



Einwohnergemeinde Bolligen

## Teilrevision Ortsplanung: Baureglement und Gewässerräume

---

### Baureglement

#### Genehmigung

Die Teilrevision beinhaltet:

- **Baureglement**
- Zonenplan Gewässerräume

Weitere Unterlagen

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

Bern, 23. August 2021

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

|                 |  |           |
|-----------------|--|-----------|
| <b>5.3</b>      | <b>Schutz der naturnahen Landschaft</b> .....                | <b>30</b> |
|                 | Art. 38 Landschaftsschutzgebiete.....                        | 30        |
|                 | Art. 39 Feuchtgebiete.....                                   | 30        |
|                 | Art. 40 Naturobjekte.....                                    | 30        |
|                 | Art. 41 Kommunale ökologische Ausgleichsflächen im Wald..... | 31        |
|                 | Art. 42 Geologische Objekte .....                            | 31        |
|                 | Art. 43 Naturschutzgebiete.....                              | 31        |
|                 | Art. 44 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen .....          | 31        |
| <b>5.4</b>      | <b>Ersatz- und Fördermassnahmen</b> .....                    | <b>32</b> |
|                 | Art. 45 Ersatzmassnahmen .....                               | 32        |
|                 | Art. 46 Fördermassnahmen.....                                | 32        |
|                 | Art. 47 Beiträge .....                                       | 32        |
| <b>5.5</b>      | <b>Gefahrengebiete</b> .....                                 | <b>33</b> |
|                 | Art. 48 Bauen in Gefahrengebieten.....                       | 33        |
| <b>6</b>        | <b>Kompetenzen</b> .....                                     | <b>34</b> |
|                 | Art. 49 Gemeinderat.....                                     | 34        |
|                 | Art. 50 Hochbaukommission .....                              | 34        |
|                 | Art. 51 Bauverwaltung.....                                   | 34        |
| <b>7</b>        | <b>Straf- und Schlussbestimmungen</b> .....                  | <b>36</b> |
|                 | Art. 52 Widerhandlungen.....                                 | 36        |
|                 | Art. 53 Inkrafttreten.....                                   | 36        |
|                 | Art. 54 Aufhebung von Vorschriften .....                     | 36        |
|                 | <b>Genehmigungsvermerke</b> .....                            | <b>37</b> |
|                 | <b>Anhang</b> .....  | <b>38</b> |
| <b>Anhang 1</b> | <b>Definitionen und Messweisen</b> .....                     | <b>38</b> |
|                 | A1.1 Geschoss .....  | 38        |
|                 | A1.2 Abstände.....   | 38        |
|                 | A1.3 Altrechtliche Nutzungsziffern.....                      | 40        |
| <b>Anhang 2</b> | <b>Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 15</b> .....        | <b>42</b> |

|                  |   |           |
|------------------|---|-----------|
| 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        |
| <b>Anhang 3</b>  | <b>Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen gemäss Art. 16</b> ..... | <b>47</b> |
| <b>Anhang 4</b>  | <b>Landschaftsschutzgebiete gemäss Art. 38</b> .....                      | <b>48</b> |
| <b>Anhang 5</b>  | <b>Feuchtgebiete gemäss Art. 39</b> .....                                 | <b>49</b> |
| <b>Anhang 6</b>  | <b>Naturobjekte gemäss Art. 40</b> .....                                  | <b>50</b> |
| <b>Anhang 7</b>  | <b>Naturobjekte: Liste der Objekte gemäss Art. 40</b> .....               | <b>50</b> |
| <b>Anhang 8</b>  | <b>Waldreservate gemäss Art. 41</b> .....                                 | <b>53</b> |
| <b>Anhang 9</b>  | <b>Naturschutzgebiete gemäss Art. 43</b> .....                            | <b>54</b> |
| <b>Anhang 10</b> | <b>Abkürzungen</b> .....  | <b>55</b> |
| <b>Beilagen</b>  | .....   | <b>56</b> |
| <b>B1</b>        | <b>Erläuterungen zu den Hinweisen</b> .....                               | <b>56</b> |
| 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        |

*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"> <li>• Wohnen <sup>1)</sup></li> <li>• Stille Arbeitsnutzung</li> <li>• Dienstleistungsnutzung</li> </ul>   | II  | <p><i>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i></p> <p><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></p> |
| Mischzonen            | M    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen <sup>1)</sup></li> <li>• Arbeitsnutzung, ausgenommen sind Tankstellen und Autowerkstätten</li> <li>• Dienstleistungsnutzung</li> </ul>  | III | <p><i>Mässig störende Arbeitsnutzungen wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</i></p>   |
| Dorfkernzone Bolligen | DBo  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen <sup>1)</sup></li> <li>• Arbeitsnutzung</li> <li>• Dienstleistungsnutzung</li> <li>• Der traditionelle Dorfcharakter ist zu erhalten.</li> <li>• Gewerbebauten, gewerbliche Fabrikationsbetriebe sowie alle Bauten und Anlagen, die den Charakter des Dorfkerns beeinträchtigen, sind untersagt.</li> </ul> | III | <p><i>Mässig störende Arbeitsnutzungen wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</i></p> <p><i>vgl. Ortsbilderhaltungsgebiete Kapitel 5.2</i></p>            |

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

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

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.*

<sup>1)</sup> Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen

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

<sup>3)</sup> 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**

<sup>1</sup> 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 <sup>1)</sup> (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 <sup>2)</sup> | 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 <sup>3)</sup> | 4,0 <sup>3)</sup> | 12,5      | -         | -                    | -      | -  |
| Arbeitszone 2                      | A2   | 4,0 <sup>3)</sup> | 4,0 <sup>3)</sup> | 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)

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Gebäudeabstand zu eingeschossigen Gebäudeteilen mind. 2,0 m

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

mit Näherbaurecht Art. 79 ff. EG ZGB.

<sup>2</sup> Eingeschossige Gebäudeteile:

- Grenzabstand (GA) min. 3,0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup>
- Fassadenhöhe traufseitige (Fh tr) max. 4,0 m
- Fassadenhöhe giebelseitige (Fh gi) max. 6,0 m

<sup>3</sup> Kleinbauten:

- Grenzabstand (GA) min. 2,0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
  - 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 Hauszufahrten und Eingänge, auf max. einer Gebäudeseite, welche nicht mehr als 5.0 m betragen, werden nicht an die Höhenberechnung angerechnet.
- 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;<br>Abk.      | Zweckbestimmung  | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung  | ES  |
|---------------------------|--|--|-----|
| Bodenacker;<br>ZöN a      | Kindergarten.  | Bestehend, Höhen und Grenzabstände gemäss W2.  | III |
| Fluracker;<br>ZöN b       | Spielplatz.  | Bestehend.   | III |
| Altes Schulhaus;<br>ZöN c | Spielplatz.  | Bestehend.   | II  |
| Lutertal;<br>ZöN d        | Schulanlage,<br>Turnhalle,<br>Sportanlage,<br>Hallenbad,<br>Zivilschutz,<br>Gemeinschaftsräume,<br>Familiengärten,<br>Spielplätze. | Teilweise bestehend, zweckgebundene Erweiterungen bestehender Anlagen, traufseitige Fassadenhöhe max. 12.0 m; Grenzabstände gemäss W3. | III |
| Friedhof;<br>ZöN e        | Friedhof,<br>Abdankungshalle,<br>Aufbahrungsgebäude,<br>Werkgebäude.   | Bestehend, Neubau und Erweiterungen möglich, Höhen und Grenzabstände gemäss W2.  | II  |

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Normativer Inhalt

Hinweis

| Bezeichnung;<br>Abk.        | Zweckbestimmung  | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung  | ES  |
|-----------------------------|--|--|-----|
| Pfrundgut;<br>ZöN f         | Kirchgemeindehaus/-saal,<br>Pfarrhaus,<br>Pfrundscheune,<br>Kindergärten,<br>Gemeinschaftsräume,<br>Fürsorgeeinrichtungen. | Bestehend, zweckgebundene Erweiterungen bestehender Anlagen, traufseitige Fassadenhöhe und Grenzabstände gemäss W2.  | II  |
| Kirche;<br>ZöN g            | Kirche.  | Bestehend.   | II  |
| Stegackerweg;<br>ZöN h      | Schulanlage,<br>Kindergarten,<br>Kindertagesstätte.  | Bestehend, Ersatz möglich, für Erweiterungen gelten die Höhen und Grenzabstände gemäss W2.   | III |
| Hühnerbühlstrasse;<br>ZöN i | Spielplatz.  | Bestehend.   | II  |
| Eggweg;<br>ZöN j            | Kindergarten.  | Bestehend, Höhen und Grenzabstände gemäss W2.  | II  |
| Eisengasse;<br>ZöN k        | Oberstufenzentrum,<br>Musikschulhaus,<br>Turnhallen,<br>Sportanlagen,<br>Zivilschutz.                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehend</li> <li>• zweckgebundene Erweiterungen bestehender Anlagen,</li> <li>• Gebäudehöhe und Grenzabstände gemäss W3</li> <li>• Für den Musikschulneubau gilt eine maximale Gesamthöhe von 11.50 m.</li> </ul> | III |
| Eisengasse;<br>ZöN l        | Verkehrsanlagen.   | Park & Ride-Wendeanlage für ÖV.  | III |
| Wegmühle;<br>ZöN m          | Sportanlagen.  | Spielfelder, Tennisanlagen, Garderobegebäude, Familiengärten, Parkplätze<br>traufseitige Fassadenhöhe und Grenzabstände gemäss W2.   | III |
| Ferenberg;<br>ZöN n         | Primarschule,<br>Zivilschutz,<br>Turnhalle,<br>Feuerwehrmagazin.   | Bestehend, zweckgebundene Erweiterungen bestehender Anlagen, traufseitige Fassadenhöhe und Grenzabstände gemäss W2.  | III |

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

| Bezeichnung;<br>Abk. | Zweckbestimmung         | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung  | ES  |
|----------------------|-------------------------|--|-----|
| Gerstein;<br>ZÖN o   | 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)

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

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

**2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet**

**Grünzone (GZ)**

**Art. 7**

- Die Grünzonen sind Freihaltezonen.
- 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 Ausreutungen erteilt der Regierungsrat (Art. 27 Abs. 2 NSchG).*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

**Schutzzone (SZ)**

**Art. 8**

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

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)*

**Bauernhofzone (BZ)**

**Art. 9**

- <sup>1</sup> In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.
- <sup>2</sup> Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Mischzone M2.
- <sup>3</sup> 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**

- <sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.
- <sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III.
- <sup>3</sup> 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*

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

**Gartenbauzone (GBZ)**

**Art. 11**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Es gelten die baupolizeilichen Masse der Landwirtschaftszone.
- <sup>3</sup> 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)*

**Weilerzone**  
**a) Zweck**

**Art. 12**

- <sup>1</sup> Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.
- <sup>2</sup> Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.
- <sup>3</sup> 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 Regierungsverwaltung) 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**

- <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen.
- <sup>2</sup> Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen.
- <sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.*

*Normativer Inhalt*

- 4 Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- 5 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

*Hinweis*

*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*

**Art. 14**

- <sup>1</sup> Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.
- <sup>2</sup> 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.*

**Weilerzone**  
**c) Einschränkungen**

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

- <sup>1</sup> Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.
- <sup>2</sup> Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung oder der Überbauung ist der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung Rechnung zu tragen und ein Energiekonzept zu erarbeiten.
- <sup>3</sup> In allen ZPP sind die Bauten sorgfältig und nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten und in die bestehende Umgebung zu integrieren.
- <sup>4</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>5</sup> Es sind möglichst gemeinsame Anlagen vorzusehen (Plätze, Aufenthaltsräume, Heizungen, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder, Zivilschutzräume usw.).
- <sup>6</sup> 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.
- <sup>7</sup> 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-, Studienaufträge sowie Ideen- und Projektwettbewerbe.*

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

**3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen****Art. 16**

Die baurechtlichen Ordnungen gemäss Anhang 2 bleiben rechtskräftig.

**Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen**

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

### 4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

#### Art. 17

**Gestaltungsgrundsatz**

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

*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**

- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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**

- <sup>1</sup> Es gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- <sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.
- <sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, Kehrachtsammelstellen.*

*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**

- <sup>1</sup> Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die Umgebung nicht beeinträchtigen und ein gut gestalteter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Befestigte Steilböschungen ingenieurbioologischer Art (z.B. Lebendverbau) und dergleichen dürfen eine maximale Neigung von 56° a.T. (3:2) aufweisen und sind zu begrünen.
- <sup>4</sup> 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 Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, 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**

- <sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.
- <sup>2</sup> Neue Gebäude haben beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV Anhang 7 um 15 % zu unterschreiten.
- <sup>3</sup> 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**

- <sup>1</sup> Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.
- <sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie.
- <sup>3</sup> 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**

- <sup>1</sup> 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.).
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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**

|                                     |   |   |
|-------------------------------------|---|---|
| <b>Baudenkmäler</b>                 | <p><b>Art. 34</b></p> <p>Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.</p>  | <p><i>Denkmalpflege des Kantons Bern: Das Bauinventar ist behördenverbindlich.; es gelten Art. 10a–10e BauG.</i></p>  |
| <b>Historische Verkehrswege</b>     | <p><b>Art. 35</b></p> <p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.</p> | <p><i>Historische Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung sind nach Art. 3 NHG und Art. 13e BauV geschützt.</i></p> <p><i>Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.</i></p>                                    |
| <b>Archäologische Schutzgebiete</b> | <p><b>Art. 36</b></p> <p><sup>1</sup> Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.</p> <p><sup>2</sup> Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p>  | <p><i>Vgl. Beilage B1.2.</i></p> <p><i>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).</i></p> |

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

- <sup>1</sup> Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
  - a. Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
  - b. Schutz vor Hochwasser;
  - c. Gewässernutzung.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> 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**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.
- <sup>3</sup> Es ist nur die land- und forstwirtschaftliche Nutzung gestattet.
- <sup>4</sup> Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.
- <sup>5</sup> 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**

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

**Naturobjekte****Art. 40**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Sie sind in ihrer Substanz zu erhalten und zu fördern.
- <sup>3</sup> Für die Naturobjekte gelten die Schutzziele und besonderen Vorschriften gemäss Anhang 6.
- <sup>4</sup> 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*

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>Kommunale ökologische Ausgleichsflächen im Wald</b> | <p><b>Art. 41</b></p> <p><sup>1</sup> In den kommunalen ökologischen Ausgleichsflächen im Wald handelt die Gemeinde im Sinne von Art. 15 KWaG und Art. 4 NSchG.</p> <p><sup>2</sup> 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><sup>3</sup> Die Waldreservate sind im Anhang 8 aufgeführt.</p> | <p><i>Die Kantonalen Waldreservate sind als im Zonenplan 2 als Hinweise dargestellt.</i></p>  |
| <b>Geologische Objekte</b>                             | <p><b>Art. 42</b></p> <p><sup>1</sup> Die im den Zonenplänen bezeichneten geologischen Objekte sind geschützt.</p> <p><sup>2</sup> 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> |
| <b>Naturschutzgebiete</b>                              | <p><b>Art. 43</b></p> <p><sup>1</sup> Kommunale Naturschutzgebiete sind Gebiete mit besonderem natur- und kulturlandschaftlichem Wert, mit seltenen und gefährdeten Tieren und Pflanzen sowie wertvollen Kultur- und Naturlandschaftselementen.</p> <p><sup>2</sup> Veränderungen, welche die Erhaltung und Förderung beeinträchtigen, sind untersagt.</p> <p><sup>3</sup> 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>   |
| <b>Gebietsfremde und schädliche Pflanzen</b>           | <p><b>Art. 44</b></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**

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

*Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.*

*Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> 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**

- <sup>1</sup> Die Gemeinde fördert in öffentlichen Räumen die naturnahe Umgebungs- und Baugestaltung.
- <sup>2</sup> Dem Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone wird besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Der Bereich ist naturnah zu gestalten.
- <sup>3</sup> 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**

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

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

**5.5 Gefahrengebiete**

**Art. 48**

**Bauen in Gefahrengebieten**

- <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
- <sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- <sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- <sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller 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**

|                                   |   |                           |
|-----------------------------------|---|---------------------------|
| <b>Widerhandlungen</b>            | <b>Art. 52</b><br>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> |
| <b>Inkrafttreten</b>              | <b>Art. 53</b><br>Das Baureglement (inkl. Anhänge) und der Zonenplan Gewässerräume treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.   |                           |
| <b>Aufhebung von Vorschriften</b> | <b>Art. 54</b><br>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                                     |

Änderung Baureglement Art. 4 Abs. 14 im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV mit öffentlicher Auflage nach Art. 60 BauG vom 12. Mai 2021 bis 12. Juni 2021 und Beschluss Gemeinderat vom 28. Juni 2021 mit Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 7 BauV vom 7. Juli 2021

siehe Genehmigung AGR

**Beschlossen durch den Gemeinderat am** 9. März 2020  
**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am** 15. September 2020

Namens der Einwohnergemeinde:

Präsidentin: 

Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gemeindeschreiber

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



Bolligen, den 13. SEP. 2021

08. Okt. 2021



## 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

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

#### A1.2 Abstände

##### Art. A2

##### Abstand gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

- <sup>1</sup> Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- <sup>2</sup> 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

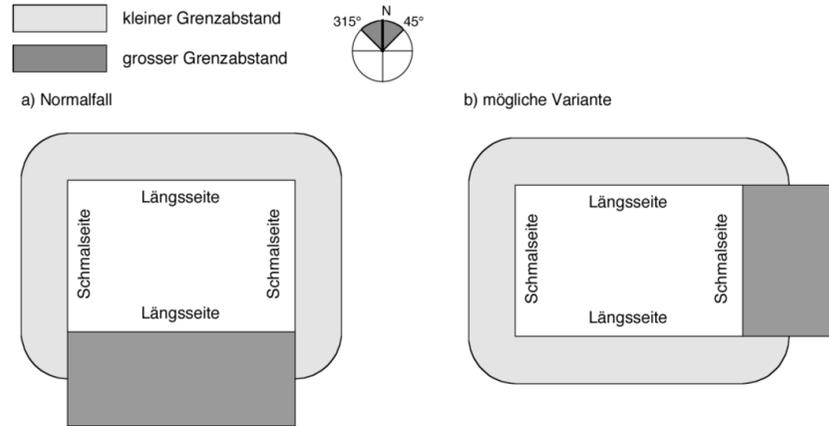
##### Kleiner Grenzabstand (kGA)

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.



**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.

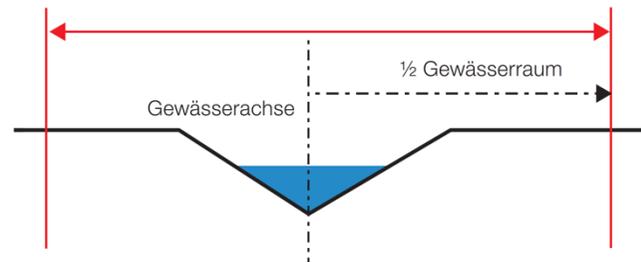
*Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. Art. A3 und Art. A4.*

**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"> <li>• VG 2</li> <li>• GFZo max. 0,45</li> <li>• Abstand zur Zonengrenze 4,0 m</li> </ul> | <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 |

### 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"> <li>• VG 2</li> <li>• GFZo max. 0,45</li> <li>• Abstand zur Zonengrenze 4,0 m</li> </ul> | <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 II B "Chrottegässli"

| Planungszweck   | Nutzungsart | Nutzungsmass  | Gestaltungsgrundsätze   | ES |
|---|-------------|---|---|----|
| Realisierung einer Überbauung von hoher Wohnqualität. | Wohnzone    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• VG 2</li> <li>• GFZo max. 0,55</li> <li>• Abstand zur Zonengrenze 4,0 m</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Verkehrserschliessung in Teil II B hat ab Flugbrunnenstrasse zu erfolgen.</li> <li>• Zwischen Quellenstrasse, Chrottegässli und Flugbrunnenstrasse ist eine mind. 2,5 m breite öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu erstellen.</li> </ul> | 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<br>Bolligen | <ul style="list-style-type: none"> <li>• VG 2</li> <li>• GFZo max. 0,45</li> <li>• Abstand zur Zonengrenze 4,0 m</li> </ul> | <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 durchgehendes 1. Vollgeschoss gestattet. Dieses ist soweit als möglich für Dienstleistungsnutzung mit Öffentlichkeitsbezug reserviert.</li> <li>• Traufseitige Fassadenhöhe 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> | 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"> <li>• VG 2</li> <li>• GFZo max. 0,45</li> <li>• Abstand zur Zonengrenze 4,0 m</li> </ul> | <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> GFo für 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>• Neue Gebäude 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 |

**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"> <li>• VG 2</li> <li>• GFZo max. 0,45</li> <li>• Abstand zur Zonengrenze 4,0 m</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Gebäude haben sich sorgfältig ins bestehende Siedlungsmuster zu integrieren.</li> <li>• Anstelle eines Attikageschoss kann jeweils ein Dachgeschoss über max. 60 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche erstellt und frei platziert werden.</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. In diesen Gebäuden ist gemischte Nutzung gestattet. Ein angemessener Umschwung soll erhalten bleiben.</li> <li>• Die Erschliessung neuer Gebäude 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 |

**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"> <li>• VG 3</li> <li>• GFZo max. 0,45</li> <li>• Abstand zur Zonengrenze 4,0 m</li> </ul> | <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> <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 schwergezwichtig 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> | 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"> <li>• GFZo max. 0,55</li> <li>• Abstand zur Zonengrenze 5,0 m</li> </ul> | <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 traufseitiger Fassadenhöhe ist darüber kein Attikageschoss mehr zugelassen.</li> <li>• Entlang Bolligenstrasse (eine Gebäudetiefe) und oberhalb Fellmattweg sind max. 3 Vollgeschosse bei einer traufseitigen Fassadenhöhe 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 |

**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"> <li>• VG 2 / 4</li> <li>• GFo max. 8'250 m<sup>2</sup></li> <li>• Abstand zur Zonengrenze 4,0 m</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die GFo für neue Gebäude beträgt max. 8'250 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, Neue Gebäude haben einen entsprechenden Abstand zu wahren.</li> </ul> | 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 Dorfmarits unter Einbezug des erhaltenen Bauernhauses und dessen Umschwung. | Dorfkernzone<br>Bolligen | <ul style="list-style-type: none"> <li>• VG 2 / 3</li> <li>• GFo max. 2'200 m<sup>2</sup></li> <li>• Abstand zur Zonengrenze 4,0 m</li> </ul> | <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 GFo für neue Gebäude beträgt 2'200 m<sup>2</sup>. Für das Bauernhaus ist das bestehende Volumen für das max. Nutzungsmass massgebend.</li> <li>• Für neue Gebäude zwischen Dorfmarit und Bolligenstrasse sind 3 Vollgeschosse gestattet. Für die übrigen neuen Gebäude gelten 2 Vollgeschosse.</li> <li>• Als östlicher Abschluss des Dorfmarits ist ein attraktiver Platz zu gestalten.</li> <li>• Die Fahrzeugschliessung hat ab Einstellhalle Dorfmarit sowie ab Detailerschliessungsstrasse (neben Post) zu erfolgen.</li> </ul> | 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"> <li>• VG 2</li> <li>• GFZo max. 0,75</li> <li>• Abstand zur Zonengrenze 4,0 m</li> </ul> | <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: Gebäudelänge = 50,0 m; Gebäudebreite = 35,0 m; Gesamthöhe = 10,0 m; Maximal 3 Baustufen; Grenzabstand = 4,0 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 GFZo von 0,75 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 |

**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 Wertes des Alten Schulhauses Flugbrunnenstrasse (K-Objekt). Nutzungen für Gemeindeverwaltung und Feuerwehr sind zulässig. | Wohnzone.<br>Öffentliche Nutzungen wie Feuerwehr und Gemeindeverwaltung sind zugelassen. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• VG 4</li> <li>• Abstand zur Zonengrenze 4,0 m</li> <li>• Sektor A: GFZo 0.95</li> <li>• Sektor B: Erhaltenswertes Altes Schulhaus, Nutzungsart gemäss bestehendem Gebäudevolumen</li> </ul> | <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 neue Gebäude 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> <li>• Die Verkehrserschliessung neuer Gebäude 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> </ul> | 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"> <li>• Standort mit erdgeschichtlichem Wert: Glazial geformte Landschaft mit Herrenwäldli als markanter Erhebung.</li> <li>• Erhalten der freien Ansicht auf den Ortsteil Habstetten und die freie Aussicht Richtung Alpen.</li> <li>• Begrenzung der Siedlungsentwicklung zwischen Bolligen und Habstetten.</li> <li>• Naturnahe Siedlungsrandgestaltung.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Nicht zugelassen sind Baumschulen, Gärtnereien und Gewächshäuser.</li> <li>• Die Siedlungsränder sind naturnah zu gestalten.</li> <li>• Die Naturobjekte und Lebensräume sind zu erhalten und zu fördern. Sie sind gemäss dem Teilrichtplan ökologische Vernetzung zu bewirtschaften und ökologisch zu vernetzen.</li> </ul> |
| 2 Riedli-Hüenerbüel | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Glazial und fluvial geformte Landschaftsräume, die erdgeschichtlich von besonderer Bedeutung sind.</li> <li>• Gut einsehbarer Landschaftsraum rund um den Hüenerbüel.</li> <li>• Amphibienstandort mit Rote-Liste Art im Riedli.</li> <li>• Wildtierpassage gemäss Kantonalem Landschaftsentwicklungskonzept.</li> <li>• Korridor für ökologische Vernetzung gemäss Teilrichtplan ökologische Vernetzung.</li> <li>• Erhalten der Lesbarkeit des erdgeschichtlich bedeutenden Landschaftsraumes.</li> <li>• Begrenzung der Siedlungsentwicklung.</li> <li>• Erhalten und fördern der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie deren ökologische Vernetzung.</li> <li>• Naturnahe Siedlungsrandgestaltung.</li> </ul> |   |
| 3 Bantigental       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Standort mit geomorphologisch charakteristischer Prägung (fluvial), einem reichen Mosaik von Wald, Feldgehölzen, Hecken, Einzelbäumen und offener Flur.</li> </ul>   |   |
| 4 Stampach-Lutertal | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Erhalten und Fördern der strukturreichen Landschaft mit den vielfältigen und wertvollen Lebensräumen.</li> <li>• Die Kernzone umfasst das kommunale Naturschutzgebiet Stampach-Lutertal.</li> </ul>   |   |

## Anhang 5 Feuchtgebiete gemäss Art. 39

| Gebiet  | Beschreibung, Schutzziele  | Besondere Vorschriften  |
|---|--|---|
| 1 Wasseraufstoss Ferenberg                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuchtgebiet von kommunaler Bedeutung. Das Feuchtgebiet ist zu erhalten.</li> </ul>   | -   |
| 2 Feuchtgebiet Hardegg                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuchtgebiet von kantonaler Bedeutung.</li> <li>• Erhalten und fördern durch geeignete Pflegemassnahmen und Abschliessen eines Vertrags mit dem Kanton.</li> </ul>  | -   |
| 3 Amphibienstandort Riedli                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Erhalten und fördern der Amphibien- und Reptilienpopulationen.</li> </ul>  | -   |
| 4 Amphibienstandort Deponie Laufental / Stollen Geristein | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeindeübergreifender Lebensraum mit mehreren Amphibienlaichgewässern und einem Überwinterungsplatz für den Feuersalamander (Stollen).</li> <li>• Vorkommen: Geburtshelfer- und Erdkröte, Grasfrosch, Feuersalamander, Bergmolch.</li> <li>• Erhalten und fördern der Amphibien- und Reptilienpopulationen.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die vorhandenen Lebensräume für die Amphibien- und Reptilienpopulationen sind zu erhalten.</li> <li>• 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.</li> <li>• Die Konzeptarbeiten sind mit dem Richtplan Landschaft zu koordinieren.</li> </ul> |
| 5 Amphibienstandort Dachsalegrube                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Fördern von Amphibien- und Reptilienpopulationen.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Pflege hat so zu erfolgen, dass die Wasser- und Ruderalflächen offen gehalten werden.</li> <li>• Im Griff zu halten sind insbesondere die Neophyten (Goldruten und Sommerflieder) welche durch das ausholzen mehr Licht bekommen.</li> </ul>   |
| 6 Amphibienstandort Schwarzkopf                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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).</li> <li>• Fördern von Amphibien- und Reptilienpopulationen.</li> <li>• Vernetzen der Geburtshelferkrötenpopulationen Wysshus und Sand, Schönbühl.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Pflege hat so zu erfolgen, dass die Wasser- und Ruderalflächen offen gehalten werden.</li> <li>• Im Griff zu halten sind insbesondere die Neophyten (Goldruten und Sommerflieder) welche durch das ausholzen mehr Licht bekommen.</li> </ul>   |

## Anhang 6 Naturobjekte gemäss Art. 40

| Naturobjekt                       | Beschreibung, Schutzziele  | Besondere Vorschriften   |
|-----------------------------------|--|--|
| Bäume                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Besonders wertvolle Bäume an exponierten Standorten sind geschützt. Sie werden in den Zonenplänen 1 und 2 bezeichnet.</li> <li>Die übrigen Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Die übrigen standortgerechten Bäume und Obstgärten sind zu erhalten. Sie dürfen bei Bedarf gefällt werden, sind jedoch in der näheren Umgebung angemessen zu ersetzen.</li> </ul>                           |
| Hecken und Feldgehölz             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hecken und Feldgehölze sind nach Art. 18 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG), Art. 18 Jagdgesetz (JSG) sowie Art. 27 des kantonalen Naturschutzgesetzes (NSchG) geschützt.</li> <li>Sie sind in ihrem Bestand zu erhalten und durch geeignete Pflege zu fördern (Artenvielfalt, 15 % Dornensträucher).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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).</li> </ul> |
| Böschungen ausserhalb der Bauzone | <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Böschungen sind extensiv zu bewirtschaften. Es dürfen keine Pflanzenbehandlungs- und Düngemittel eingesetzt werden.</li> </ul>  |

## 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 Gässliacher    | 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.<br>(alt) | Obj. Nr.<br>(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 |                   |                   |
| Linde                     | 470               | 470a              | Bantigen            | 1776       | 2'606086/1'202682 |                   |                   |

| Objektname        | Obj. Nr.<br>(alt) | Obj. Nr.<br>(neu) | Flurname              | Parzelle             | Koordinate 1      | Koordinate 2      | Koordinate 2 |
|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| 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 |              |
| Linde             | 818               | 818               | Bolligen Strasse      | 18                   | 2'604559/1'202854 |                   |              |

| Objektname                    | Obj. Nr.<br>(alt) | Obj. Nr.<br>(neu) | Flurname             | Parzelle        | Koordinate 1      | Koordinate 2      | Koordinate 2 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-----------------|-------------------|-------------------|--------------|
| 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 Höheweg     | 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"> <li>• Mosaik von besonderen und charakteristischen Gesteinsformationen und Lebens-räumen, insbesondere der Felswände, der Wiesen und Trockenmauern.</li> <li>• Das Gebiet ist bedeutungsvoll als geologischer Aufschluss, als landschaftsprägendes Element (weiträumig sichtbar), als historischer Steinbruch sowie als Lebens-raum für seltene Tiere und Pflanzen (u.a. Mauerläufer, Kolkraube, Wanderfalke, Orchideen).</li> <li>• Erhalten und fördern der charakteristischen Eigenheiten des Gebietes.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sämtliche Vorhaben, welche die charakteristischen Eigenheiten beeinträchtigen sind untersagt</li> <li>• Die heutige Nutzung soll beibehalten werden. Die Gemeinde fördert ökologische Aufwertungsmöglichkeiten.</li> <li>• Notwendige Sicherungsmassnahmen sind gestattet.</li> </ul> |
| 2 Burg Geristein – Geristeinwald                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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).</li> <li>• Erhalten und fördern der charakteristischen Eigenheiten des Gebietes.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sämtliche Vorhaben, welche die charakteristischen Eigenheiten beeinträchtigen sind untersagt.</li> <li>• Ausholzen des geologischen Denkmals „Elefant“, zum besseren Sichtbarmachen.</li> </ul>   |
| 3 Naturschutzgebiet Stampach-Lutertal               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sämtliche Vorhaben, welche die charakteristischen Eigenheiten beeinträchtigen, sind untersagt.</li> <li>• Die Gemeinde erarbeitet ein Entwicklungs- und Pflegekonzept für die Kernzone und setzt dieses um (vgl. Richtplan Landschaft, Massnahmenblatt A1).</li> </ul>                |

**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 Amts 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     | Gebäuelänge  | 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 und botanische Objekte | Obj. Nr. 63      | Tschingelkalkblock im Aeschiwald  |
|   | 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.

Hecken und Feldgehölze

Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

*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).*

*Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> 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 (grundeigentümerverbindlich)**

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.