	18
Art. 2 Geltungsbereich räumlich.....	7	Art. 18 Bauweise, Stellung der Bauten.....	19
2 Nutzungszonen	7	Art. 19 Fassadengestaltung.....	19
2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	7	Art. 20 Dachausbau.....	19
Art. 3 Art der Nutzung	7	Art. 21 Dachgestaltung.....	20
Art. 4 Mass der Nutzung.....	9	Art. 22 Aussenraumgestaltung	20
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen..	12	Art. 23 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.....	21
Art. 5 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN).....	12	Art. 24 Terraingestaltung, Stütz-, Futtermauern und Böschungen	22
Art. 6 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF).....	14	Art. 25 Antennenanlagen	22
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	14	Art. 26 Gestaltungsspielraum	22
Art. 7 Grünzone (GZ)	14	4.2 Qualitätssicherung.....	23
Art. 8 Schutzzone (SZ).....	14	Art. 27 Fachgruppe Baugestaltung.....	23
Art. 9 Bauernhofzone (BZ)	15	Art. 28 Qualitätssichernde Verfahren	23
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	15	4.3 Nachhaltiges Bauen und Nutzen	24
Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ)	15	Art. 29 Baumaterialien	24
Art. 11 Gartenbauzone (GBZ)	15	Art. 30 Energie	24
Art. 12 Weilerzone a) Zweck	16	Art. 31 Gemeinsame Heizanlage	24
Art. 13 Weilerzone b) Nutzung.....	16	Art. 32 Lichtemissionen.....	25
Art. 14 Weilerzone c) Einschränkungen	16	5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....	26
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	17	5.1 Ortsbildpflege.....	26
3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	17	Art. 33 Ortsbilderhaltungsgebiete.....	26
Art. 15 ZPP Grundsätze.....	17	5.2 Pflege der Kulturlandschaft	27
3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	18	Art. 34 Baudenkmäler	27
Art. 16 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	18	Art. 35 Historische Verkehrswege.....	27
		Art. 36 Archäologische Schutzgebiete.....	27
		Art. 37 Gewässerraum.....	28

5.3	Schutz der naturnahen Landschaft	29
	Art. 38 Landschaftsschutzgebiete.....	29
	Art. 39 Feuchtgebiete.....	29
	Art. 40 Naturobjekte.....	29
	Art. 41 Kommunale ökologische Ausgleichsflächen im Wald.....	30
	Art. 42 Geologische Objekte	30
	Art. 43 Naturschutzgebiete.....	30
	Art. 44 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	30
5.4	Ersatz- und Fördermassnahmen	31
	Art. 45 Ersatzmassnahmen	31
	Art. 46 Fördermassnahmen.....	31
	Art. 47 Beiträge	31
5.5	Gefahrengebiete	32
	Art. 48 Bauen in Gefahrengebieten.....	32
6	Kompetenzen	33
	Art. 49 Gemeinderat.....	33
	Art. 50 Hochbaukommission	33
	Art. 51 Bauverwaltung.....	33
7	Straf- und Schlussbestimmungen	35
	Art. 52 Widerhandlungen.....	35
	Art. 53 Inkrafttreten.....	35
	Art. 54 Aufhebung von Vorschriften	35
	Genehmigungsvermerke	37
	Anhang	38
Anhang 1	Definitionen und Messweisen	38
	A1.1 Geschoss	38
	A1.2 Abstände.....	38
	A1.3 Altrechtliche Nutzungsziffern.....	40
Anhang 2	Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 15	42

A2.1	ZPP I Hubelgasse	42
A2.2	ZPP II "Chrottegässli".....	42
A2.3	ZPP III "Brunnenhofstrasse"	42
A2.4	ZPP IV „Sternenmatte“	43
A2.5	ZPP V "Eisengasse"	43
A2.6	ZPP VI "Pfrundland"	44
A2.7	ZPP VII "Bahnhof"	44
A2.8	ZPP VIII "Bienz-Wegmühle"	44
A2.9	ZPP IX "Zentrum-Ost".....	45
A2.10	ZPP X "Lutertal"	45
A2.11	ZPP XI "Flugbrunnenareal"	46

Anhang 3	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen gemäss Art. 16	47
Anhang 4	Landschaftsschutzgebiete gemäss Art. 38	48
Anhang 5	Feuchtgebiete gemäss Art. 39	49
Anhang 6	Naturobjekte gemäss Art. 40	50
Anhang 7	Naturobjekte: Liste der Objekte gemäss Art. 40	50
Anhang 8	Waldreservate gemäss Art. 41	53
Anhang 9	Naturschutzgebiete gemäss Art. 43	54
Anhang 10	Abkürzungen	55
	Beilagen	56
B1	Erläuterungen zu den Hinweisen	56
	B1.1 Bauinventar (behördenverbindlich)	56
	B1.2 Archäologisches Inventar (behördenverbindlich).....	57
	B1.3 Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan.....	58
	B1.4 Geschützte Objekte (grundeigentümerverbindlich)	58
	B1.5 Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung.....	59
	B1.6 Grundwasserschutzzone	59
	B1.7 Wald (grundeigentümerverbindlich)	59
B2	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) ...	60

Normativer Inhalt

Hinweise

Einleitung

Baurechtliche Grundordnung

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

Zonenplan 1 Siedlung und Zonenplan 2 Landschaft

Im Zonenplan 1 und 2 sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen. Als hinweisende Ergänzung im Zonenplan 1 und 2 sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (insb. Abstandsvorschriften) dienen.

Hinweise

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

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen. Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden. Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Vgl. Kapitel 3 und 5

Hinweise dienen der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht grundeigentümerverbindlich geschützten Gebieten und Objekten stehen (können). Vgl. Erläuterungen zu den Hinweisen in der Beilage B1.

Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG betreffend Landwirtschaftszone.

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

Normativer Inhalt

Hinweise

Baubewilligung

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

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

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

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

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

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

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

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

Besitzstandgarantie

Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt.

Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

Vgl. Kapitel 4.2

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht, in der Gemeindeverfassung (GEB) sowie im Baureglement (BR) der Gemeinde Bolligen geregelt.

Vgl. Art. 66 BauG und Art. 37 GEB; Vgl. Kapitel 6

Normativer Inhalt

Hinweis

1 Geltungsbereich

Geltungsbereich sachlich

Art. 1

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

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Anhang 3).

Geltungsbereich räumlich

Art. 2

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Art der Nutzung

Art. 3

Für die Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES	
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen ¹⁾ • Stille Arbeitsnutzung • Dienstleistungsnutzung 	II	<i>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i> <i>Stille Arbeitsnutzungen wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (s. Art. 90 Abs. 1 BauV).</i>
Mischzonen	M	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen ¹⁾ • Arbeitsnutzung, ausgenommen sind Tankstellen und Autowerkstätten • Dienstleistungsnutzung 	III	<i>Mässig störende Arbeitsnutzungen wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</i>
Dorfkernzone Bolligen	DBo	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen ¹⁾ • Arbeitsnutzung • Dienstleistungsnutzung • Der traditionelle Dorfcharakter ist zu erhalten. • Gewerbebauten, gewerbliche Fabrikationsbetriebe sowie alle Bauten und Anlagen, die den Charakter des Dorfkerns beeinträchtigen, sind untersagt. 	III	<i>Mässig störende Arbeitsnutzungen wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</i> <i>vgl. Ortsbilderhaltungsgebiete Kapitel 5.2</i>

Normativer Inhalt

Hinweis

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

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

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

¹⁾ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen

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

³⁾ Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.

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

Normativer Inhalt

Hinweis

Mass der Nutzung

Art. 4

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 26.

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

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

¹⁾ Eingeschossige Gebäudeteile (Art. 4 Abs. 2 BR) sowie Anbauten (Art. 4 Abs. 2 BR) werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude verbinden.

²⁾ Gebäudeabstand zu eingeschossigen Gebäudeteilen mind. 2,0 m

³⁾ Grenzabstand gegenüber anderen Zonen $\frac{2}{3}$ der traufseitigen Fassadenhöhe, mind. 6,0 m

mit Näherbaurecht Art. 79 ff. EG ZGB.

² Eingeschossige Gebäudeteile:

- Grenzabstand (GA) min. 3,0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
- Fassadenhöhe traufseitige (Fh tr) max. 4,0 m
- Fassadenhöhe giebelseitige (Fh gi) max. 6,0 m

³ Kleinbauten:

- Grenzabstand (GA) min. 2,0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
- Fassadenhöhe traufseitige (Fh tr) max. 4,0 m
- Fassadenhöhe giebelseitige (Fh gi) max. 6,0 m
- Der Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende Kleinbaute angebaut werden kann.

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

Normativer Inhalt

- 4 Anbauten:
- Grenzabstand (GA) min. 2,0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
 - Fassadenhöhe traufseitige (Fh tr) max. 4,0 m
 - Fassadenhöhe giebelseitige (Fh gi) max. 6,0 m
- 5 Unterniveaubauten:
- über massgebendem Terrain zulässig im Mittel max. 1,2 m
 - Grenzabstand (GA) min. 1,0 m
 - Die Länge der Unterniveaubauten ist nicht beschränkt.
- 6 Unterirdische Bauten:
- Grenzabstand (GA) min. 1,0 m
 - Für bewilligungsfreie unterirdische Bauten gilt kein Grenzabstand.
- 7 Für baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen, die keine Gebäude im Sinne von Artikel 2 BMBV darstellen, gilt:
- Grenzabstand (GA) min. 1,0 m.
 - Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen.
- 8 Vorspringende Gebäudeteile:
- zulässige Tiefe max. 2,5 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 %
 - Vordächer: zulässige Ausladung max. 2,5 m
 - Vordächer dürfen bis 0,5 m in den Strassen- und Grenzabstand hineinragen.
- 9 Rückspringende Gebäudeteile:
- zulässige Tiefe max. 3,0 m
 - zulässiger Anteil Fassadenabschnitt max. 50 %
- 10 Gestaffelte Gebäude:
- Gebäude gelten als gestaffelt, wenn sie in der Höhe min. 2.0 m und/oder in der Situation min. 2.0 m gestaffelt sind.
 - Die Höhen und Vollgeschosse sind für jedes Gebäude gesondert zu messen.
- 11 Untergeschoss:
- OK 1. VG Boden im Mittel max. 1,2 m über massgebendem Terrain.

Hinweis

Vgl. Art. 4 BMBV;
anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV)

Vgl. Art. 6. BMBV.

Vgl. Art. 5 BMBV.

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

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

vgl. Art. 6 BewD

Vgl. Anhang Art. 10 BMBV.

Art. 79b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.

Vgl. Art. 11 BMBV.

Vgl. Art. 18 und 19 BMBV.

OK 1. VG = Oberkante 1. Vollgeschoss

Normativer Inhalt

- 12 Dachgeschoss:
- zulässige Kniestockhöhe max. 1,5 m
- 13 Attikageschoss:
- Ist bei Flachdachbauten zulässig und muss allseitig mindestens um 1,5 m gegenüber den Fassadenfluchten des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt sein.
 - Vordächer: zulässige Ausladung max. 0,5 m
 - Die Fassade der Attika von Oberkante Flachdach bis Oberkante Attika darf nicht mehr als 3,5 m hoch sein.
 - In Abweichung zu lit. j erster Punkt kann das Attikageschoss ein- oder zweiseitig auf die Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses verschoben werden. Dabei darf die Geschossfläche der Attika nach lit. j erster Punkt nicht vergrössert werden.
- 14 Abgrabungen:
- Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche nicht mehr als 5,0 m betragen, gelten nicht als massgebendes Terrain.
- 15 Strassenabstände:
- Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von 5,0 m, von solchen der Detailerschliessung und von Privatstrassen ein Abstand von 3,6 m und von selbstständigen Fuss- und Radwegen 2,0 m einzuhalten.
 - Strassenabstände gehen den reglementarischen Grenzabständen vor.
- 16 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbilderhaltungsgebiete.
- 17 Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken.
- 18 Bei Bauten am Hang, gemessen in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses, ist mit Ausnahme der Bergseite allseitig eine Mehrhöhe gestattet:
- ab 10 % Neigung gilt eine Mehrhöhe von 1,0 m
 - ab 15 % Neigung gilt eine Mehrhöhe von 1,5 m
- 19 Die zulässigen Fassadenhöhen dürfen nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Hinweis

Vgl. Art. 16 und 20 BMBV

Vgl. Anhang 1 Art. A1.

Vgl. Art. 1 BMBV.

Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

Vgl. Art. 75 BauG; Art. 16 und Art. 33.

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

Normativer Inhalt

Hinweis

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Art. 5

- 1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.
- 2 Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.
- 3 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Kapitel 4.1

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

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Normativer Inhalt

Hinweis

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

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

*Normativer Inhalt**Hinweis***Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)****Art. 6**

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

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss 4.2

Bezeichnung; Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
Familiengärten; ZSF 1	Familiengärten mit Kleinbauten	Für Kleinbauten gelten folgende maximale Masse: <ul style="list-style-type: none"> • anrechenbare Gebäudefläche: 10,0 m² • traufseitige Fassadenhöhe: 2,5 m • Gebäudeabstand: 3,0 m 	III

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

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

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

vgl. Art. 79 BauG; Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

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

Schutzzone (SZ)**Art. 8**

- ¹ In den Schutzzone ist die Nutzung der bestehenden Gebäude zulässig. Kleinbauten sind nicht gestattet. Bei der Behandlung von Baugesuchen sind die Fachstellen des Kantons beizuziehen.
- ² Es gelten die Vorschriften der ES III.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

*Normativer Inhalt**Hinweis***Bauernhofzone (BZ)****Art. 9**

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

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

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

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

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

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

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Vgl. Kapitel 2.1

Gartenbauzone (GBZ)**Art. 11**

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

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

Vgl. Art. 10

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

*Normativer Inhalt**Hinweis***Weilerzone**
a) Zweck**Art. 12**

- ¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.
- ² Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.
- ³ Es gelten die Vorschriften der ES III.

Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, neue Gebäude sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan MB A_03). Die Gemeinde ist daher nicht erschliessungspflichtig.

Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde (Gemeinde oder Regierungstatthalteramt) zuständig. Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen (Entscheid über Zonenkonformität und Ausnahmegesuche durch die Abt. Bauen des AGR).

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Weilerzone
b) Nutzung**Art. 13**

- ¹ Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen.
- ² Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen.
- ³ Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen, maximal aber bis 100 m², zulässig.
- ⁴ Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- ⁵ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

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

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

Klein- und Anbauten vgl. Art. 4 Abs. 3 und 4.

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

Weilerzone
c) Einschränkungen**Art. 14**

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

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

Wird ein Ortsbilderhaltungsgebiet (Art. 33) überlagert, erübrigt sich diese Ziffer.

*Normativer Inhalt**Hinweis***3 Besondere baurechtliche Ordnungen****3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)****Art. 15****ZPP Grundsätze**

- ¹ Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.
- ² Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung oder der Überbauung ist der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung Rechnung zu tragen und ein Energiekonzept zu erarbeiten.
- ³ In allen ZPP sind die Bauten sorgfältig und nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten und in die bestehende Umgebung zu integrieren.
- ⁴ Eine optimale Geländeeinpassung von Bauten, Anlagen, Stützmauern und Böschungen ist zu gewährleisten. Innerhalb einer Baugruppe sind die Dachformen der Hauptbauten gut aufeinander abzustimmen.
- ⁵ Es sind möglichst gemeinsame Anlagen vorzusehen (Plätze, Aufenthaltsräume, Heizungen, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder, Zivilschutzräume usw.).
- ⁶ In den ZPP Nr. I bis VIII kann der Gemeinderat bei einer hohen Siedlungsqualität durch ein qualitätssicherndes Verfahren einen Nutzungsbonus bis max. 0.75 GFZo bewilligen.
- ⁷ Für die einzelnen ZPP gelten die Vorschriften gemäss Anhang 2.

Das Energiekonzept soll dazu führen, dass der Verbrauch nicht erneuerbarer Energien unter wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen soweit wie möglich reduziert wird. Im Energiekonzept ist insbesondere darzulegen, wie die Zielsetzungen aus dem kommunalen Richtplan Energie erreicht werden.

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

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

Dazu gehören Workshop- oder Gutacherverfahren, Studienaufträge sowie Ideen- und Projektwettbewerbe.

*GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch
Vgl. Art. A5 BR und 28 BMBV.*

Normativer Inhalt

Hinweis

3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 16

Die baurechtlichen Ordnungen gemäss Anhang 2 bleiben rechtskräftig.

Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

4 Qualität des Bauens und Nutzens

4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 17

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Gestaltungsgrundsatz

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 18 – Art. 25) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Kapitel 4.2.

Beurteilungskriterien

- ² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
- a. die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - b. die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - c. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - d. die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
 - e. die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - f. die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.
- ³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15 ff. BewD).

Vgl. auch Art. 18.

Vgl. auch Art. 19 und Art. 20.

Vgl. auch Art. 22.

Vgl. Art. 33.

Normativer Inhalt

Hinweis

Bauweise, Stellung der Bauten

Art. 18

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

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

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

Dazu gehören u.a.:

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

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 26.

Fassadengestaltung

Art. 19

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

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

Dazu gehören u.a.:

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

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 26.

Dachausbau

Art. 20

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

*Normativer Inhalt***Dachgestaltung****Art. 21**

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

Art. 22**Aussenraumgestaltung**

- 1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- 2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.
- 3 Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung. Er muss die Parzelle des Bauvorhabens umfassen und unter anderem enthalten:
 - a. die Anordnung der notwendigen Parkplätze und deren Zufahrten sowie die notwendigen Höhenangaben;
 - b. Notzufahrten;

Hinweis

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

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

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

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

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

Dazu gehören u.a.:

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

S. auch Art. 23 ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.

Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung

Normativer Inhalt

- c. Fussgängerbereiche (Wege und Plätze) mit Angabe des Ausbaustandards und der Materialisierung der Oberflächen;
 - d. rollstuhlgängige Zugänge;
 - e. alle Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen mit notwendigen Höhenangaben;
 - f. die Terrainanschlüsse an die Nachbargrundstücke;
 - g. Lage und Gestaltung der erforderlichen Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42–48 BauV);
 - h. Containerstandplätze, Kompostplätze;
 - i. die Bepflanzung und Grünbereiche (Art. 23);
 - j. die Etappierung;
 - k. die Aussenbeleuchtung.
- 4 Im Umgebungsgestaltungsplan sind die Höhenkurven darzustellen.
- 5 Die zuständige Gemeindebehörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind (z.B. bei Einfamilienhäusern), von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder die Anforderungen herabsetzen, oder in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen verlangen (Art. 15 BewD).
- 6 Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen und zur Abnahme anzumelden.
- 7 Dach- und Meteorwasser ist möglichst versickern zu lassen. Es sind möglichst durchlässige Bodenbeläge zu erstellen.

Art. 23

- 1 Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen Rücksicht zu nehmen. Wenn sie beseitigt werden dürfen, müssen sie im Rahmen des Zumutbaren durch Ersatzpflanzungen ersetzt werden.
- 2 Die Aussenräume von Bauten und Anlagen haben eine angemessene, möglichst standortgerechte Begrünung aufzuweisen.
- 3 Die Umfriedung von Grundstücken ist für Kleintiere wie Igel, Frösche, usw. möglichst durchlässig zu gestalten.
- 4 Nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, sind naturgerecht zu bedecken.

Hinweis

im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrriechtsammelstellen.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 26.

BMBV Art. 1

Die Bestimmungen über den Schutz der naturnahen Landschaft bleiben vorbehalten (Kapitel 5.3).

Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

*Normativer Inhalt**Hinweis***Terraingestaltung,
Stütz-, Futtermauern
und Böschungen****Art. 24**

- ¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die Umgebung nicht beeinträchtigen und ein gut gestalteter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.
- ² Die Terraingestaltung ist in der Regel mit Hilfe von Böschungen vorzunehmen. Unbefestigte Böschungen dürfen höchstens eine Neigung von 34° a.T. (alte Teilung, 2:3) aufweisen.
- ³ Befestigte Steilböschungen ingenieurbioologischer Art (z.B. Lebendverbau) und dergleichen dürfen eine maximale Neigung von 56° a.T. (3:2) aufweisen und sind zu begrünen.
- ⁴ Stützmauern sind zugelassen, wenn sie auf die Gebäudeproportionen abgestimmt und in die Umgebungsgestaltung integriert sind. Massive Stützmauern sowie flexible, befestigte Steilböschungen mit Normbausteinen, Natursteinen, Spezialelementen usw. dürfen im ganzen Gemeindegebiet das massgebende Terrain grundsätzlich nicht mehr als 3,0 m überragen. Bei projektbedingten höheren Stützmauern ist eine horizontale Staffelung von 1,0 m vorzusehen.

Antennenanlagen**Art. 25**

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

Gestaltungsspielraum**Art. 26**

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachgruppe oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussehenraumgestaltung gemäss Art. 18 – Art. 24 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Vgl. Art. 27; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 18 – Art. 24 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 17 entsprechen.

*Normativer Inhalt**Hinweis***4.2 Qualitätssicherung****Art. 27****Fachgruppe Baugestaltung**

- 1 Der Gemeinderat zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.
- 2 Die Fachgruppe setzt sich aus drei in Baugestaltungsfragen ausgewiesenen Fachpersonen zusammen.
- 3 Sie formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:
 - a. Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
 - b. Bauten und Anlagen in Ortsbilderhaltungsgebieten;
 - c. Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
 - d. Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
 - e. Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
 - f. Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.
- 4 Die Kompetenz für die Einberufung der Fachgruppe liegt bei der für den Entscheid zuständigen Behörde.
- 5 Die Fachgruppe erstellt zu Handen der Baubewilligungsbehörde einen Fachbericht.
- 6 Die Kosten sind von den Gesuchstellenden zu übernehmen.

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche in einer Baugruppe liegen (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG). Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.
Vgl. Art. 26

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

Vgl. Art. 75 BauG.

Art. 28**Qualitätssichernde Verfahren**

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

Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der SIA-Ordnungen 142 und 143 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.

Z.B. Ortsplaner oder Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.

*Normativer Inhalt**Hinweis***4.3 Nachhaltiges Bauen und Nutzen****Art. 29****Baumaterialien**

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

Art. 30**Energie**

- ¹ Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.
- ² Neue Gebäude haben beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV Anhang 7 um 15 % zu unterschreiten.
- ³ Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist soweit möglich Solarenergie zu nutzen.

Begrenzung nach Art. 42 Abs. 2 KEnG. Nach Art. 13 Abs. 1 Bst. b KEnG können die Gemeinden den gewichteten Energiebedarf nach Art 42 weiter begrenzen.

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

Art. 31**Gemeinsame Heizanlage**

- ¹ Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.
- ² Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie.
- ³ Für Vorhaben mit mehr als 6 Wohnungen muss keine gemeinsame Anlage erstellt werden, wenn:
 - a. der Anschluss an ein Fernwärmenetz vorgesehen und sichergestellt ist oder;
 - b. der gewichtete Energiebedarf gemäss KEnV Anhang 7 um mindestens 50 % unterschritten wird oder;
 - c. alle Gebäude hinsichtlich der Gebäudehülle zur Effizienzklasse A/A des aktuellen GEAK gehören oder;
 - d. Gebäude, die ein MINERGIE-P- oder MINERGIE-A-Label besitzen.

Art. 15 KEnG.

Gilt auch für Überbauungsordnungen.

Normativer Inhalt

Hinweis

Lichtemissionen

Art. 32

- ¹ Sämtliche Lichtemissionen sind möglichst durch Massnahmen an der Quelle auf das objektiv Notwendige zu beschränken und energieeffizient und umweltschonend zu betreiben. Durch Abschirmung ist Licht nur dorthin strahlen zu lassen, wo es dem Beleuchtungszweck dient. Himmelwärts strahlende stationäre oder mobile Beleuchtungsanlagen, wie zum Beispiel Himmelstrahler, sind nicht zulässig. (vgl. Art. 51 KEnG). Die Beleuchtungsstärke und die Zeitdauer der Beleuchtung sind soweit möglich zu reduzieren (durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder, etc.).
- ² Lichtreklamen, beleuchtete Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr auszuschalten. Davon ausgenommen sind Betriebe während der bewilligten Betriebszeit, sofern ein ausreichendes Interesse geltend gemacht werden kann.
- ³ Lichtimmissionen in Ruheräume (Schlafzimmer) sind möglichst zu vermeiden. Naturräume (Siedlungsränder, Grünzonen, Gewässer, etc.) dürfen durch kein weisses Licht (Blauanteil) und keine Strahlung im Ultraviolett-Bereich gestört werden.
- ⁴ Überflüssige Leuchten sind rückzubauen.

Vgl. Lichtverschmutzung vermeiden (beco 2008)

Vgl. Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen (BAFU 2005)

Vgl. Art. 51 KEnG.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

5.1 Ortsbildpflege

Art. 33

Ortsbilderhaltungsgebiete

- 1 Ortsbilderhaltungsgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.
- 2 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
- 3 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.
- 4 Anstelle der baupolizeilichen Masse sind die prägenden Merkmale der Bebauung massgebend.
- 5 Für das Ortsbild prägend sind folgende Gebiete:

Das primäre Ziel der Ortsbilderhaltungsgebiete ist der Erhalt wertvoller Ortsbilder. Dieses wird in aller Regel durch Volumen und Stellung der Bauten, architektonische Gestaltung sowie die fürs Ortsbild wichtige Grün- und Freiräume geprägt.

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

Normativer Inhalt

Hinweis

5.2 Pflege der Kulturlandschaft

Baudenkmäler

Art. 34

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

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

Historische Verkehrswege

Art. 35

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

Historische Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung sind nach Art. 3 NHG und Art. 13e BauV geschützt.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

Archäologische Schutzgebiete

Art. 36

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

Vgl. Beilage B1.2.

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

*Normativer Inhalt***Gewässerraum****Art. 37**

- ¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
 - a. Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
 - b. Schutz vor Hochwasser;
 - c. Gewässernutzung.
- ² Der Gewässerraum wird als flächige Überlagerung oder mittels Farbcodierung festgelegt. Im zweiten Fall wird er je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen. Der Gewässerraum wird im Zonenplan Gewässerräume festgelegt.
- ³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standort-gebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- ⁴ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.
- ⁵ Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gilt Art. 39 WBV.

Hinweis

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

Messweisen vgl. Art. A8

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6,7 und 15 WBG Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob es sich um dicht überbautes Gebiet handelt ist

- im Planerlassverfahren das AGR
- im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

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

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

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

*Normativer Inhalt**Hinweis***5.3 Schutz der naturnahen Landschaft****Landschafts-
schutzgebiete****Art. 38**

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

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

Feuchtgebiete**Art. 39**

- ¹ Feuchtgebiete sind Lebensräume mit einer speziellen Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere Amphibien, die mit geeigneter Pflege zu erhalten sind.
- ² Veränderungen, welche die Erhaltung und Förderung beeinträchtigen, sind untersagt.
- ³ Für die Feuchtgebiete gelten die Schutzziele und besonderen Vorschriften gemäss Anhang 5.

Naturobjekte**Art. 40**

- ¹ Mit der Bezeichnung von Naturobjekten wird der Schutz von wertvollen Naturressourcen und von Lebensräumen gefährdeter Pflanzen und Tiere bezweckt. Die Naturobjekte dienen dem ökologischen Ausgleich.
- ² Sie sind in ihrer Substanz zu erhalten und zu fördern.
- ³ Für die Naturobjekte gelten die Schutzziele und besonderen Vorschriften gemäss Anhang 6.
- ⁴ Die Naturobjekte sind im Anhang 7 aufgeführt.

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

Normativer Inhalt

Hinweis

Kommunale ökologische Ausgleichsflächen im Wald	<p>Art. 41</p> <p>¹ In den kommunalen ökologischen Ausgleichsflächen im Wald handelt die Gemeinde im Sinne von Art. 15 KWaG und Art. 4 NSchG.</p> <p>² Südexponierte Waldränder sind so zu pflegen, dass sie gut strukturiert, gekammert und artenreich sind. Das landwirtschaftliche Vorgelände soll extensiv mit einem Krautsaum genutzt werden. Wertvolle Einzelbäume sind zu begünstigen.</p> <p>³ Die Waldreservate sind im Anhang 8 aufgeführt.</p>	<p><i>Die Kantonalen Waldreservate sind als im Zonenplan 2 als Hinweise dargestellt.</i></p>
Geologische Objekte	<p>Art. 42</p> <p>¹ Die im den Zonenplänen bezeichneten geologischen Objekte sind geschützt.</p> <p>² Die eingetragenen geologischen Schutzobjekte und ihre unmittelbare Umgebung dürfen weder beseitigt, beschädigt noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.</p>	<p><i>Vgl. Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG.</i></p> <p><i>Dazu gehören: Drumlins, Dolinen und Findlinge.</i></p> <p><i>Vgl. Beilage B1.4.</i></p>
Naturschutzgebiete	<p>Art. 43</p> <p>¹ Kommunale Naturschutzgebiete sind Gebiete mit besonderem natur- und kulturlandschaftlichem Wert, mit seltenen und gefährdeten Tieren und Pflanzen sowie wertvollen Kultur- und Naturlandschaftselementen.</p> <p>² Veränderungen, welche die Erhaltung und Förderung beeinträchtigen, sind untersagt.</p> <p>³ Für die Naturschutzgebiete gelten die Schutzziele und besonderen Vorschriften gemäss Anhang 9.</p>	<p><i>Die kantonalen Naturschutzgebiete sind im Zonenplan 2 als Hinweise dargestellt.</i></p>
Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	<p>Art. 44</p> <p>Gebietsfremde Pflanzen (Neophyten), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.</p>	<p><i>Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV.</i></p>

Normativer Inhalt

Hinweis

5.4 Ersatz- und Fördermassnahmen

Art. 45

Ersatzmassnahmen

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

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

*Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG.
Zuständigkeit: Regierungsstatthalteramt für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).*

Art. 46

Fördermassnahmen

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

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

Art. 47

Beiträge

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

Normativer Inhalt

Hinweis

5.5 Gefahrengebiete

Art. 48

Bauen in Gefahrengebieten

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

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.

Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- *Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)*
- *Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)*
- *Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).*

Normativer Inhalt

Hinweis

6 Kompetenzen

Gemeinderat

Art. 49

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

Hochbaukommission

Art. 50

Der Hochbaukommission obliegen

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

Bauverwaltung

Art. 51

Der Bauverwaltung obliegen

- a. die baupolizeilichen und raumplanerischen Aufgaben, soweit nicht die Hochbaukommission oder übergeordnete Behörde dafür zuständig ist;
- b. die formelle und materielle Prüfung der Bau-, Reklame- und Ausnahmegesuche (Art. 17 ff. BewD);
- c. die Durchführung der vereinfachten sowie der ordentlichen Baubewilligungsverfahren und der Projektänderungsgesuche;
- d. die Einholung der erforderlichen Amts- und Fachberichte sowie der Einbezug der Fachgruppe Baugestaltung;
- e. der abschliessende Entscheid über die Baugesuche (inklusive Reklame- und Ausnahmegesuche), soweit keine Einsprachen oder negative Fach- und Amtsberichte vorliegen;
- f. die Antragstellung zuhanden der zuständigen Leitbehörde, sofern die Gemeinde für den Entscheid nicht selber zuständig ist (Art. 8 BewD);

Normativer Inhalt

Hinweis

- g. die Stellungnahme zu Einsprachen, sofern die Gemeinde nicht Leitbehörde ist (Art. 33 BewD);
- h. die Vertretung der Gemeinde in bau- und raumplanungsrechtlichen Beschwerdeverfahren;
- i. die Erhebung und Begleitung von baupolizeilichen Strafanzeigen nach Art. 50 ff. BauG;
- j. die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen;
- k. die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von vollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

Normativer Inhalt

Hinweis

7 Straf- und Schlussbestimmungen

Widerhandlungen	Art. 52 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.	<i>Vgl. Art. 50 BauG.</i>
Inkrafttreten	Art. 53 Das Baureglement (inkl. Anhänge) und der Zonenplan Gewässerräume treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	
Aufhebung von Vorschriften	Art. 54 Mit Inkrafttreten des Baureglements wird das Baureglement vom 16. Dezember 2008 aufgehoben.	

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom	18. Oktober 2017 bis am 20. November 2017
Kantonale Vorprüfung vom	19. Dezember 2018
Publikationen im Amtsblatt vom	15. Januar 2020
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	15. Januar 2020 und 22. Januar 2020
Öffentliche Auflage vom	15. Januar bis 15. Februar 2020
Einspracheverhandlungen am	–
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Präsidentin

.....

Gemeindeschreiber

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gemeindeschreiber

Bolligen, den

.....

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

.....

Anhang

Anhang 1 Definitionen und Messweisen

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

A1.1 Geschoss

Art. A1

Attikageschoss

- ¹ Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.
- ² Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1,0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.
- ³ Attikageschosse werden nicht an die Geschossezahl angerechnet.
- ⁴ Bei Attiken mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.

A1.2 Abstände

Art. A2

Abstand gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

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

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

Art. A3

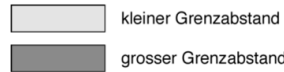
Kleiner Grenzabstand (kGA)

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

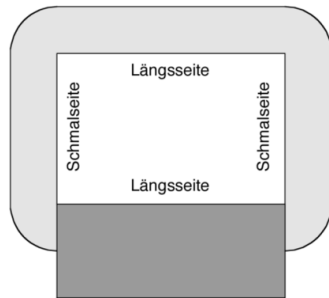
**Grosser
Grenzabstand (gGA)**

Art. A4

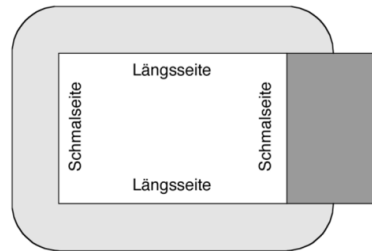
Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden zwischen Azimut 315° bis 45° liegen und ist durch die Bauherrschaft festzulegen.



a) Normalfall



b) mögliche Variante



Geschossfläche oberirdisch (GFo)

Art. A5

Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

Gebäudeabstand

Art. A6

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

Abstand gegenüber Zonengrenzen

Art. A7

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

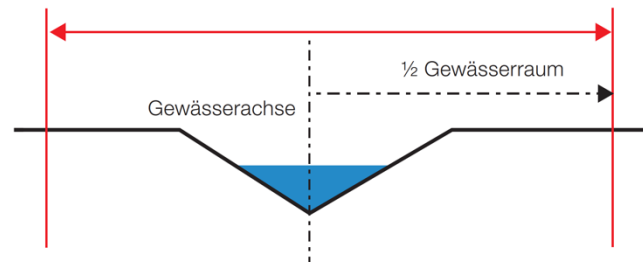
Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. Art. A3 und Art. A4.

Gewässerraum für Fliessgewässer

Art. A8

Der Gewässerraum wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.

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



Abstand gegenüber Hecken und Feld- und Ufergehölzen

Art. A9

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

Vgl. Art. 48 DZV

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

Definition der Gehölzgrenzen:

- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

A1.3 Altrechtliche Nutzungsziffern

Ausnutzungsziffer (AZ)

Art. A10

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

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

In Bolligen findet sich die AZ nur in den Zonen mit bestehender Überbauungsordnung Art. 16.

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

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

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

In Bolligen findet sich die BGF nur in den Zonen mit bestehender Überbauungsordnung Art. 16.

Anhang 2 Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 15

A2.1 ZPP I Hubelgasse

Planungszweck	Nutzungsart	Nutzungsmass	Gestaltungsgrundsätze	ES
Realisierung einer Überbauung von hoher Wohnqualität.	Wohnzone	<ul style="list-style-type: none"> • VG 2 • GFZo max. 0,45 • Abstand zur Zonengrenze 4,0 m 	<ul style="list-style-type: none"> • Offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten. • Durchgrünter Aussenraum mit einem Minimum an Bodenversiegelung. • Die Dachform ist frei wählbar. Bei Flachdächern ist über dem 2. Vollgeschoss keine zusätzliche Attika zugelassen. • Zwischen Bodenacker und Hubelgasse ist eine öffentliche Wegverbindung zu realisieren. 	II

A2.2 ZPP II "Chrottegässli"

ZPP II A "Chrottegässli"

Planungszweck	Nutzungsart	Nutzungsmass	Gestaltungsgrundsätze	ES
Realisierung einer Überbauung von hoher Wohnqualität.	Wohnzone	<ul style="list-style-type: none"> • VG 2 • GFZo max. 0,45 • Abstand zur Zonengrenze 4,0 m 	<ul style="list-style-type: none"> • Offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten. • Für die ganze ZPP sind Flachdächer vorgeschrieben. • Im Teil II A ist in der nördlichsten Gebäudereihe keine Attika zugelassen. • Die Verkehrserschliessung in Teil II A hat ab Chrottegässli Nord und Quellenstrasse zu erfolgen. 	II

ZPP II B "Chrottegässli"

Planungszweck	Nutzungsart	Nutzungsmass	Gestaltungsgrundsätze	ES
Realisierung einer Überbauung von hoher Wohnqualität.	Wohnzone	<ul style="list-style-type: none"> • VG 2 • GFZo max. 0,55 • Abstand zur Zonengrenze 4,0 m 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Verkehrserschliessung in Teil II B hat ab Flugbrunnenstrasse zu erfolgen. • Zwischen Quellenstrasse, Chrottegässli und Flugbrunnenstrasse ist eine mind. 2,5 m breite öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu erstellen. 	II

A2.3 ZPP III "Brunnenhofstrasse"

Planungszweck	Nutzungsart	Nutzungsmass	Gestaltungsgrundsätze	ES
Realisierung einer Überbauung mit gemischter Nutzung und Rücksichtnahme auf die historische Bebauung des Kirchhügels.	Dorfkernzone Bolligen	<ul style="list-style-type: none"> • VG 2 • GFZo max. 0,45 • Abstand zur Zonengrenze 4,0 m 	<ul style="list-style-type: none"> • Die offene Bauweise des traditionellen Dorfcharakters ist entlang der Brunnenhofstrasse zu berücksichtigen. • Durchgrünter Aussenraum mit einem Minimum an Bodenversiegelung. • Entlang der Lutertalstrasse ist zusätzlich ein durchgehendes 1. Vollgeschoss gestattet. Dieses ist soweit als möglich für Dienstleistungsnutzung mit Öffentlichkeitsbezug reserviert. • Traufseitige Fassadenhöhe entlang Lutertalstrasse 11,0 m • Die Verkehrserschliessung hat ab Lutertalstrasse resp. Mündungsbereich Brunnenhofstrasse zu erfolgen. • Mind. 50 % der geforderten Autoabstellplätze sind in einer Autoeinstellhalle unterzubringen. • Zwischen Lutertalstrasse und alter Brunnenhofstrasse ist eine mind. 2,5 m breite öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu erstellen. 	III

A2.4 ZPP IV „Sternenmatte“

Planungszweck	Nutzungsart	Nutzungsmass	Gestaltungsgrundsätze	ES
Realisierung einer Überbauung von hoher Wohnqualität unter Erhaltung des Sternengebäudes und des Stöcklis.	Mischzone	<ul style="list-style-type: none"> • VG 2 • GFZo max. 0,45 • Abstand zur Zonengrenze 4,0 m 	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbenutzung entlang der Bolligenstrasse, Wohnnutzung im Arealinnern. • Entlang der Bolligenstrasse sind mind. 115 m² GFo für Dienstleistungsnutzung auszuweisen. • Gestalterische Integration des Sternen-Ensembles. • Im Sternengebäude ist Restaurantnutzung zu realisieren, Dienstleistungs- und Wohnnutzung ist zugelassen. • Die bisherige Gartenwirtschaft ist zu erhalten. • Vor dem Sternengebäude ist ein sorgfältig gestalteter Platzbereich zu realisieren. • Neue Gebäude als gestalterische Einheit. • Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze als Gemeinschaftsanlagen. • Nur Flachdächer gestattet. • Zwischen Bolligenstrasse und Flugbrunnenstrasse ist eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu realisieren. 	III

A2.5 ZPP V „Eisengasse“

Planungszweck	Nutzungsart	Nutzungsmass	Gestaltungsgrundsätze	ES
Realisierung einer Überbauung von hoher Wohnqualität mit Erhaltung der denkmalpflegerisch geschützten Bauten und ihrer Umgebung.	Wohnzone	<ul style="list-style-type: none"> • VG 2 • GFZo max. 0,45 • Abstand zur Zonengrenze 4,0 m 	<ul style="list-style-type: none"> • Neue Gebäude haben sich sorgfältig ins bestehende Siedlungsmuster zu integrieren. • Anstelle eines Attikageschoss kann jeweils ein Dachgeschoss über max. 60 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche erstellt und frei platziert werden. • Durchgrünung des Aussenraums mit Hecken und Bäumen. • Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze als Gemeinschaftsanlagen. • Das Gebäude Eisengasse Nr. 31/33 ist geschützt, die Gebäude Eisengasse Nr. 25 und 27 sind erhaltenswert. In diesen Gebäuden ist gemischte Nutzung gestattet. Ein angemessener Umschwung soll erhalten bleiben. • Die Erschliessung neuer Gebäude darf nicht ab Eisengasse erfolgen. • Innerhalb der ZPP ist eine Fläche von 1'000 m² für Familiengärten zur Verfügung zu stellen. 	II

A2.6 ZPP VI “Pfrundland“

Planungszweck	Nutzungsart	Nutzungsmass	Gestaltungsgrundsätze	ES
Realisierung einer Überbauung mit gemischter Nutzung von hoher Siedlungsqualität.	Mischzone	<ul style="list-style-type: none"> • VG 3 • GFZo max. 0,45 • Abstand zur Zonengrenze 4,0 m 	<ul style="list-style-type: none"> • Nebst gemischter Nutzung sind auch kirchliche und kirchennahe soziale Nutzungen gestattet. • Bebauungsmuster als Einheit mit guter Integration in Hanglage. • Grosszügige Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen für Begegnung, Aufenthalt und Spiel. • Eine terrassierte Bauweise ist gestattet. • Bauten und Aussenräume haben sich sorgfältig in den Hang zu integrieren, die Topografie muss in Teilen ablesbar sein. • Die Verkehrserschliessung hat schwergezwichtig ab Worblentalstrasse zu erfolgen • Eine Teilerschliessung ab Kistlerstrasse ist möglich. • Auf der Ostseite der ZPP ist eine Fusswegverbindung zur Kistlerstrasse sicher zu stellen. 	III

A2.7 ZPP VII “Bahnhof“

Planungszweck	Nutzungsart	Nutzungsmass	Gestaltungsgrundsätze	ES
Realisierung Überbauung mit gemischter Nutzung von guter Siedlungsqualität.	Mischzone	<ul style="list-style-type: none"> • GFZo max. 0,55 • Abstand zur Zonengrenze 5,0 m 	<ul style="list-style-type: none"> • Nebst gemischter Nutzung sind bahnbetriebliche Nutzungen sowie P+R- und B+R-Anlagen gestattet. Offene Lagerflächen sind nicht zugelassen. • Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig in die Topografie zu integrieren. • Bei Gebäuden mit 15,0 m traufseitiger Fassadenhöhe ist darüber kein Attikageschoss mehr zugelassen. • Entlang Bolligenstrasse (eine Gebäudetiefe) und oberhalb Fellmattweg sind max. 3 Vollgeschosse bei einer traufseitigen Fassadenhöhe von 10 m gestattet. • Die Verkehrserschliessung hat ab Knoten Wegmühle zu erfolgen. • Entlang der RBS-Linie ist eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu realisieren. • Fusswegverbindung zum Höheweg ist beizubehalten. 	III

A2.8 ZPP VIII “Bienz-Wegmühle“

Planungszweck	Nutzungsart	Nutzungsmass	Gestaltungsgrundsätze	ES
Realisierung einer Überbauung mit Arbeitsnutzung unter Einbezug des geschützten Bauernhauses und dessen Umschwung.	Arbeitszone	<ul style="list-style-type: none"> • VG 2 / 4 • GFo max. 8'250 m² • Abstand zur Zonengrenze 4,0 m 	<ul style="list-style-type: none"> • Die GFo für neue Gebäude beträgt max. 8'250 m². Für das Bauernhaus ist das bestehende Volumen für das max. Nutzungsmass massgebend. • Das Bauernhaus Bolligenstrasse Nr. 70 darf innerhalb der bestehenden Gebäudehülle genutzt werden, unter Wahrung der denkmalpflegerischen Belange. Im Bauernhaus ist auch Wohnnutzung gestattet. • Dem Bauernhaus ist ein angemessener Umschwung zu gewähren, Neue Gebäude haben einen entsprechenden Abstand zu wahren. 	III

- Sorgfältige Gestaltung des Aussenraums, Durchgrünung mit Hecken und Bäumen.
- Von der Bolligenstrasse her ist die Sicht auf das Bauernhaus freizuhalten.
- Die Anzahl Vollgeschosse beträgt ab Niveau Rörswilstrasse 4 VG (plus Attika), für Bauten entlang Wegmühlegässli 2 VG (plus Attika).
- Die Verkehrserschliessung erfolgt ab Rörswilstrasse. Ab Wegmühlegässli dürfen nur Besucherparkplätze erschlossen werden.
- Zwischen Rörswilstrasse und Wegmühlegässli ist eine öffentliche Weg- und Veloverbindung zu realisieren.

A2.9 ZPP IX “Zentrum-Ost“

Planungszweck	Nutzungsart	Nutzungsmass	Gestaltungsgrundsätze	ES
Realisierung einer gemischten Überbauung mit harmonischer Ergänzung des Dorfmärjts unter Einbezug des erhaltenen Bauernhauses und dessen Umschwung.	Dorfkernzone Bolligen	<ul style="list-style-type: none"> • VG 2 / 3 • GFo max. 2'200 m² • Abstand zur Zonengrenze 4,0 m 	<ul style="list-style-type: none"> • Das Bauernhaus Kirchstrasse Nr. 1 darf innerhalb der bestehenden Gebäudehülle genutzt werden, unter Wahrung der denkmalpflegerischen Belange. • Die GFo für neue Gebäude beträgt 2'200 m². Für das Bauernhaus ist das bestehende Volumen für das max. Nutzungsmass massgebend. • Für neue Gebäude zwischen Dorfmärjt und Bolligenstrasse sind 3 Vollgeschosse gestattet. Für die übrigen neuen Gebäude gelten 2 Vollgeschosse. • Als östlicher Abschluss des Dorfmärjts ist ein attraktiver Platz zu gestalten. • Die Fahrzeugschliessung hat ab Einstellhalle Dorfmärjt sowie ab Detailerschliessungsstrasse (neben Post) zu erfolgen. 	III

A2.10 ZPP X “Lutertal“

Planungszweck	Nutzungsart	Nutzungsmass	Gestaltungsgrundsätze	ES
Realisierung einer sorgfältigen Überbauung mit preisgünstigen alters- und behindertengerechten Wohnungen.	Wohnzone	<ul style="list-style-type: none"> • VG 2 • GFZo max. 0,75 • Abstand zur Zonengrenze 4,0 m 	<ul style="list-style-type: none"> • Der exponierten Hanglage ist mit einer sorgfältigen Einpassung von Bauten und Anlagen Rechnung zu tragen. • Eine terrassierte Bauweise gemäss Art. 23 BauV ist gestattet: Gebäudelänge = 50,0 m; Gebäudebreite = 35,0 m; Gesamthöhe = 10,0 m; Maximal 3 Baustufen; Grenzabstand = 4,0 m • Bei Flachdachbauten kann statt eines Attikageschosses ein Vollgeschoss erstellt werden. • Entlang der Lutertalstrasse ist ein ca. 30,0 m breiter öffentlicher, natürlich gestalteter Grünbereich zu realisieren. • Die maximale GFZo von 0,75 bezieht sich auf den überbaubaren Arealteil (ohne Grünbereich). • Das Lutertalbächli ist bis zur Einfahrt Ruedimatte zu renaturieren. • Entlang dem Lutertalbächli und entlang der östlichen March sind Fusswege anzulegen. 	II

A2.11 ZPP XI “Flugbrunnenareal“

Planungszweck	Nutzungsart	Nutzungsmass	Gestaltungsgrundsätze	Energie	ES
Es soll eine verdichtete Wohnüberbauung von hoher Qualität realisiert werden, mit Einbezug des erhaltenen Alten Schulhauses Flugbrunnenstrasse (K-Objekt). Nutzungen für Gemeindeverwaltung und Feuerwehr sind zulässig.	Wohnzone. Öffentliche Nutzungen wie Feuerwehr und Gemeindeverwaltung sind zugelassen.	<ul style="list-style-type: none"> • VG 4 • Abstand zur Zonengrenze 4,0 m • Sektor A: GFZo 0.95 • Sektor B: Erhaltenswertes Altes Schulhaus, Nutzungsmass gemäss bestehendem Gebäudevolumen 	<ul style="list-style-type: none"> • Der zentrumsnahen Lage ist mit einer sorgfältigen Gestaltung von Bauten und Aussenräumen Rechnung zu tragen, mit sorgfältiger Integration in die Topografie. • Der Aussenraum ist zu durchgrünen, mit einem Minimum an Bodenversiegelung. • Für neue Gebäude sind nur Flachdächer zugelassen. • Das erhaltenswerte Schulhaus Flugbrunnenstrasse von 1907 (Nr. 16) steht unter Schutz und ist zu erhalten. Es soll seine dominante Stellung mit Sichtbezügen im Ortsbild behalten. • Die Schulhauserweiterung von 1963- 65 (Nr. 16A) ist erhaltenswert. Diese kann abgebrochen werden, wenn eine Erhaltung unverhältnismässig wäre und wenn eine hochwertige Ersatzlösung realisiert wird. • Die Verkehrserschliessung neuer Gebäude darf nicht ab Stegackerweg erfolgen. • In der Verlängerung des Stegackerwegs mit Anbindung an die Hühnerbühlstrasse ist eine mindestens 2.5 m breite öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen. • Im Rahmen der Überbauungsordnung ist zu prüfen, inwieweit der Flugbrunnenbach in die Überbauung integriert werden kann (Offenlegung / Revitalisierung). Dabei sind Absprachen mit dem kantonalen Tiefbauamt OIK II erforderlich. 	Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, dürfen höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.	II

Anhang 3 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen gemäss Art. 16

Bezeichnung	Abk.	Datum Genehmigung	Datum Änderungen	ES
Krauchthalstrasse / Stockeren	ZUe0 1	09.09.1969	07.11.1995	II
Bodenacker	ZUe0 2	23.03.1971	21.12.1972, 21.12.1978, 13.12.1978, 09.10.2002	II
Siedlung Lutertal	ZUe0 3	21.09.1973	19.09.1974, 04.06.1980, 07.11.1995	II
Überbauung „Zentrum Feld B“	ZUe0 4	05.09.1989		II
Überbauung „Dorfplatz-Ost“	ZUe0 5	24.03.1961		III
Wegmühle (Silo)	ZUe0 6	06.07.1962	03.09.1981	III
Zone für Gesamtüberbauung „Dorfmarit“	ZUe0 7	25.04.1983		III
Überbauung „Zentrum-West“ (Feld E3)	ZUe0 8	26.01.1994		II
Einschlag	ZUe0 9	27.10.1970	04.09.1973, 07.11.1995	II
Kistlerstrasse	ZUe0 10	08.01.1975	29.04.1992, 07.11.1995, 19.03.2004	II
Terrassenhäuser Eisengasse	ZUe0 11	14.05.1968	07.11.1995	II
Eisengasse	ZUe0 12	17.01.1964	07.11.1995	II
Lindenmatt	ZUe0 13	24.03.1961	03.09.1971, 07.11.1995, 22.07.1996	II
Lindenburg	ZUe0 14	04.06.1973	07.11.1995	II
Lindenmattstrasse	ZUe0 15	04.06.1973	07.11.1995	II
Hühnerbühlstrasse (Eggweg)	ZUe0 16	13.10.1972	25.07.1973, 29.09.1978, 13.12.1978, 07.11.1995	II
Hühnerbühl	ZUe0 17	20.02.1962	07.11.1995	II
Sanierung Grauholzstrasse Knoten Forsthaus	ZUe0 18	18.07.2002		
ZPP I „Hubelgasse“	ZPP; Ue0 33	26.02.2001		II
ZPP II A „Chrottegässli Nord“	ZPP; Ue0 32	22.07.1998	04.06.2002, 12.03.2002	II
ZPP II B „Chrottegässli Süd“	ZPP; Ue0 34	12.03.2002	28.09.2010, 04.06.2002	II
ZPP III „Brunnenhofstrasse“	ZPP; Ue0 35	12.06.2002		III
ZPP IV „Sternematte“	ZPP; Ue0 29	08.01.1996	28.03.2000	III
ZPP V „Eisengasse“	ZPP; Ue0	12.05.2016		II
ZPP VI „Pfrundland“	ZPP	-		
ZPP VII „Bahnhof“ Teil 1	ZPP; Ue0	09.12.2003		III
ZPP VII „Bahnhof“ Teil-Ue0 Sektor 1	ZPP; Ue0	12.04.2013		III
ZPP VII „Bahnhof“ Teil-Ue0 Sektor 2	ZPP; Ue0	18.06.2013		III
ZPP VIII „Bienz-Wegmühle“	ZPP; Ue0 31	27.10.1997	19.11.1999	III
ZPP IX „Zentrum Ost“	ZPP; Ue0 37	27.01.2003	12.09.2007	III
ZPP XI „Flugbrunnenareal“	ZPP;	-		

Anhang 4 Landschaftsschutzgebiete gemäss Art. 38

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

Anhang 5 Feuchtgebiete gemäss Art. 39

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

Anhang 6 Naturobjekte gemäss Art. 40

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

Anhang 7 Naturobjekte: Liste der Objekte gemäss Art. 40

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

Objektname	Obj. Nr. (alt)	Obj. Nr. (neu)	Flurname	Parzelle	Koordinate 1	Koordinate 2	Koordinate 2
Hecke mit Eichen	133	133	Saale	280, 238	2'605577/1'204290	2'605473/1'204222	
Linde	136	136	Stockeren	265	2'605100/1'203661		
Nussbaum	140	140	unter Bächer	216	2'604919/1'204394		
Hecke	141	141	Schlupf	146	2'603694/1'203915	2'603728/1'203894	
Hecke	171	171	Besiloo	141	2'604122/1'204037	2'604145/1'203998	
Linde	211	211	Habstetten Zägli	177	2'604824/1'203715		
Linden (2) Kastanie	212	212	Habstetten	253	2'604368/1'203700		
Linde	213	213	Stampach	126	2'604008/1'203660		
Linde (Ersatz)	214	214	Stampach	234	2'604133/1'203588		
Weiden, Eschen, Nussbäume	217	217	Lutertal	110, 111	2'604125/1'203280	2'604188/1'203233	2'604199/1'203196
Hecke	250	250	Stampachgasse	111	2'604180/1'203458	2'604127/1'203402	
Hecke	261	261	Stampach Reservoir	234	2'604029/1'203387	2'604048/1'203310	
Hecke / Feldgehölz	280	280	Lutertal	5258, 112	2'604095/1'203233	2'604255/1'203086	
Baumreihe	290	290	Flugbrunnen Zägli	1679	2'604929/1'202739	2'605029/1'202721	
Hecke	291	291	Flugbrunnen	1679, 1586	2'604868/1'202729	2'604929/1'202731	
Feldgehölz	338	338	Flugbrunnen	1575	2'605242/1'202672	2'605257/1'202621	
Flugbrunnen	339	339	Rosskastanie	1674	2'605073/1'202768		
Feldgehölz	344	344	Flugbrunnen	1628, 1629	2'605429/1'202517	2'605540/1'202418	
Baumbestand	347	347	Burech	3330	2'605264/1'202339		
Nussbaum (2)	348	348	Burech	1664	2'605394/1'202314		
Baumhecke	349	349	Flugbrunnen	1629	2'605455/1'202410	2'605477/1'202333	
Hecke	351	351	Locherz	1629	2'605572/1'202342	2'605623/1'202283	
Hecke	354	354	Flugbrunnen	1630	2'605575/1'202425	2'605657/1'202406	
Hecke mit Eichen	356	356	Schwandi	1615	2'605201/1'202037	2'605266/1'201894	
Hecke mit Eichen	357	357	Schwandi	1610	2'605223/1'201959	2'605308/1'201842	
Hecke	380	380a	Bantigen Lütihole	1724, 1725	2'605823/1'202650	2'605783/1'202534	
Hecke	380	380b	Bantigen Lütihole	1726, 4560	2'605830/1'202649	2'605790/1'202528	
Hecke	430	430	Bantigen	1742, 1743	2'605996/1'202279	2'606153/1'202204	
Baumreihe	431	431	Bantigen Brächhütte	5551	2'605923/1'202318	2'605957/1'202309	
Nussbaum (2)	441	441a	Flugbrunnen	1575	2'605361/1'202583		
Nussbaum	441	441b	Flugbrunnen	1663	2'605361/1'202565		
Linde	442	442	Flugbrunnen	1581	2'605404/1'202579		
Hecke	443	443	Flugbrunnen	1582, 1623	2'605451/1'202590	2'605480/1'202489	
Hecke mit Eichen	445	445	Bantigen	1701, 1709	2'606014/1'202825	2'606048/1'202668	
Hecke	452	452	Locherz	6119, 1629	2'605598/1'202227	2'605633/1'202185	
Linde	454	454	Riedli	1643	2'605713/1'201940		
Linde	458	458a	Riedli	5824	2'605871/1'201703		
Nussbaum	458	458b	Riedli	5824	2'605807/1'201708		
Linde	469	469	Bantigen	6604	2'606006/1'202631		

Objektname	Obj. Nr. (alt)	Obj. Nr. (neu)	Flurname	Parzelle	Koordinate 1	Koordinate 2	Koordinate 2
Linde	470	470a	Bantigen	1776	2'606086/1'202682		
Linde	470	470b	Bantigen	1776	2'606120/1'202705		
Friedenslinde	472	472	Bantigen	1702	2'606169/1'202213		
Hecke mit Eichen	530	530	Locherz	1638, 1643	2'605702/1'202114	2'605779/1'201990	
Nussbaum	560	560	Ferenberg Aeschi	1794	2'607025/1'201586		
Hecke mit Eichen	573	573a	Ferenberg-Bantigen	1752, 1799	2'606208/1'202207	2'606778/1'201931	
Hecke mit Eichen	573	573b	Ferenberg-Bantigen	1740, 753, 805, 4001	2'606208/1'202207	2'606778/1'201931	
Wäldchen	575	575	Ferenberg Schlucht	1788, 1945	2'606769/1'201528	2'606911/1'201727	
Hecke mit Eichen	577	577	Baggler-Hofacker	1651, 1650	2'606329/1'202148	2'606647/1'201977	
Linde	578	578	Ferenberg	1814	2'607127/1'201879		
Linde	579	579a	Ferenberg	1788	2'607022/1'201713		
Kastanie	579	579b	Ferenberg	1788	2'607015/1'201706		
Linde	580	580	Ferenberg Widmatt	2625	2'607446/1'201890		
Hecke	581	581	Ferenberg-Boden	1836, 1844	2'607658/1'202137	2'607686/1'202106	
Birnbaum	582	582	Ferenberg Feld	1871	2'607777/1'202025		
Linden (2)	583	583	Ferenberg Feld	1863	2'607963/1'201949		
Linde	586	586a	Ferenberg Aeschi	1794	2'607090/1'201462		
Linde	586	586b	Ferenberg Aeschi	1794	2'607065/1'201524		
Feldgehölz	587	587	Ferenberg Egghübeli	4638, 1817	2'607283/1'201518	2'607400/1'201514	
Hecke mit Eiche	588	588	Ferenberg	1788	2'606769/1'201517	2'606792/1'201345	
Hecke mit Eichen	589	589	Ferenberg Chalber-	1793	2'606765/1'201242	2'607088/1'201070	
Hecke	592	592	Ferenberg Murmatt	1817, 1818	2'607396/1'201506	2'607491/1'201442	
Baumbestand	596	596	Ferenberg Rüde	6893	2'608223/1'201338		
Stieleiche	720	720	Geristein Rütli	569	2'606386/1'204762		
Linde	734	734	Wolfeich Lutzeren	248	2'605704/1'204326		
Linde	735	735a	Geristein Harnischhut	6848	2'605985/1'204365		
Linde	735	735b	Geristein Harnischhut	6848	2'605993/1'204371		
Hecke	745	745	Geristein Hinderhus	435, 434	2'606919/1'204283	2'606864/1'204109	
Esche	754	754	Geristein	603	2'606600/1'204804		
Linde	756	756	Geristein	623	2'606525/1'204651		
Hecke mit Eichen	760	760	Geristein	603, 407, 2539	2'606592/1'204918	2'606481/1'204694	
Wäldchen	762	762	Geristein	589	2'606538/1'204709		
Wäldchen	766	766	Geristein Harnischhut	558	2'606075/1'204190		
Wäldchen	767	767	Geristein Harnischhut	468	2'606230/1'204210		
Feldgehölz	768	768	Bantigental	543	2'606056/1'203768		
Hecke	769	769	Bantigental	469	2'606114/1'203863	2'606009/1'204029	
Linde	772	772	Bantigental	6685	2'606155/1'203757		
Feldgehölz	773	773	Bantigental	479, 543	2'606097/1'203749		
Feldgehölz feucht	782	782	Geristein Lutzere	465	2'606036/1'204502		
Hecke	801	801	Bolligen Lutertal	4883	2'604346/1'202873	2'604410/1'202796	

Objektname	Obj. Nr. (alt)	Obj. Nr. (neu)	Flurname	Parzelle	Koordinate 1	Koordinate 2	Koordinate 2
Linde	818	818	Bolligen Strasse	18	2'604559/1'202854		
Linde (2)	821	821	Bolligen Sonnenrain	85, 72	2'604106/1'202666		
Eiche	822	822	Bolligen Schulhaus	23	2'604681/1'202603		
Rosskastanie	823	823	Bolligen Eisengasse	73	2'604246/1'202553		
Hecke	825	825	Bolligen Eisengasse	6652	2'604298/1'202578	2'604303/1'202453	
Kannenbirne	826	826	Bolligen Reberhaus	2327	2'604369/1'202561		
Feldgehölz	827	827	Täli Bolligenstrasse	27, 28, 3378, 9	2'604480/1'202538	2'604441/1'202470	
Eiche	828	828	Bolligen Fellmattweg	6588	2'604492/1'202214		
Feldgehölz	829	829	Bolligen Hühnerbühl	5418	2'604539/1'202105	2'604655/1'202310	
Rosskastanie	830	830	Wegmühle	1110	2'604205/1'201999		
Hecke	831	831	Rörswil	52, 2698	2'604650/1'201957	2'604714/1'201920	
Kopfweidenreihe	832	832a	Wegmühle	1188	2'604433/1'201931	2'604469/1'201891	
Kopfweiden	832	832b	Rörswil	2430	2'604650/1'201763		
Hecke	835	835	Bolligen Höhweg	div.	2'604593/1'202044	2'604658/1'201986	
kant. geschützte Eiche Nr. 70	840	840	Bolligen Eisengasse	102	2'604195/1'202262		
Linden (3)	841	841	Kirchhügel	14	2'604343/1'202646		
Säuleneichen (2)	842	842	Kirchhügel	14	2'604345/1'202673		
Eichen (3)	843	843	Hühnerbühl	3869	2'604771/1'202202		
Linde	844	844	Stampachgasse	111	2'604178/1'203460		
Nussbäume (3)	845	845a	Stampachgasse	111, 3752	2'604268/1'203528		
Eiche	845	845b	Stampachgasse	3752	2'604311/1'203552		
Linde	846	846	Sternenmatte	6816	2'604593/1'202682		
Linde	847	847	Lutertalstrasse	5286	2'603983/1'203169		
Baumreihe Obst	848	848	Bantigen	1707	2'606163/1'202836	2'606136/1'202730	
Baumreihe Nuss	849	849a	Bantigen	1782	2'605923/1'202814	2'605881/1'202726	
Kirschbäume (2)	849	849b	Bantigen	1712	2'605903/1'202794		

Anhang 8 Waldreservate gemäss Art. 41

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

Anhang 9 Naturschutzgebiete gemäss Art. 43

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

Anhang 10 Abkürzungen

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

Beilagen

B1 Erläuterungen zu den Hinweisen

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

B1.1 Bauinventar (behördengebunden)

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

Vgl. Art. 10a bis 10e BauG.

schützenswerter Bau

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

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

Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.

erhaltenswerter Bau

Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist;

Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.

im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.»

Bau mit
Situationswert

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

Anhangobjekt

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

Baugruppe

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

K-Objekte

Alle als «schützenswert» eingestuft Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen.

Vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 33.

B1.2 Archäologisches Inventar (behördenverbindlich)

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

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

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

Archäologische
Gebiete und
Fundstellen

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

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

Zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.

Archäologische Schutzgebiete und Bodenfunde:

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

B1.3 Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan

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

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

B1.4 Geschützte Objekte (grundeigentümergebunden)

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

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

B1.5 Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung

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

Ufergehölze

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

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

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

Hecken und Feldgehölze

Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922) und Art. 27 NSchG.

B1.6 Grundwasserschutzzone

Für die im Zonenplan 2 dargestellten Grundwasserschutzzonen gelten die Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und die Schutzmassnahmen gemäss den Schutzzonenreglementen:

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

B1.7 Wald (grundeigentümergebunden)

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

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

Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

vom 25.05.2011 (Stand 01.04.2017)

Der Regierungsrat des Kantons Bern,

gestützt auf die Artikel 1 und 2 der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB¹⁾) und Artikel 144 Absatz 2 Buchstabe g des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG²⁾),
auf Antrag der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion,

beschliesst:

1 Begriffe und Messweisen

1.1 Massgebendes Terrain

Art. 1

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

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

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

1.2 Gebäude (Anhang Figuren 1.1 bis 1.4)

Art. 2 Gebäude

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

¹⁾ BSG 721.2

²⁾ BSG 721.0

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

Art. 3 Kleinbauten

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

Art. 4 Anbauten

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

Art. 5 Unterirdische Bauten

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

Art. 6 Unterniveaubauten

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

1.3 Gebäudeteile (Anhang Figuren 2.1 bis 2.5)

Art. 7 Fassadenflucht

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

² Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Art. 8 Fassadenlinie

¹ Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Art. 9 Projizierte Fassadenlinie

¹ Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Art. 10 *Vorspringende Gebäudeteile*

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

Art. 11 *Rückspringende Gebäudeteile*

¹ Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

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

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

Art. 13 *Gebäudebreite*

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

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

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

Art. 15 *Fassadenhöhe*

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

Art. 16 *Kniestockhöhe*

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

Art. 17 *Lichte Höhe und Geschosshöhe*

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

² Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.

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

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

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

Art. 19 *Untergeschosse*

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

Art. 20 *Dachgeschosse*

¹ Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Art. 21 *Attikageschosse*

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

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

¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Art. 23 *Gebäudeabstand*

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Art. 24 *Baulinien*

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

Art. 25 *Baubereich*

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

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

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

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

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

² Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

³ Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

Art. 28 *Geschossflächenziffer*

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

² Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

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

e Funktionsflächen (FF).

³ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,50 Meter liegt.

Art. 29 *Baumassenziffer*

¹ Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BvM) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

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

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

Art. 30 *Überbauungsziffer*

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

² Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Art. 31 *Grünflächenziffer*

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

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

Art. 32 *Nutzungsübertragung*

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

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

³ Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden.

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

⁵ Die Nutzungsübertragung nach Absatz 1 erfordert keine Ausnahmegewilligung.

Art. 33 *Nutzungskataster*

¹ Der Nutzungskataster ist das Verzeichnis der beanspruchten Nutzungen und der Nutzungsübertragungen in der Bauzone.

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

³ Er ist öffentlich und allen Interessenten offen zu halten.

2 Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 34 *Übergangsfrist für Gemeinden*

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

² Bis zur Anpassung der baurechtlichen Grundordnung gemäss Absatz 1 finden die bisherigen Artikel 93 bis 98 Absatz 1 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV¹) Anwendung. Absatz 3 bleibt vorbehalten. *

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

⁴ Artikel 26 gilt für alle Gemeinden ab Inkrafttreten dieser Verordnung. *

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

Art. 35 *Änderung eines Erlasses*

¹ Die Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV²) wird wie folgt geändert:

¹) BSG 721.1

²) BSG 721.1

Art. 36 *Inkrafttreten*

¹ Diese Verordnung tritt am 1. August 2011 in Kraft.

Bern, 25. Mai 2011

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

Änderungstabelle - nach Beschluss

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

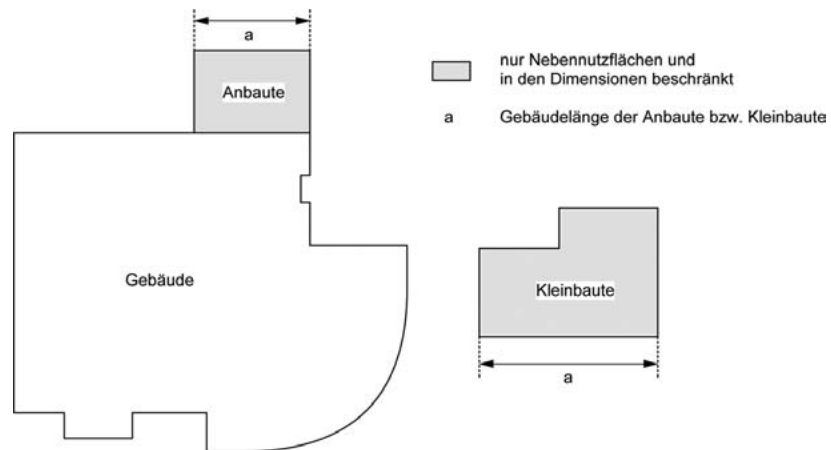
Änderungstabelle - nach Artikel

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

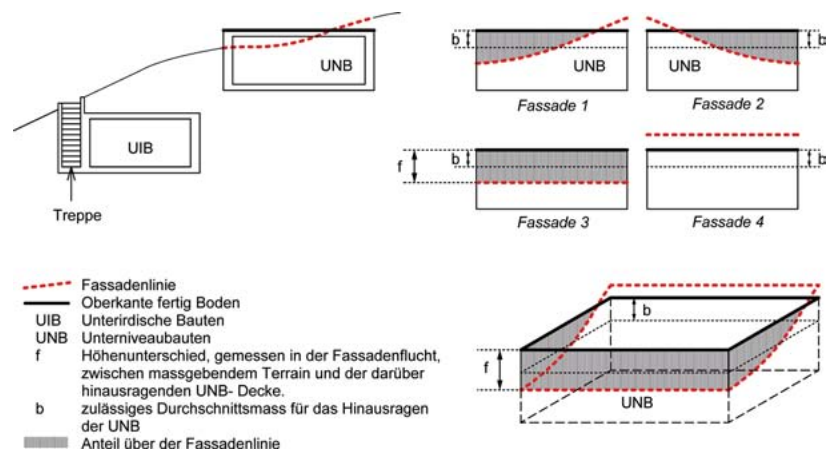
Anhang 1: Skizzen zu den Begriffen und Messweisen

(Stand 01.04.2017)

Zu Artikel 2 bis 6: Gebäude

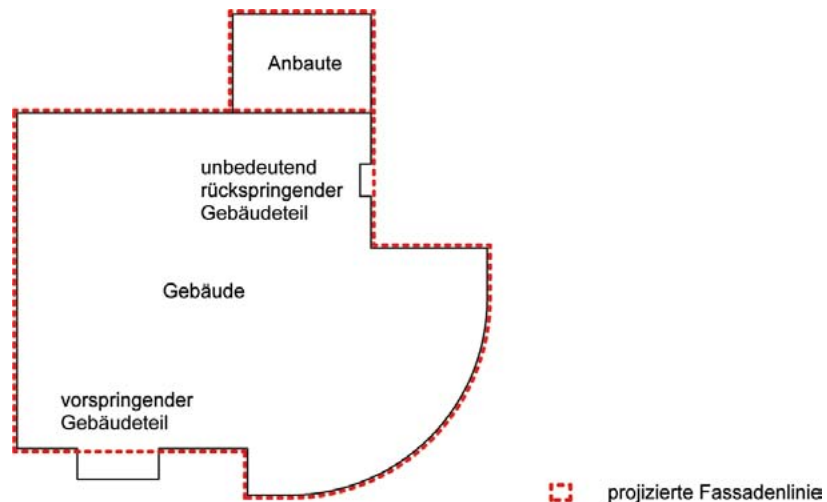


Figur 1.1–1.2 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten



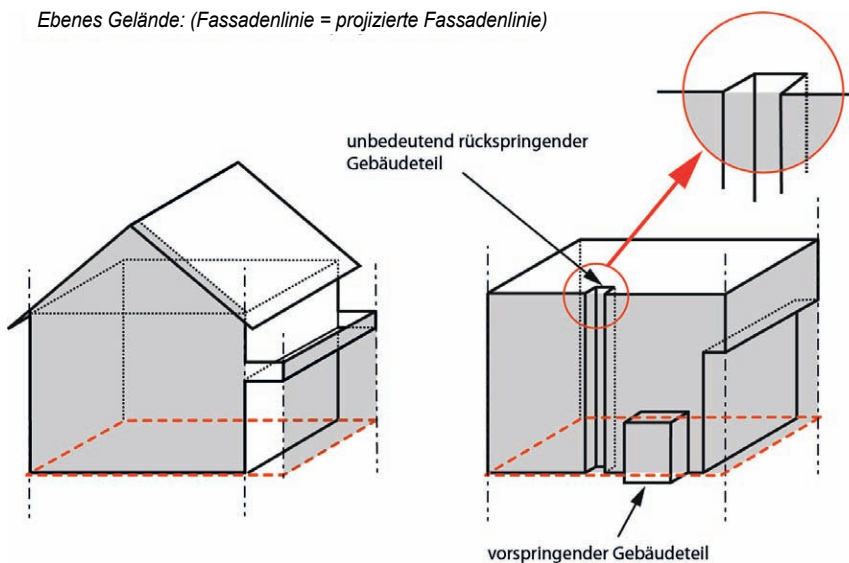
Figur 1.3 und 1.4 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

Zu Artikel 7 bis 11: Gebäudeteile



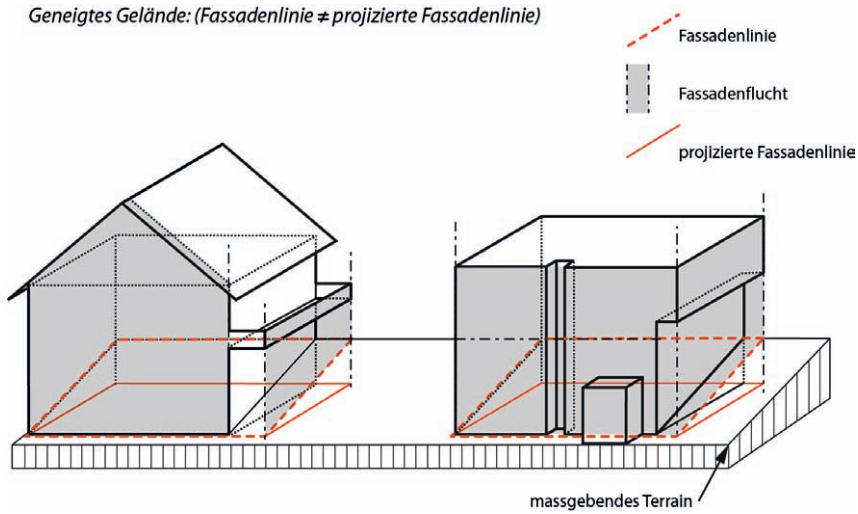
Figur 2.1 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)

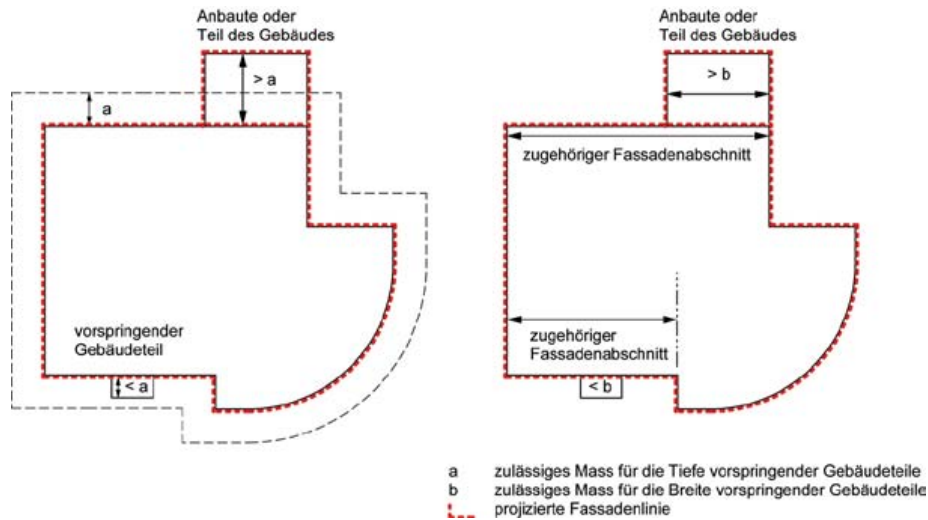


Figur 2.2.a Fassadenflucht und Fassadenlinie (in ebenem Gelände)

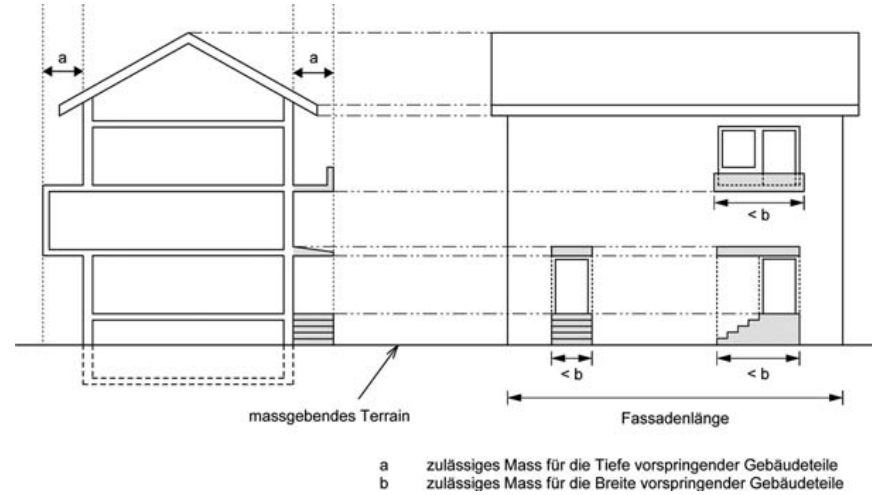
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)



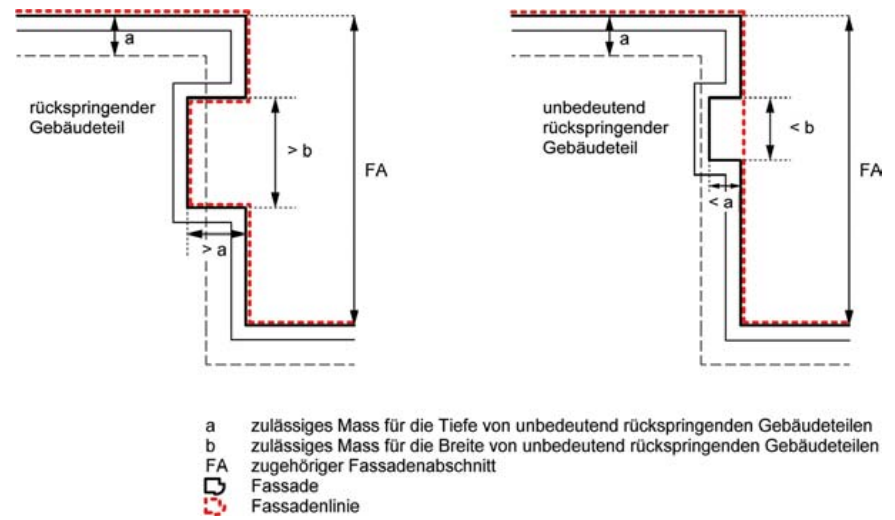
Figur 2.2.b Fassadenflucht und Fassadenlinie (in geneigtem Gelände)



Figur 2.3.a Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt)

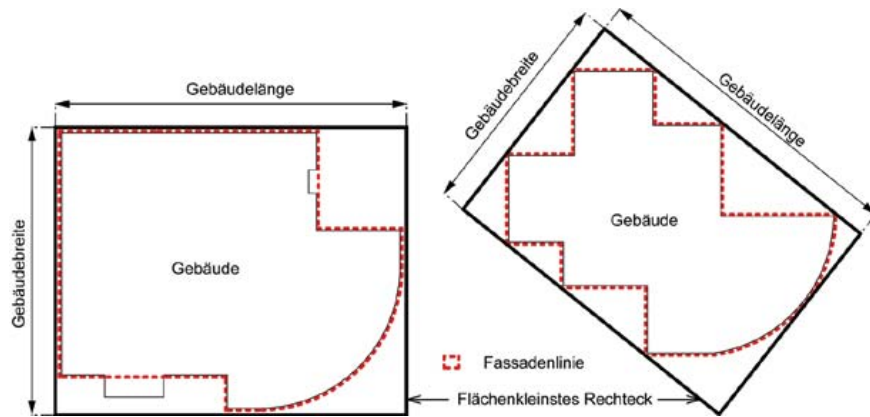


Figur 2.3.b Vorspringende Gebäudeteile (Seitenansicht)

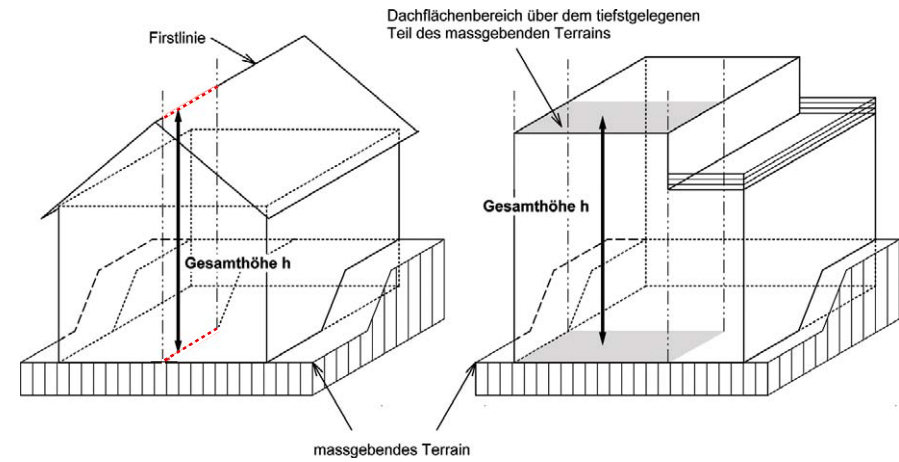


Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

Zu Artikel 12 und 13: Längenbegriffe, Längenmasse

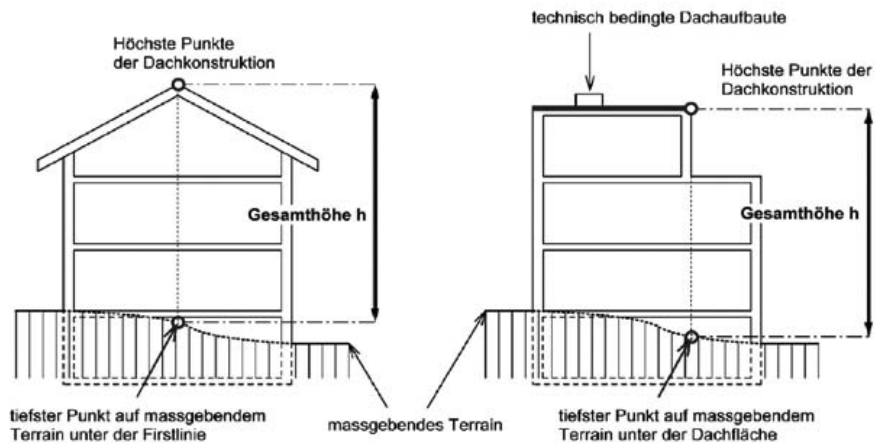


Figur 3.1 und 3.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

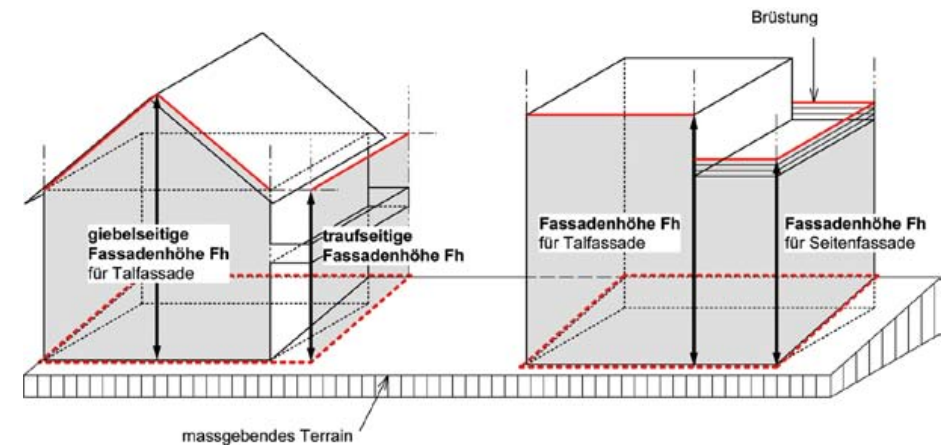


Figur 4.1.b Gesamthöhe

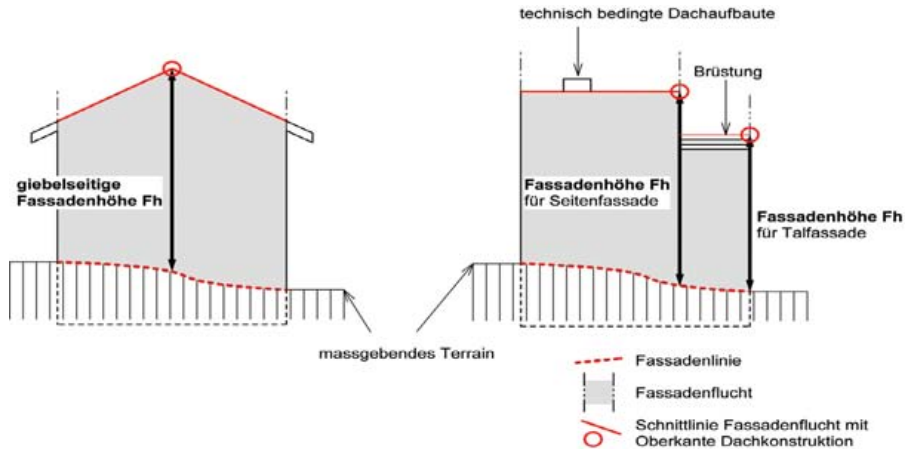
Zu Artikel 14 bis 17: Höhenbegriffe, Höhenmasse



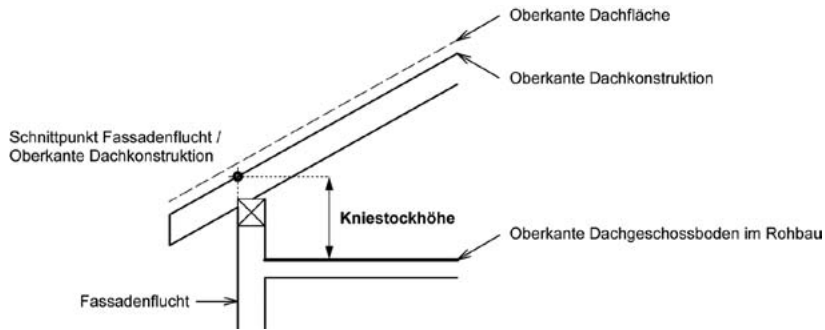
Figur 4.1.a Gesamthöhe



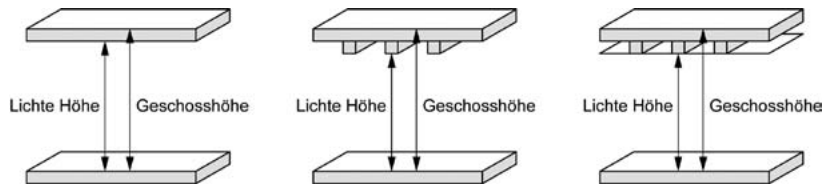
Figur 4.2.a Fassadenhöhe



Figur 4.2.b Fassadenhöhe

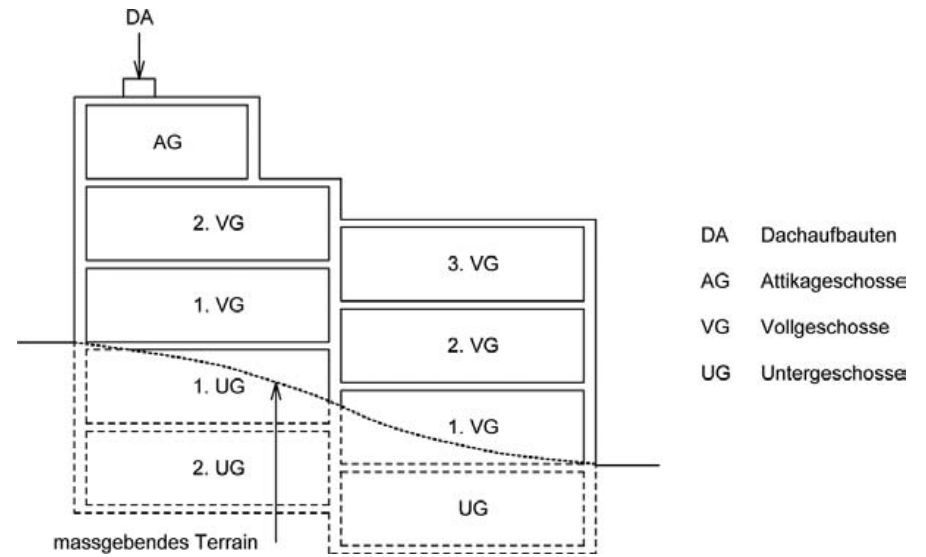
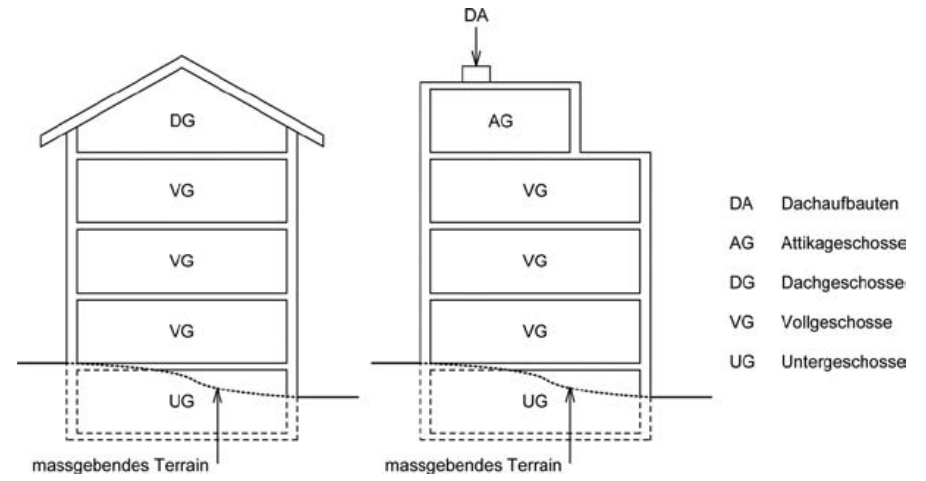


Figur 4.3 Kniestockhöhe



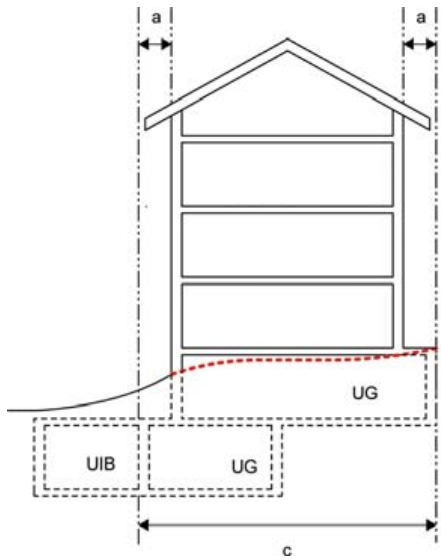
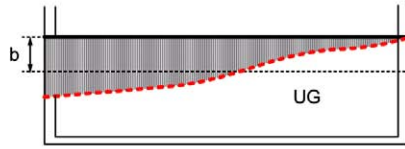
Figur 4.4 Lichte Höhe und Geschosshöhe

Zu Artikel 18 bis 21: Geschosse

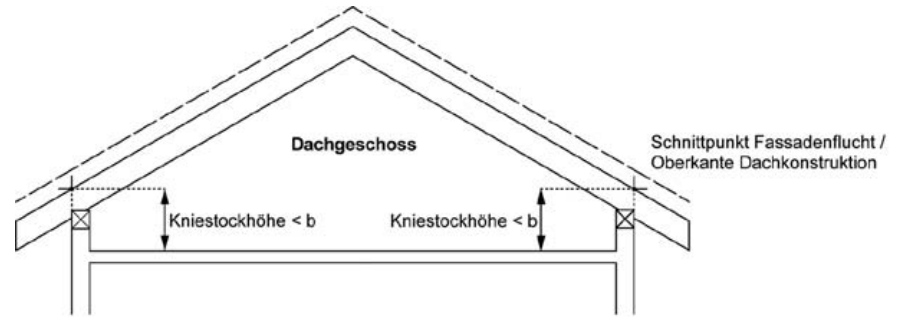


Figur 5.1 Geschosse und Geschoszahl

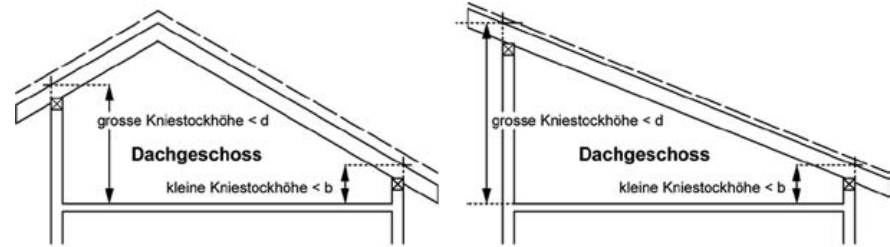
- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- ▨ Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



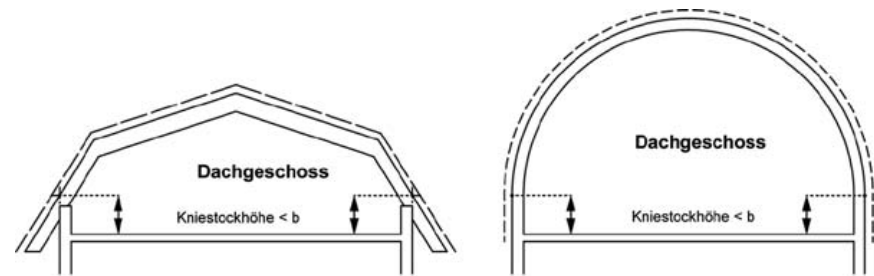
Figur 5.2 Untergeschosse



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

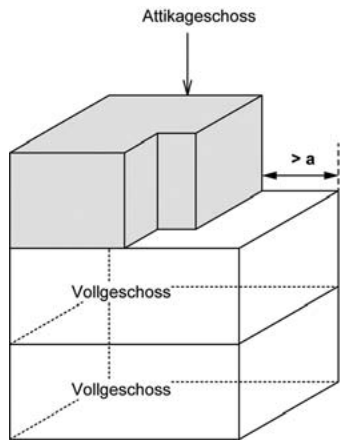


b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

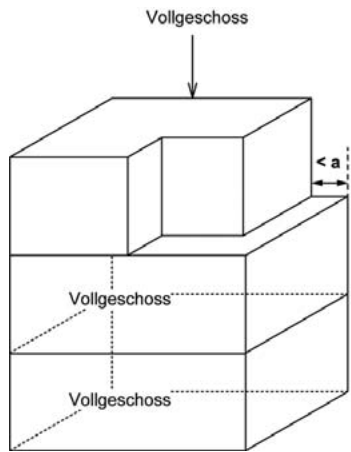


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

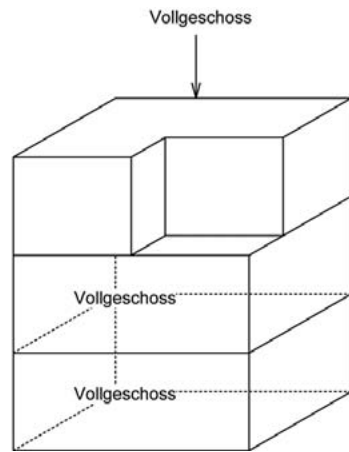
Figur 5.3 Dachgeschosse



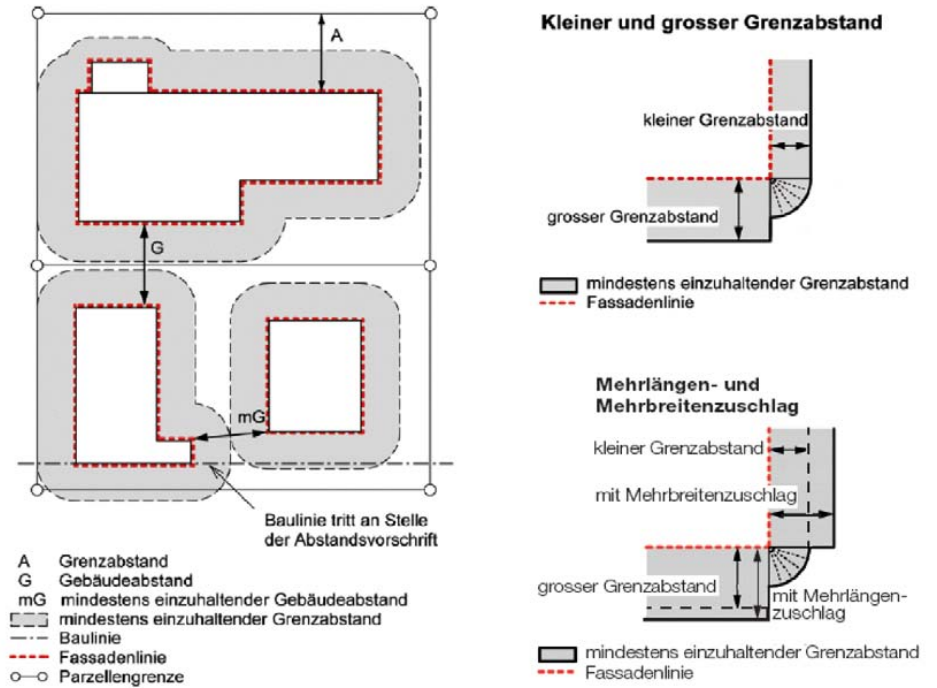
a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses



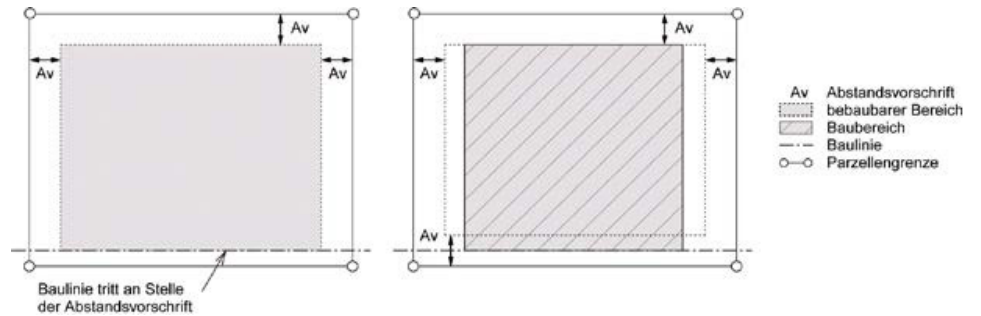
Figur 5.4 Attikageschosse



Zu Artikel 22 bis 25: Abstände und Abstandsbereiche

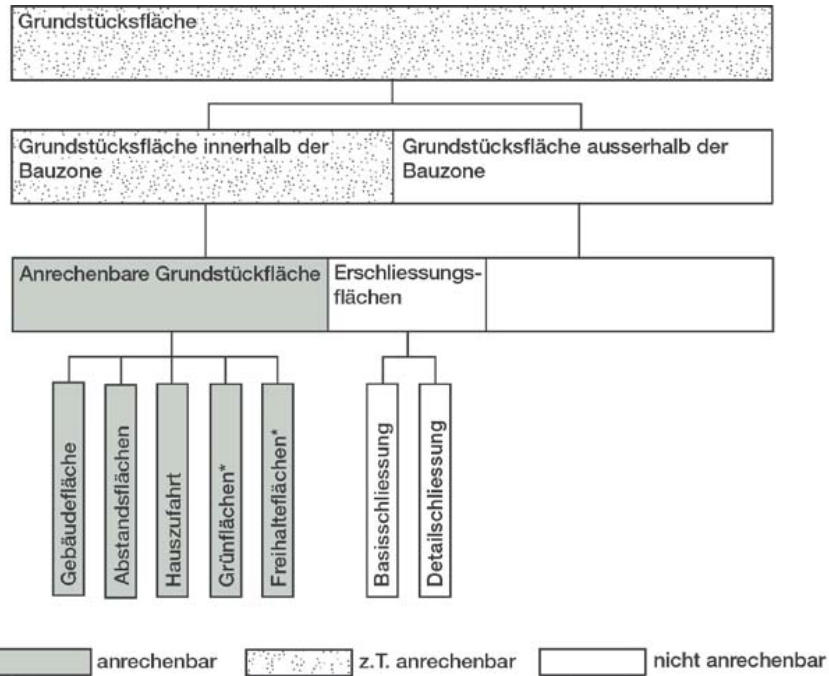


Figur 6.1–6.3 Abstände und Abstandsbereiche



Figur 6.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

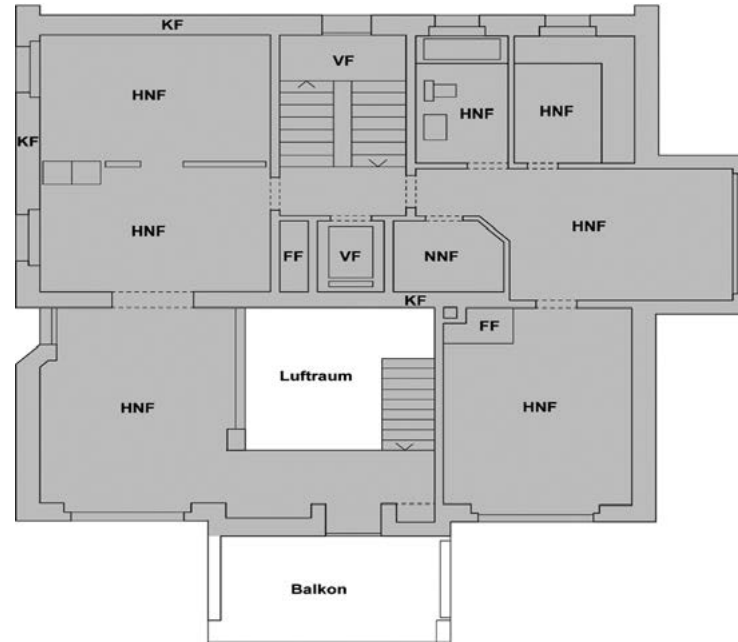
Zu Artikel 27 bis 33: Nutzungsziffern



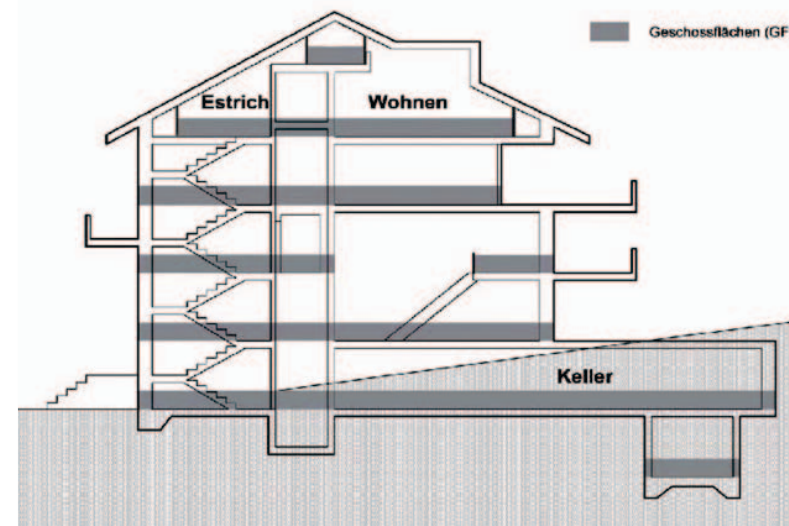
* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 7.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

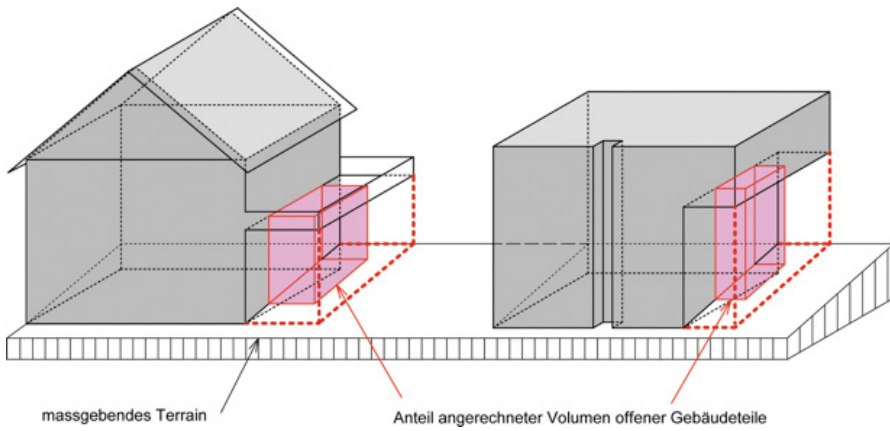
Grundriss 1. Obergeschoss:



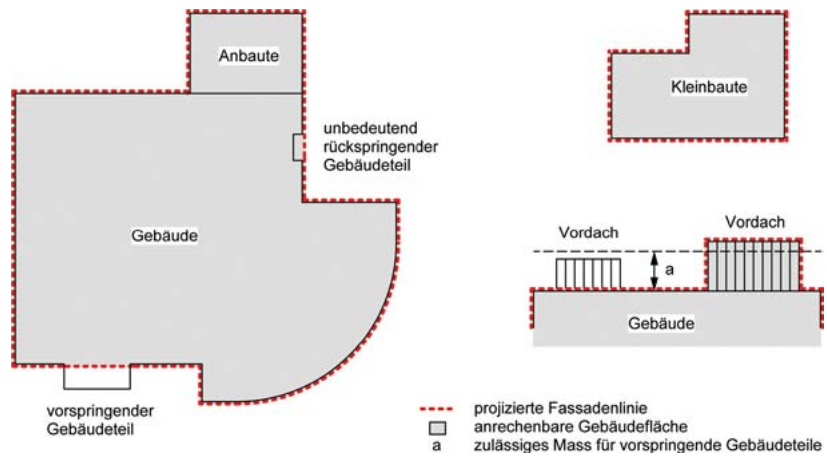
Schnitt:



Figur 7.2 Geschossflächenziffer



Figur 7.3 Baumassenziffer



Figur 7.4 Anrechenbare Gebäudefläche