



---

Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. V „Eisengasse“

Überbauungsordnung (UeO)

Änderung im geringfügigen Verfahren gem. Art. 122 Abs. 7 BauV

**Überbauungsvorschriften**

---

Bolligen, 11. Januar 2021

**ÖFFENTLICHE AUFLAGE**

Die Änderung der Überbauungsordnung (UeO) Nr. V „Eisengasse“ besteht aus

- Überbauungsplan (UeP)
- **Überbauungsvorschriften (UeV)**

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht

Änderungen in rot

### Art. 1

Zweck

Mit der Überbauungsordnung (UeO) „Eisengasse“ soll die Grundlage für eine sorgfältig gestaltete Wohnüberbauung von hoher Qualität geschaffen werden, unter Berücksichtigung der denkmalpflegerisch haltenswerten und schützenswerten Bauten sowie ihrer Umgebung.

### Art. 2

Wirkungsbereich

Die UeO „Eisengasse“ gilt für das im Überbauungsplan (UeP) durch einen punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegende Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Bolligen.

### Art. 4

Überbauungsstudie

Zur Illustration des Bebauungskonzepts und der Aussenraumgestaltung hat der Gemeinderat eine Überbauungsstudie erarbeiten lassen (25. November 2013). Diese ist für die weitere Bearbeitung beizuziehen.

### Art. 5

Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- b) die Baufelder
- c) die Bezeichnung der Baufelder
- d) die Gestaltungsbaulinien
- e) die Hauszufahrten und Hausanschlüsse (Erschliessungsflächen)
- f) die Bereiche für offene Autoabstellplätze
- g) der Bereich Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle / offene Autoabstellplätze
- h) der Bereich Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle (optional)
- i) der Bereich Notzufahrt
- j) die offenen und/oder geschlossenen Veloabstellplätze
- k) die privaten Fussgänger- und Aufenthaltsbereiche
- l) die Grünbereiche

- m) die Bereiche für Privatgärten
- n) die Familiengärten
- o) der Bereich für Spielfläche und Kinderspielplätze (BauV Art. 43 bis 46)
- p) die Pflanzbereiche für Hochstammbäume und Hecken
- q) die Rosskastanie (Naturobjekts Nr. 823)
- r) die Kehrriechtsammelstelle
- s) die Landeskoordinaten der Baufeldeckpunkte
- t) die Referenzvermessung

### Art. 6

Art der Nutzung

Zugelassen sind Wohn-, stille Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen gemäss Wohnzone W2 (BR Art. 39). In den erhaltenswerten und schützenswerten Bauten (Eisengasse Nr. 25, 27, 31 und 33) ist Mischnutzung gestattet, sofern die Empfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) nicht überschritten wird. Auf Parzelle Nr. 73 ist Kleintierhaltung gestattet.

### Art. 7

Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) für den gesamten Wirkungsbereich der UeO beträgt 5'076 m<sup>2</sup>. In den einzelnen Baufeldern sind die folgenden maximalen Bruttogeschossflächen zugelassen:

Baufeld Nr. 1	1'200 m <sup>2</sup>
Baufeld Nr. 2	1'200 m <sup>2</sup>
Baufeld Nr. 3	1'200 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>3'600 m<sup>2</sup></b>

<sup>2</sup> In den bestehenden Bauten sind 1'476 m<sup>2</sup> Bruttogeschossflächen gestattet. Ein Nutzungsbonus gemäss Baureglement Anhang 4 Abs. 5 ist in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege möglich.

### Art. 8

Baufelder / Baulinien

<sup>1</sup> Die Baufelder werden durch Baulinien gemäss Kant. Baugesetzes BauG Art. 90 ff. umschrieben.

<sup>2</sup> An- und Nebenbauten sowie oberirdische, vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen und Windschutzwände, dürfen die Baufelder nicht überragen.

### Art. 9

Gestaltungsbaulinien

Gestaltungsbaulinien sind Baulinien mit Anbaupflicht, d.h. die Gebäudefassaden müssen auf die Gestaltungsbaulinie gestellt werden. Rücksprünge für Loggien, Eingangsbereiche usw. sind gestattet.

### Art. 10

Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe von max. 10.0 m wird in der Fassadenmitte des jeweiligen Gebäudeteils festgelegt. Sie wird gemessen vom massgebenden Terrain bis Flachdachabschluss.

<sup>2</sup> Darüber sind bis zu einer Höhe von max. 1.5 m nur technisch bedingte Aufbauten wie Lüftungen, Liftaufbauten und Sonnenenergieanlagen (gem. Kant. Richtlinien) sowie Oblichter gestattet soweit übergeordnete Vorschriften nichts anderes vorschreiben.

<sup>3</sup> Das Niveau des fertigen Terrains darf gegenüber des massgebenden Terrains um maximal 0.50 m über- oder unterschritten werden.

### Art. 11

Gestaltung

<sup>1</sup> Bauten und Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Bauernhofgruppe und Topografie eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Beurteilung von Baugesuchen ist die Überbauungsstudie beizuziehen (Art. 4).

<sup>2</sup> Der Aussenraum hat nach einem Konzept Aussenraumgestaltung zu erfolgen, welches spätestens mit der Baueingabe einzureichen ist.

### Art. 12

Dachgestaltung

<sup>1</sup> Für neue Hauptbauten dürfen nur Flachdächer erstellt werden.

<sup>2</sup> Nicht begehbare und nicht verglaste Flachdächer und Flachdachteile sind zu begrünen, soweit sie nicht zur Solarenergienutzung genutzt werden.

<sup>3</sup> Anstelle von Attikas (Art. 37 BauR) kann jeweils ein Dachgeschoss über max. 60 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche erstellt und frei platziert werden, ohne dass es zur Geschosshöhe und Gebäudehöhe zählt. Für die Gestaltung des obersten Geschosses ist die Überbauungsstudie beizuziehen (Art.4).

### Art. 13

Bestehende Bauten

<sup>1</sup> Bauliche Veränderungen an den im Überbauungsplan bezeichneten schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Aussenräumen unterliegen der Baubewilligungspflicht und sind mit der Denkmalpflege zu prüfen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

<sup>2</sup> Für die bestehende Baute Sonnenrain Nr. 62 gilt die Bestandesgarantie gemäss BauG Art. 3. Erweiterungen wie Anbauten für Treppenhäuser, Lifte, Erker, Balkone, Balkonverglasungen sind zulässig, soweit sie sich in das bestehende Quartierbild einordnen und die Gestaltung des Gebäudes und seiner unmittelbaren Umgebung nicht wesentlich beeinträchtigt. Ein Neu- oder Umbau hat sich an den Standort, die Geschosshöhe und -tiefe, die Länge und Tiefe des bestehenden Gebäudes zu halten. Zusätzliche energetisch bedingte Aussenisolationen sind gestattet.

### Art. 14

Erschliessung

Die Erschliessung für Neubauten und deren Notzufahrt erfolgt über den Sonnenrain und/ oder die Einschlagstrasse. Die Zu- und Wegfahrten zur Autoeinstellhalle **und zu den offenen Autoabstellplätzen** sind im Überbauungsplan bezeichnet. Die bestehenden Bauten der Bauernhofgruppe können wie bestehend über die Eisengasse erschlossen werden. Die Erschliessung für die Parzelle Nr. 6728 erfolgt ab Sonnenrain.

### Art. 15

Auto- und Velo-abstellplätze

<sup>1</sup> Die Berechnung der Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach BauV Art. 50 und ist im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

<sup>2</sup> Die Autoabstellplätze sind generell in Einstellhallen unterzubringen.

<sup>3</sup> ~~Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind die gemäss Abs. 1 benötigten Autoabstellplätze für sämtliche neuen Wohnungen im Stöckli und Bauernhaus in den Einstellhallen der Baufelder 1 bis 3 zu realisieren.~~ Nebst den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen für offene Autoabstellplätze und ihren zugeordneten Bereichen für Zu- und Wegfahrten sind die zu erstellenden Autoabstellplätze in den Autoeinstellhallen der Baufelder 1-3 zu realisieren.

<sup>4</sup> In dem mit der Planänderung neu festgelegten Bereich für offene Autoabstellplätze mit Zu- und Wegfahrt ab Einschlagstrasse dürfen max. 4 Personenwagen parkiert werden.

<sup>5</sup> Überdachte Veloabstellplätze sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen und/oder im Innern der Gebäude, resp. Einstellhallen unterzubringen. Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass ausreichend Veloabstellplätze gemäss BauV Art. 52 erstellt werden.

#### Art. 16

Fussgänger- und Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, Spielflächen

<sup>1</sup> Die privaten Fussgänger- und Aufenthaltsbereiche sowie der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich für Kinderspielplätze dienen den Bewohnerinnen und Bewohnern als Erschliessungs-, Aufenthalts- und Spielbereich gemäss BauV Art. 43 bis 45. Ihre Gestaltung ist im Konzept Aussenraumgestaltung (Art. 11 Abs. 2) auszuweisen.

<sup>2</sup> Im bezeichneten Bereich ist eine mind. 500 m<sup>2</sup> grosse, ebene und gut proportionierte Spielfläche für Ball- und Rasenspiele gemäss BauV Art. 46 zu erstellen.

#### Art. 17

Grünbereiche

In den Grünbereichen hat eine auf das bestehende Terrain bezogene blumenwiesenartige Gestaltung zu erfolgen. Die weitere Bepflanzung ist im Konzept Aussenraumgestaltung (Art. 11 Abs. 2) festzulegen.

#### Art. 18

Privatgärten

Die Privatgärten der bestehenden Bauten dienen den Bewohnerinnen und Bewohnern als direkt zugeordnete Aussenräume und Gartenanlagen. Ihre Gestaltung ist im Konzept Aussenraumgestaltung (Art. 11 Abs. 2) auszuweisen.

#### Art. 19

Familiengärten

Die Familiengärten sind im Überbauungsplan bezeichnet. Es sind keine Bauten zugelassen.

#### Art. 20

Pflanzbereich Hochstammbäume / Hecken, Naturobjekt

<sup>1</sup> An den bezeichneten Pflanzbereichen sind standortgerechte Hochstammbäume und Hecken zu pflanzen. Die weitere Bepflanzung ist im Konzept Aussenraumgestaltung (Art. 11 Abs. 2) festzulegen.

<sup>2</sup> Die Rosskastanie (Naturobjekt Nr. 823, gemäss BR Art. 52 und Anhang VI) auf der Parzelle Nr. 73 (im Plan als zu erhaltender Einzelbaum gekennzeichnet) ist zu erhalten.

### **Art. 21**

Kehrichtsammelstelle

In den bezeichneten Bereichen sind gut integrierte und sorgfältig gestaltete Containerabstellplätze zu erstellen.

### **Art. 22**

Lärm und Energie

<sup>1</sup> Für das ganze Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

<sup>2</sup> Bei Neubauten dürfen höchstens 25%, bei bestehenden Gebäuden und Erweiterungen sind maximal 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie zulässig.

### **Art. 23**

Infrastrukturvertrag

Die Umsetzung der Überbauungsordnung ist mit einem Infrastrukturvertrag und privatrechtlichen Vereinbarungen zu regeln.

### **Art. 24**

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt gemäss BauV Art. 110 am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Genehmigungsvermerke (ordentliches Verfahren)

09. Juni 2015


Vorprüfung vom	02. Februar 2015
Publikationen im Anzeiger Region Bern vom	20. März 2015 / 25. März 2015
Öffentliche Auflage vom	20. März 2015 bis 22. April 2015
Einigungsverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

---

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. Mai 2015

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



Dr. Rudolf Burger

Der Sekretär



Bernhard Rufer

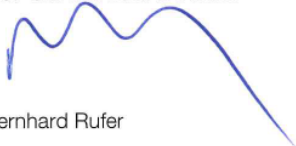


Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Bolligen, den

**22. MAI 2015**

Der Gemeindeschreiber



Bernhard Rufer

---

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern



**09. Juni 2015**



## Genehmigungsvermerke (geringfügiges Verfahren)

---

Publikationen im Anzeiger Region Bern vom	-
Öffentliche Auflage vom	-
Einigungsverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

---

Beschlossen durch den Gemeinderat am	-
--------------------------------------	---

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin

Der Sekretär

Kathrin Zuber

Bernhard Rufer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Bolligen, den

Der Gemeindeschreiber

Bernhard Rufer

---

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern