



Einwohnergemeinde Bolligen

## Überbauungsordnung Lindenmatt West

---

### Überbauungsvorschriften

Beschluss

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
- Mitwirkungsbericht vom 31.10.2019

Bern, 3. Mai 2021

## Impressum

**Bearbeitung**  
BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

1906\_37-UeV-210503\_Beschluss.docx

# Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>A</b> | <b>Allgemeines</b> .....                           | <b>5</b>  |
| Art. 1   | Planungszweck.....                                 | 5         |
| Art. 2   | Wirkungsbereich.....                               | 5         |
| Art. 3   | Stellung zur Grundordnung .....                    | 5         |
| Art. 4   | Bestandteile .....                                 | 5         |
| Art. 5   | Inhalte des Überbauungsplans.....                  | 5         |
| <b>B</b> | <b>Nutzung und Bebauung</b> .....                  | <b>6</b>  |
| Art. 6   | Art der Nutzung .....                              | 6         |
| Art. 7   | Mass der Nutzung .....                             | 6         |
| Art. 8   | Baubereiche .....                                  | 6         |
| Art. 9   | Vor- und rückspringende Gebäudeteile .....         | 7         |
| <b>C</b> | <b>Baugestaltung</b> .....                         | <b>7</b>  |
| Art. 10  | Grundsatz .....                                    | 7         |
| Art. 11  | Fassadengestaltung .....                           | 7         |
| Art. 12  | Dachgestaltung .....                               | 7         |
| <b>D</b> | <b>Aussenraumgestaltung</b> .....                  | <b>8</b>  |
| Art. 13  | Grundsätze .....                                   | 8         |
| Art. 14  | Grünraum .....                                     | 8         |
| Art. 15  | Bereich für Spielfläche .....                      | 8         |
| Art. 16  | Aufenthaltsbereich .....                           | 8         |
| Art. 17  | Bereich für Grünfilter.....                        | 8         |
| <b>E</b> | <b>Erschliessung</b> .....                         | <b>9</b>  |
| Art. 18  | Erschliessungsfläche.....                          | 9         |
| Art. 19  | Parkierung.....                                    | 9         |
| Art. 20  | Veloabstellplätze und Motorfahräder.....           | 9         |
| Art. 21  | Arealinterne Fusswege .....                        | 9         |
| Art. 22  | Notzufahrt .....                                   | 9         |
| <b>F</b> | <b>Weitere Bestimmungen</b> .....                  | <b>10</b> |
| Art. 23  | Bereich für Kehrrichtentsorgung .....              | 10        |
| Art. 24  | Energie .....                                      | 10        |
| Art. 25  | Vereinbarungen .....                               | 10        |
| Art. 26  | Inkrafttreten .....                                | 10        |
| Art. 27  | Aufhebung.....                                     | 10        |
|          | <b>Genehmigungsvermerke</b> .....                  | <b>11</b> |
|          | <b>Anhang zu den Überbauungsvorschriften</b> ..... | <b>12</b> |
|          | Richtprojekt «Siedlung Hühnerbühlstrasse» .....    | 12        |



## A Allgemeines

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <b>Planungszweck</b>   | <p><b>Art. 1</b><br/>Die Überbauungsordnung konkretisiert die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dichte Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität und einer Aufwertung der bestehenden Aussenräume.</p>  |  |  |
| <b>Wirkungsbereich</b>   | <p><b>Art. 2</b><br/>Der Perimeter der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Wirkungsbereich gekennzeichnet.</p>   |  |  |
| <b>Stellung zur Grundordnung</b>   | <p><b>Art. 3</b><br/>Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt und die Bestimmungen der BMBV nicht vorgehen, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung.»</p>   |  |  |
| <b>Bestandteile</b>  | <p><b>Art. 4</b></p> <p><sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überbauungsplan im Massstab 1:500</li> <li>• Überbauungsvorschriften</li> <li>• Für die Projektierung ist das Richtprojekt <sup>1</sup> bezüglich Gesamtwirkung, städtebaulicher Konzeption mit Situierung, Staffelung in der Höhe und Situation sowie des Aussenraums massgebend (vgl. Anhang).</li> </ul> <p><sup>2</sup> Unterlagen mit orientierendem Inhalt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)</li> </ul>   |  |  |
| <b>Inhalte des Überbauungsplans</b>  | <p><b>Art. 5</b><br/>Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wirkungsbereich der Überbauungsordnung</li> <li>• Baubereich</li> <li>• Abgrenzungslinie Baubereich</li> <li>• Baubereich unterirdische Bauten</li> <li>• Grünraum</li> <li>• Bereich für Spielfläche</li> <li>• Grössere Spielfläche (600 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Aufenthaltsbereich</li> <li>• Bereich für Grünfilter</li> <li>• Erschliessungsfläche</li> <li>• Zufahrtbereich Einstellhalle</li> <li>• Bereich für oberirdische Parkierung</li> <li>• Bereich für Fussweg</li> <li>• Notzufahrt</li> <li>• Bereich für Kehrrichtentsorgung</li> </ul> </td> <td style="vertical-align: top; padding-left: 20px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 2</li> <li>Art. 7, 8</li> <li>Art. 8</li> <li>Art. 8</li> <li>Art. 14</li> <li>Art. 15</li> <li>Art. 15</li> <li>Art. 16</li> <li>Art. 17</li> <li>Art. 18</li> <li>Art. 18</li> <li>Art. 19</li> <li>Art. 21</li> <li>Art. 22</li> <li>Art. 23</li> </ul> </td> </tr> </table> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wirkungsbereich der Überbauungsordnung</li> <li>• Baubereich</li> <li>• Abgrenzungslinie Baubereich</li> <li>• Baubereich unterirdische Bauten</li> <li>• Grünraum</li> <li>• Bereich für Spielfläche</li> <li>• Grössere Spielfläche (600 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Aufenthaltsbereich</li> <li>• Bereich für Grünfilter</li> <li>• Erschliessungsfläche</li> <li>• Zufahrtbereich Einstellhalle</li> <li>• Bereich für oberirdische Parkierung</li> <li>• Bereich für Fussweg</li> <li>• Notzufahrt</li> <li>• Bereich für Kehrrichtentsorgung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 2</li> <li>Art. 7, 8</li> <li>Art. 8</li> <li>Art. 8</li> <li>Art. 14</li> <li>Art. 15</li> <li>Art. 15</li> <li>Art. 16</li> <li>Art. 17</li> <li>Art. 18</li> <li>Art. 18</li> <li>Art. 19</li> <li>Art. 21</li> <li>Art. 22</li> <li>Art. 23</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wirkungsbereich der Überbauungsordnung</li> <li>• Baubereich</li> <li>• Abgrenzungslinie Baubereich</li> <li>• Baubereich unterirdische Bauten</li> <li>• Grünraum</li> <li>• Bereich für Spielfläche</li> <li>• Grössere Spielfläche (600 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Aufenthaltsbereich</li> <li>• Bereich für Grünfilter</li> <li>• Erschliessungsfläche</li> <li>• Zufahrtbereich Einstellhalle</li> <li>• Bereich für oberirdische Parkierung</li> <li>• Bereich für Fussweg</li> <li>• Notzufahrt</li> <li>• Bereich für Kehrrichtentsorgung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 2</li> <li>Art. 7, 8</li> <li>Art. 8</li> <li>Art. 8</li> <li>Art. 14</li> <li>Art. 15</li> <li>Art. 15</li> <li>Art. 16</li> <li>Art. 17</li> <li>Art. 18</li> <li>Art. 18</li> <li>Art. 19</li> <li>Art. 21</li> <li>Art. 22</li> <li>Art. 23</li> </ul>   |  |  |

<sup>1</sup> Richtprojekt der Rykart Architekten AG vom Juni 2019 mit Überarbeitung vom September 2020.

## B Nutzung und Bebauung

| <b>Art der Nutzung</b>  | <p><b>Art. 6</b><br/>Die Überbauungsordnung ist für eine Wohnüberbauung bestimmt. Zulässig sind Nutzungen der Wohnzone gemäss Baureglement.</p>  |             |               |             |                |   |        |    |   |        |                |   |        |
|-------------------------|--|-------------|---------------|-------------|----------------|---|--------|----|---|--------|----------------|---|--------|
| <b>Mass der Nutzung</b> | <p><b>Art. 7</b></p> <p><sup>1</sup> Es gilt folgendes Mass der Nutzung:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Baubereich</th> <th style="text-align: center;">Vollgeschosse</th> <th style="text-align: center;">Gesamthöhen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1A, 2A, 3A, 4A</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">17.5 m</td> </tr> <tr> <td>4C</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">14.0 m</td> </tr> <tr> <td>1B, 2B, 3B, 4B</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">22.5 m</td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>2</sup> Zudem gelten folgende Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo): min. 0.9; max. 1.1</li> <li>• Im Überbauungsplan sind die maximale und minimale Geschossfläche oberirdisch pro Baubereich festgelegt.</li> <li>• Dach- und Attikageschosse sind nicht zulässig.</li> <li>• Gebäude gelten als gestaffelt, wenn sie in der Höhe min. 1.5 m und/oder in der Situation min. 1.5 m gestaffelt sind. Die Höhen und Vollgeschosse sind für jedes Gebäude gesondert zu messen.</li> <li>• Unterniveaubauten und Untergeschosse gelten als Vollgeschosse und werden an die GFo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden 1,50 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.</li> <li>• Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nach Art. 43 LSV</li> </ul> | Baubereich  | Vollgeschosse | Gesamthöhen | 1A, 2A, 3A, 4A | 5 | 17.5 m | 4C | 4 | 14.0 m | 1B, 2B, 3B, 4B | 7 | 22.5 m |
| Baubereich              | Vollgeschosse  | Gesamthöhen |               |             |                |   |        |    |   |        |                |   |        |
| 1A, 2A, 3A, 4A          | 5  | 17.5 m      |               |             |                |   |        |    |   |        |                |   |        |
| 4C                      | 4  | 14.0 m      |               |             |                |   |        |    |   |        |                |   |        |
| 1B, 2B, 3B, 4B          | 7  | 22.5 m      |               |             |                |   |        |    |   |        |                |   |        |
| <b>Baubereiche</b>      | <p><b>Art. 8</b></p> <p><sup>1</sup> Die Baubereiche entsprechen dem bebaubaren Gebiet für oberirdische Gebäude.</p> <p><sup>2</sup> Die «Abgrenzungslinie Baubereich» definiert die Abgrenzung zwischen Baubereich 4B und 4C mit unterschiedlicher Geschosszahl. Von der im Überbauungsplan festgelegten Abgrenzungslinie Baubereich kann beidseitig um max. 2.0 m abgewichen werden. Die definitive Lage wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.</p> <p><sup>3</sup> Unterirdische Bauten sind im Baubereich für unterirdische Bauten anzuordnen.</p> <p><sup>4</sup> An- und Kleinbauten sind im Wirkungsbereich der UeO zulässig. Es gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand: min. 2.0 m</li> <li>• Gesamthöhe: max. 3.0 m</li> <li>• Gebäudefläche: max. 60.0 m<sup>2</sup></li> </ul>  |             |               |             |                |   |        |    |   |        |                |   |        |

- Vor- und rückspringende Gebäudeteile**
- Art. 9**
- 1 Für vorspringende Gebäudeteile gilt:
    - zulässige Tiefe max. 2.5 m
    - zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 50%
  - 2 Für rückspringende Gebäudeteile gilt:
    - zulässige Tiefe max. 4.0 m
    - zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 50%

## C Baugestaltung

- Grundsatz**
- Art. 10**
- Die Gesamtanlage ist als architektonische Einheit zu gestalten, welche die Aussenräume gut strukturiert.

- Fassadengestaltung**
- Art. 11**
- 1 Die Struktur und Materialisierung der Fassaden ist über alle Baubereiche in der Gesamtwirkung einheitlich zu gestalten.
  - 2 Damit der hindernisfreie Zugang gewährleistet ist, kann in den Baubereichen 1A, 1B, 2A, 2B 4B und 4A auf zwei Fassadenabschnitten pro Gebäude und im Bereich der Erschliessungsflächen bis auf den fertigen Boden des 1. Untergeschosses abgegraben werden.
  - 3 Balkone und Loggien dürfen nicht beheizt werden. In den obersten Geschossen müssen sie nicht gedeckt sein.

- Dachgestaltung**
- Art. 12**
- 1 Als Dachform sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.
  - 2 Soweit Flachdächer nicht technisch genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind kombiniert mit einer sickerfähigen Oberfläche auszugestalten.
  - 3 Technisch bedingte Dachaufbauten bis max. 1.50 m Höhe sowie die Errichtung und der Betrieb von Solaranlagen (thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.
  - 4 Technisch bedingte Dachaufbauten und aufgeständerte Solaranlagen sind sorgfältig und zurückhaltend zu gestalten und müssen um mindestens 1.50 m von der projizierten Fassadenlinie rückversetzt sein.
  - 5 Technisch bedingte Dachaufbauten sind auf das Minimum zu reduzieren und zu bündeln, sodass die Dachgestaltung kompakt wirkt.
  - 6 Aussenraumnutzungen auf den Flachdächern sind, soweit sie nicht dem Unterhalt von technisch bedingten Aufbauten sowie von allfälligen Solaranlagen dienen, nicht zulässig.

## D Aussenraumgestaltung

- Grundsätze**
- Art. 13**
- 1 Mit der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sind attraktive Aussenräume mit hohen siedlungsökologischen Qualitäten zu schaffen.
  - 2 Es sind standortgerechte und einheimische Arten einzusetzen.
  - 3 Die Aussenräume sind offen und durchlässig zu gestalten. Wesentliche Gestaltungselemente des Aussenraums sind geschwungene Wegverbindungen, Pflanzinseln und versetzte Ebenen, welche sich optisch und gestalterisch miteinander verbinden, dass eine parkartige Aussenanlage entsteht.
  - 4 Entlang von Fusswegen und auf den gemeinschaftlich nutzbaren Flächen sind Sitzmöglichkeiten (beispielsweise Sitzbänke, Sitzmauern, Sitzkanten usw.) zu erstellen.
  - 5 Nicht verschmutztes Regenwasser von Dächern, Zufahrten, Wegen, Parkplätzen und ähnlichen Flächen ist, sofern diese nicht unter dem massgebenden Terrain liegen, zu versickern.
  - 6 Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Die darin darzustellenden Inhalte regelt das Baureglement.
- Grünraum**
- Art. 14**
- 1 Der im Überbauungsplan bezeichnete Grünraum dient dem Spiel und Aufenthalt, Gartenanlagen, Versickerung und siedlungsinternen Fusswegen.
  - 2 Der Grünraum ist ausserhalb der Aufenthaltsbereiche unversiegelt und mehrheitlich als extensive Wiese zu gestalten.
  - 3 Die bestehenden standortheimischen Hochstammbäume sind zu erhalten. Fällungen oder abgehende Bäume sind mit geeigneten Hochstammbäumen zu ersetzen.
  - 4 Zudem sind arealinterne Fusswege ausserhalb der grösseren Spielfläche zulässig.
- Bereich für Spielfläche**
- Art. 15**
- 1 Der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich für Spielfläche ist entsprechend auszugestalten und zu bepflanzen. Sie dienen als Kinderspielplatz gemäss Art. 44 ff. BauV.
  - 2 Die grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV ist mit einer Mindestfläche von 600 m<sup>2</sup> im festgelegten Bereich sicherzustellen.
- Aufenthaltsbereich**
- Art. 16**
- Die im Überbauungsplan bezeichneten Aufenthaltsbereiche (gemäss Art. 44 ff. BauV) sind als gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume zu gestalten.
- Bereich für Grünfilter**
- Art. 17**
- Der Bereich für Grünfilter ist mit standortheimischen Sträuchern und Stauden zu bepflanzen.



## E Erschliessung

- Erschliessungsfläche**
- Art. 18**
- 1 Die Erschliessung erfolgt ab der Hühnerbühlstrasse über die im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungsflächen.
  - 2 Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle erfolgt über den im Überbauungsplan eingetragenen Zufahrtsbereich Einstellhalle.
  - 3 Für die Zufahrten müssen die vorgeschriebenen Sichtweiten eingehalten werden.
- Parkierung**
- Art. 19**
- 1 Die Parkierung hat unterirdisch zu erfolgen. Davon ausgenommen sind Abstellplätze für Fahrzeuge von Besuchern, Kunden und Car-Sharing.
  - 2 Oberirdische Autoabstellplätze von Besuchern und Car-Sharing sind in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich für oberirdische Parkierung zulässig. Sie sind mit sickerfähigem Belag auszugestalten.
  - 3 Die Anzahl Parkplätze richtet sich nach Art. 51 Bauverordnung.
- Veloabstellplätze und Motorfahräder**
- Art. 20**
- 1 Offene und gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder sind innerhalb der Erschliessungsfläche zulässig.
  - 2 Die Abstellplätze sind gemäss Art. 54c BauV zu erstellen.
- Arealinterne Fusswege**
- Art. 21**
- 1 Zur Durchwegung des Areals sind arealinterne Fusswege im Bereich der Grün- und Erschliessungsfläche zu erstellen. Diese stellen die Anbindung der Gebäudezugänge zu den öffentlichen Wegeverbindungen und zu den Aufenthalts- und Spielflächen sicher.
  - 2 Im Bereich Fussweg ist eine öffentlich zugängliche Fusswegverbindung sicherzustellen.
  - 3 Die Gestaltungsgrundsätze gemäss Art. 13 sind zu berücksichtigen.
  - 4 Die Mindestbreite der Fusswege beträgt 1.50 m. Die Fusswege sind mit sickerfähigem Belag auszugestalten.
- Notzufahrt**
- Art. 22**
- 1 Die Notzufahrt für Blaulichtorganisationen und den Güterumschlag erfolgt über die Erschliessungsfläche.
  - 2 Die Zufahrt muss eine Mindestbreite von 3.50 m aufweisen und ist dauernd freizuhalten.

## F Weitere Bestimmungen

|   |  |
|---|--|
| <b>Bereich für<br/>Kehrichtentsorgung</b> | <b>Art. 23</b><br><ol style="list-style-type: none"><li>1 Innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs für Kehrichtentsorgung ist eine Container-Sammelstelle zu errichten.</li><li>2 Die Entsorgungsanlagen sind baulich und gestalterisch gut in die Umgebung zu integrieren.</li><li>3 Die genaue Ausgestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.</li></ol>  |
| <b>Energie</b>                            | <b>Art. 24</b><br><ol style="list-style-type: none"><li>1 Bei der Erarbeitung des Bauprojekts ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und ein Energiekonzept zu erarbeiten.</li><li>2 Neu- und Umbauten, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung und sofern wirtschaftlich tragbar, an das Holzfernwärmenetz Bolligen-Stettlen anzuschliessen.</li></ol> |
| <b>Vereinbarungen</b>                     | <b>Art. 25</b><br>Privatrechtliche und zur Umsetzung der UeO relevante Aspekte sind im Rahmen von Infrastruktur- und/oder Dienstbarkeitsverträgen zu regeln.   |
| <b>Inkrafttreten</b>                      | <b>Art. 26</b><br>Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.   |
| <b>Aufhebung</b>                          | <b>Art. 27</b><br>Mit Inkrafttreten dieser Überbauungsordnung wird der betroffene Teilbereich des Bebauungsplans mit Sonderbauvorschriften Lindenmatt vom 24. März 1961 aufgehoben.  |

## Genehmigungsvermerke

|   |   |
|---|---|
| Mitwirkung vom                                  | 16. August 2019 bis 16. September 2019      |
| Kantonale Vorprüfung vom                        | 22. Mai 2020                                |
| Publikation im amtlichen Anzeiger vom           | 18. November 2020                           |
| Öffentliche Auflage vom                         | 18. November bis 18. Dezember 2020          |
| Einspracheverhandlung am                        | 4. März 2021, 8. April 2021, 21. April 2021 |
| - Erledigte Einsprachen                         | 1   |
| - Unerledigte Einsprachen                       | 9   |
| - Rechtsverwahrungen                            | 2   |
| <b>Beschlossen durch den Gemeinderat am</b>     | <b>22. März 2021</b>                        |
| <b>Beschlossen an der Gemeindeabstimmung am</b> | .....                                       |

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin

.....

Der Gemeindeschreiber

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bolligen, den

.....

Der Gemeindeschreiber

.....

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

## **Anhang zu den Überbauungsvorschriften**

### **Richtprojekt «Siedlung Hühnerbühlstrasse»**

Richtprojekt «Siedlung Hühnerbühlstrasse» der Rykart Architekten AG vom Juni 2019 mit Überarbeitung vom September 2020.