



---

## Zonenplan und Baureglement

ZPP Nr. XI „Flugbrunnenareal“ (neu)

Änderung im ordentlichen Verfahren gemäss BauG Art. 58 ff

## Baureglement Anhänge IV und V

---

Bern, 9. Februar 2015

**AUFLAGE**

Die Änderung der Nutzungsplanung besteht aus:

- Zonenplan
- **Baureglement**

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht

Änderungen in rot

## Anhang IV Zonen mit Planungspflicht (ZPP) (siehe Art. 41 BR)

<sup>1</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP)<sup>1</sup> setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Nach Art. 93 Abs. 1 BauG kann in gewissen Fällen auch ohne UeO gebaut werden.

<sup>2</sup> In allen ZPP sind die Bauten sorgfältig und nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten und in die bestehende Umgebung zu integrieren.

<sup>3</sup> Eine optimale Geländeeinpassung von Bauten, Anlagen, Stützmauern und Böschungen ist zu gewährleisten. Innerhalb einer Baugruppe sind die Dachformen der Hauptbauten gut aufeinander abzustimmen-

<sup>4</sup> Es sind möglichst gemeinsame Anlagen vorzusehen (Plätze, Aufenthaltsräume, Heizungen, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder, Zivilschutzräume usw.).

<sup>5</sup> In den ZPP Nr. I bis VIII kann der Gemeinderat bei einer hohen Siedlungsqualität einen Bonus in der Bruttogeschossfläche resp. Ausnützungsziffer bis maximal 75% bewilligen.

<sup>6</sup> Für die einzelnen ZPP gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung und die Gestaltungsgrundsätze (siehe auch Art. 39 BR):

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart gemäss Zone	Geschosszahl	Abstand zur Zonen-grenze <i>m</i>	Ausnützungsziffer / Bruttogeschossfläche <i>max.</i>	Planungs-zweck	Gestaltungsgrundsätze / Bemerkungen	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
ZPP Nr. I Hubelgasse	W	2	4	0,4	Es soll eine verdichtete Wohnsiedlung von hoher Wohnqualität realisiert werden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten</li> <li>- Durchgrünter Aussenraum mit einem Minimum an Bodenversiegelung</li> <li>- Die Dachform ist frei wählbar. Bei Flachdächern ist über dem 2. Vollgeschoss keine zusätzliche Attika zugelassen.</li> <li>- Zwischen Bodenacker und Hubelgasse ist eine öffentliche Wegverbindung zu realisieren.</li> </ul>	II
ZPP Nr. IIA Chrottegässli	W	2	4	0,4	Es soll eine verdichtete Überbauung von hoher Wohnqualität realisiert werden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten</li> <li>- Für die ganze ZPP sind Flachdächer vorgeschrieben.</li> <li>- Im Teil II A ist in der nördlichsten Gebäudereihe keine Attika zugelassen.</li> <li>- Die Verkehrserschliessung in Teil II A hat ab Chrottegässli Nord und Quellenstrasse zu erfolgen.</li> </ul>	II
ZPP Nr. III Brunnenhofstrasse	DBo	2	4	0,4	Es soll eine Überbauung mit gemischter Nutzung und Rücksicht auf die historische Bebauung des	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die offene Bauweise des traditionellen Dorfcharakters ist entlang der Brunnenhofstrasse zu berücksichtigen.</li> <li>- Durchgrünter Aussenraum mit einem Minimum an Bodenversiegelung</li> <li>- Entlang der Lutertalstrasse ist zusätzlich ein Sockelgeschoss gestattet. Dieses ist soweit als möglich für Dienstleistungsnutzung mit Öffentlich-</li> </ul>	III

<sup>1</sup> Art. 93 BauG

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart gemäss Zone	Geschosszahl	Abstand zur Zonen- grenze  <i>m</i>	Ausnützungsziffer / Bruttogeschossfläche  <i>max.</i>	Planungs- zweck	Gestaltungsgrundsätze / Bemerkungen	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
					Kirchhügels realisiert werden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>keitsbezug reserviert.</li> <li>- Gebäudehöhe entlang Lutertalstrasse 11,0 m</li> <li>- Die Verkehrserschliessung hat ab Lutertalstrasse - resp. Mündungsbereich Brunnenhofstrasse zu erfolgen.</li> <li>- Mind. 50 % der geforderten Autoabstellplätze sind in einer Autoeinstellhalle unterzubringen.</li> <li>- Zwischen Lutertalstrasse und alter Brunnenhofstrasse ist eine mind. 2,5 m breite öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu erstellen.</li> </ul>	
ZPP Nr. IV Sternenmatte	M	2	4	0,4	Es soll eine verdichtete Überbauung von hoher Wohnqualität realisiert werden, mit Erhaltung des Sternengebäudes und des Stöcklis.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbenutzung entlang der Bolligenstrasse, Wohnnutzung im Arealinnern</li> <li>- Entlang der Bolligenstrasse sind mind. 115 m<sup>2</sup> Dienstleistungsnutzung auszuweisen.</li> <li>- Gestalterische Integration des Sternen-Ensembles.</li> <li>- Im Sternengebäude ist Restaurantnutzung zu realisieren, Dienstleistungs- und Wohnnutzung ist zugelassen.</li> <li>- Die bisherige Gartenwirtschaft ist zu erhalten.</li> <li>- Vor dem Sternengebäude ist ein sorgfältig gestalteter Platzbereich zu realisieren.</li> <li>- Neubauten als gestalterische Einheit</li> <li>- Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze als Gemeinschaftsanlagen</li> <li>- Nur Flachdächer gestattet.</li> <li>- Zwischen Bolligenstrasse und Flugbrunnenstrasse ist eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu realisieren.</li> </ul>	III
ZPP Nr. V Eisengasse	W	2	4	0,4	Es soll eine verdichtete Wohnüberbauung von hoher Qualität mit Erhaltung der denkmalpflegerisch geschützten Bauten und ihrer Umgebung realisiert werden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubauten haben sich sorgfältig ins bestehende Siedlungsmuster zu integrieren.</li> <li>- Durchgrünung des Aussenraums mit Hecken und Bäumen</li> <li>- Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze als Gemeinschaftsanlagen</li> <li>- Das Gebäude Eisengasse Nr. 31/33 ist geschützt, die Gebäude Eisengasse Nr. 25 und 27 sind erhaltenswert (Art. 63 BR). In diesen Gebäuden ist gemischte Nutzung gestattet. Ein angemessener Umschwung soll erhalten bleiben.</li> <li>- Die Erschliessung der Neubauten darf nicht ab Eisengasse erfolgen.</li> <li>- Innerhalb der ZPP ist eine Fläche von 1'000 m<sup>2</sup> für Familiengärten zur Verfügung zu stellen.</li> </ul>	II
ZPP Nr. VI Pfrundland	M	3	4	0,4	Es soll eine gemischte, verdichtete Überbauung von hoher Qualität reali-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nebst gemischter Nutzung sind auch kirchliche und kirchennahe soziale Nutzungen gestattet.</li> <li>- Bebauungsmuster als Einheit mit guter Integration in Hanglage.</li> <li>- Grosszügige Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen für Begegnung, Aufenthalt und Spiel.</li> </ul>	III

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart gemäss Zone	Geschosszahl	Abstand zur Zonen- grenze  <i>m</i>	Ausnützungsziffer / Bruttogeschossfläche  <i>max.</i>	Planungs- zweck	Gestaltungsgrundsätze / Bemerkungen	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
					siert werden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine terrassierte Bauweise ist gestattet.</li> <li>- Bauten und Aussenräume haben sich sorgfältig in den Hang zu integrieren, die Topografie muss in Teilen ablesbar sein.</li> <li>- Die Verkehrserschliessung hat schwergewichtig ab Worblentalstrasse zu erfolgen</li> <li>- Eine Teilerschliessung ab Kistlerstrasse ist möglich.</li> <li>- Auf der Ostseite der ZPP ist eine Fusswegverbindung zur Kistlerstrasse sicher zu stellen.</li> </ul>	
ZPP Nr. VII Bahnhof	M	-	5	0,5	Es soll eine gemischte, verdichtete Überbauung von guter Qualität realisiert werden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nebst gemischter Nutzung sind bahnbetriebliche Nutzungen sowie P+R- und B+R-Anlagen gestattet. Offene Lagerflächen sind nicht zugelassen.</li> <li>- Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig in die Topografie zu integrieren.</li> <li>- Bei Gebäuden mit 15,0 m Gebäudehöhe ist darüber kein Attikageschoss mehr zugelassen.</li> <li>- Entlang Bolligenstrasse (eine Gebäudetiefe) und oberhalb Fellmattweg sind max. 3 Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe von 10 m gestattet.</li> <li>- Die Verkehrserschliessung hat ab Knoten Wegmühle zu erfolgen.</li> <li>- Entlang der RBS-Linie ist eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu realisieren.</li> <li>- Fusswegverbindung zum Höheweg ist beizubehalten.</li> </ul>	III
ZPP Nr. VIII Bienz- Wegmühle	A	2/4	4	7'500 m <sup>2</sup>	Es soll eine verdichtete Überbauung mit Arbeitsnutzung realisiert werden, mit Einbezug des geschützten Bauernhauses und dessen Umschwung.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die BGF für Neubauten beträgt max. 7'500 m<sup>2</sup>. Für das Bauernhaus ist das bestehende Volumen für das max. Nutzungsmass massgebend.</li> <li>- Das Bauernhaus Bolligenstrasse Nr. 70 darf innerhalb der bestehenden Gebäudehülle genutzt werden, unter Wahrung der denkmalpflegerischen Belange. Im Bauernhaus ist auch Wohnnutzung gestattet.</li> <li>- Dem Bauernhaus ist ein angemessener Umschwung zu gewähren, Neubauten haben einen entsprechenden Abstand zu wahren.</li> <li>- Sorgfältige Gestaltung des Aussenraums, Durchgrünung mit Hecken und Bäumen</li> <li>- Von der Bolligenstrasse her ist die Sicht auf das Bauernhaus freizuhalten.</li> <li>- Die Geschosszahl beträgt ab Niveau Rörswilstrasse 4 Geschosse (plus Attika), für Bauten entlang Wegmühlegässli 2 Geschosse (plus Attika).</li> <li>- Die Verkehrserschliessung erfolgt ab Rörswilstrasse. Ab Wegmühlegässli dürfen nur Besucherparkplätze erschlossen werden.</li> <li>- Zwischen Rörswilstrasse und Wegmühlegässli ist eine öffentliche Weg- und Veloverbindung zu realisieren.</li> </ul>	III

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart gemäss Zone	Geschosszahl	Abstand zur Zonen- grenze  <i>m</i>	Ausnützungsziffer / Bruttogeschossfläche  <i>max.</i>	Planungs- zweck	Gestaltungsgrundsätze / Bemerkungen	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
ZPP Nr. IX Zentrum-Ost	DBo	2/3	4	2'000 m <sup>2</sup>  plus Bau- ernhaus	Es soll eine gemischte Überbauung mit harmonischer Ergänzung des Dorfmarkts realisiert werden, mit Einbezug des erhaltenswerten Bauernhauses und dessen Umschwung.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Bauernhaus Kirchstrasse Nr. 1 darf innerhalb der bestehenden Gebäudehülle genutzt werden, unter Wahrung der denkmalpflegerischen Belange.</li> <li>- Die BGF für Neubauten beträgt 2'000 m<sup>2</sup>. Für das Bauernhaus ist das bestehende Volumen für das max. Nutzungsmass massgebend.</li> <li>- Für Neubauten zwischen Dorfmarkt und Bolligenstrasse sind 3 Geschosse gestattet. Für die übrigen Neubauten gelten 2 Geschosse.</li> <li>- Als östlicher Abschluss des Dorfmarkts ist ein attraktiver Platz zu gestalten.</li> <li>- Die Fahrzeuerschliessung hat ab Einstellhalle Dorfmarkt sowie ab Detailerschliessungsstrasse (neben Post) zu erfolgen.</li> </ul>	III
ZPP Nr. X Lutertal	W	2	4	0,7	Es soll eine sorgfältig gestaltete Überbauung mit preisgünstigen alters- und behindertengerechten Wohnungen realisiert werden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der exponierten Hanglage ist mit einer sorgfältigen Einpassung von Bauten und Anlagen Rechnung zu tragen.</li> <li>- Eine terrassierte Bauweise gemäss Art. 23 BauV ist gestattet: Gebäuelänge = 50 m Gebäudebreite = 35 m Gebäudehöhe (Gesamthöhe) = 10 m Maximal 3 Baustufen Grenzabstand = 4 m</li> <li>- Bei Flachdachbauten kann statt eines Attikageschosses ein Vollgeschoss erstellt werden.</li> <li>- Entlang der Lutertalstrasse ist ein ca. 30,0 m breiter öffentlicher, natürlich gestalteter Grünbereich zu realisieren.</li> <li>- Die maximale AZ von 0,7 bezieht sich auf den überbaubaren Arealteil (ohne Grünbereich).</li> <li>- Das Lutertalbächli ist bis zur Einfahrt Ruedimatte zu renaturieren.</li> <li>- Entlang dem Lutertalbächli und entlang der östlichen March sind Fusswege anzulegen.</li> </ul>	II
ZPP Nr. XI Flugbrunnenareal (NEU)	W, Feuer- wehr, Gemein- dever- wal- tung	4	4	Sektor A AZ 0.85  Sektor B erhaltens- wertes Altes Schul- haus, Nutzungs- mass gemäss bestehen- dem Gebäude- volumen	Es soll eine verdichtete Wohnüberbauung von hoher Qualität realisiert werden, mit Einbezug des erhaltenswerten Alten Schulhauses Flugbrunnenstrasse (K-Objekt). Nutzungen für Gemeindeverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der zentrumsnahen Lage ist mit einer sorgfältigen Gestaltung von Bauten und Aussenräumen Rechnung zu tragen, mit sorgfältiger Integration in die Topografie.</li> <li>- Der Aussenraum ist zu durchgrünen, mit einem Minimum an Bodenversiegelung.</li> <li>- Für Neubauten sind nur Flachdächer zugelassen.</li> <li>- Das erhaltenswerte Schulhaus Flugbrunnenstrasse von 1907 (Nr. 16) steht unter Schutz und ist zu erhalten. Es soll seine dominante Stellung mit Sichtbezügen im Ortsbild behalten.</li> <li>- 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.</li> </ul>	II

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart gemäss Zone	Geschosszahl	Abstand zur Zonen- grenze  <i>m</i>	Ausnützungsziffer / Bruttogeschossfläche  <i>max.</i>	Planungs- zweck	Gestaltungsgrundsätze / Bemerkungen	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
					und Feuer- wehr sind zulässig.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Verkehrserschliessung der Neubauten darf nicht ab Stegackerweg erfolgen.</li> <li>- In der Verlängerung des Stegackerwegs mit Anbindung an die Hühnerbühlstrasse ist eine mindestens 2.5 m breite öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen.</li> <li>- 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.</li> <li>- Bei Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, dürfen höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.</li> </ul>	

## Anhang V Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) (siehe Art. 42 BR)

In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Empfindlichkeitsstufe (LSV)
a Bodenacker	Kindergarten	Bestehend, kleine Erweiterung	III
b Fluracker	Spielplatz	bestehend	III
c Altes Schulhaus	Spielplatz	bestehend	II
d Lutertal	Schulanlage Turnhalle Sportanlage Hallenbad Zivilschutz Gemeinschaftsräume Familiengärten Spielplätze	teilweise bestehend zweckgebundene Erweiterungen bestehender Anlagen Gebäudehöhe max. 12.0 m Grenzabstände gemäss W3	III
e Friedhof	Friedhof Abdankungshalle Aufbahrungsgebäude Werkgebäude	bestehend, Neubau und Erweiterungen möglich	II
f Pfrundgut	Kirchgemeindehaus/ -saal Pfarrhaus Pfrundscheune Kindergärten Gemeinschaftsräume Fürsorgeeinrichtungen	bestehend, zweckgebundene Erweiterungen bestehender Anlagen, Gebäudehöhe und Grenzabstände gemäss W2.	II
g Kirche	Kirche	bestehend	II
h <del>Stegackerweg Flugbrunnenstrasse / Hühnerbühlstrasse</del>	Schulanlage Kindergarten Kindertagesstätte u. dgl. <del>Turnhallen Sportanlagen Wehrdienste Gemeindeverwaltung Zivilschutz</del>	Bestehend, <del>zweckgebundene Erweiterungen</del> Ersatz möglich, <del>bestehender Anlagen</del> für Erweiterungen gilt Gebäudehöhe und Grenzabstände gemäss W3.	III
i Hühnerbühlstrasse	Spielplatz	bestehend	II
j Eggweg	Kindergarten	bestehend, kleine Erweiterungen	II
k Eisengasse	Oberstufenzentrum Turnhallen Sportanlagen Zivilschutz	bestehend, zweckgebundene Erweiterungen bestehender Anlagen, Gebäudehöhe und Grenzabstände gemäss W3	III

## Genehmigungsvermerke

---

Mitwirkung 29.11.2013 bis 20.01.2014

Vorprüfung 06.06.2014

Publikation im Anzeiger Region Bern vom -

Öffentliche Auflage vom -

Einspracheverhandlungen am -

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

---

Beschlossen durch den Gemeinderat am -

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am -

Namens der Einwohnergemeinde Der Präsident Der Sekretär

Dr. Rudolf Burger Bernhard Rufer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Bolligen, den

Der Gemeindeschreiber

Bernhard Rufer

---

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern