Gemeinde
Köniz

721.0

Baureglement (BauR)

23. September 2018
mit Änderungen bis 1. Juli 2024

Chronologie

Erlass

Beschluss der Stimmberechtigten vom 23. September 2018; genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 18. Mai 2020 mit Ergänzung vom 5. Juni 2020. Gestaffeltes Inkrafttreten: (1) Inkrafttreten mit Ausnahme von Art. 10, Art. 48, Art. 49, Art. 90 Abs. 5, Anhang III betreffend Landschaftsschutzgebiet 1.4 und 1.5 sowie Landschaftsschongebiet 3.9 am 1. September 2021 (siehe GRB 2021/412 vom 7. Juli 2021, gestützt auf Art. 99 des Reglements). (2) Inkrafttreten von Art. 10 und von Anhang III betreffend Landschaftsschutzgebiet 1.5 am 1. März 2023 (siehe GRB 2022/709 vom 21. Dezember 2022). (3) Inkrafttreten von Art. 48, Art. 49, Anhang III betreffend Landschaftsschutzgebiet 1.4 sowie Landschaftsschongebiet 3.9 am 1. April 2024 (siehe GRB 2024/74 vom 14. Februar 2024).

Änderungen der Anhänge (Zonenvorschriften und dergleichen)

Die vorliegende Ausgabe enthält alle Änderungen, die am 1. Juli 2024 rechtskräftig genehmigt und in Kraft getreten waren. Detaillierte Angaben befinden sich auch in den Fussnoten auf den Seiten 74 ff.

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis ..... Seite 3

Baureglement ..... Seite 7

Anhang I: Besondere Pläne und Grafische Darstellungen ..... Seite 50

Anhang II: Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan ..... Seite 73

Zonen mit Planungspflicht (ZPP) ..... Seite 74

Zonen mit Besonderen Vorschriften (ZBV) ..... Seite 120

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) ..... Seite 124

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) ..... Seite 146

Anhang III: Besondere Vorschriften zu den Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebieten (L1–L4) ..... Seite 152

Anhang IV: Verkehrsorientierte Gemeindestrassen ..... Seite 159

Inhaltsverzeichnis

Baureglement **Artikel**

I. Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich 1
Besitzstandsgarantie 2
Abfall 3
Bauen in Gefahrengebieten 4
Bauvoranfrage 5

II. Schutz und Gestaltung von Ortsbild und Landschaft

1. Allgemeines

Grundsätze 6

2. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Ortsbildschutzgebiete 7
Bauklasse E 8
Schutzplan 9
Landschaftsschutzgebiete L1 10
Landschaftsschongebiet BLN L2 11
Landschaftsschongebiete mit Bauverbot L3 12
Landschaftsschongebiete «Grünes Band» L4 13
Archäologische Schutzgebiete 14
Baudenkmäler 15
Historische Verkehrswege 16
Fuss- und Wanderwege 17
Geschützte Einzelbäume 18
Erhaltenswerte Einzelbäume 19
Geschützte Baumreihen, Alleen und Baumgruppen 20
Geschützte Hochstammobstgärten 21
Geschützte Hecken, Feld- und Ufergehölze 22
Geschützte Lebensräume 23
Ersatzmassnahmen 24

3. Umgebungsgestaltung

Begrünung 25
Umgebungsgestaltungsplan 26

III. Nutzungsordnung

1. Allgemeines

Nutzungsplan 27
Lärmempfindlichkeitsstufen 28

2. Nutzungszonen

Wohnzone W ... 29
Gemischte Zone AW ... 30
Kernzone K ... 31
Arbeitszone 1 A1 ... 32
Arbeitszone 2 A2 ... 33
Zone für öffentliche Nutzungen ZöN ... 34
Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF ... 35
Zone für Kleingärten ZK ... 36
Grünzone GZ ... 37
Bauernhofzone BZ ... 38
Landwirtschaftszone LWZ ... 39
Verkehrszone Strasse VS ... 40
Verkehrszone Bahn VB ... 41

3. Besondere Zonen

Zonen mit Planungspflicht ZPP ... 42
Zonen mit besonderen Vorschriften ZBV ... 43
Abbau- und Ablagerungszonen AA ... 44
Hotelzone Gurten-Kulm HT ... 45
Schlosszone S ... 46

4. Besondere Bestimmungen

Besondere Nutzungsfestlegungen ... 47
Reduzierte Parkplatzerstellung ... 48
Reduzierte Parkplatzerstellung in Zonen mit Planungspflicht ... 49
Parkplatzbewirtschaftung ... 50
Preisgünstiges Wohnen ... 51
Innenentwicklungsgebiete ... 52

IV. Bauvorschriften

1. Baupolizeiliche Masse und Definitionen

Baupolizeiliche Masse nach Bauklassen ... 53
Klein- und Anbauten ... 54
Unterirdische Bauten, unterirdische Bauteile und Anlagen ... 55
Unterniveaubauten ... 56
Vorspringende Gebäudeteile ... 57
Rückspringende Gebäudeteile ... 58
Bauten und Anlagen ohne Gebäudecharakter ... 59

2. Mass der Nutzung

Geschossflächenziffer ... 60
Dachausbau ... 61

3. Bauweise

Bereiche für geschlossene Bauweise 62

4. Bauabstände

4.1 Baulinien

Baulinienplan 63
Baulinien 64
Gestaltungsbaulinien 65
Baulinien für Kleinbauten 66
Bereiche für Vorgärten 67

4.2 Abstand gegenüber Strassen, Gewässern und Zonengrenzen

Strassenabstand 68
Reduzierte Strassenabstände 69
Abstand von selbständigen Fuss- und Radwegen 70
Gewässerraum 71
Abstand von Zonengrenzen 72

4.3 Grenzabstände

Grosser Grenzabstand 73
Kleiner Grenzabstand 74
Grenzabstand in anderen kommunalen Vorschriften 75
Grenzabstände bei Winkelbauten 76
Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern 77
Näherbaurecht 78
Zusammenbau von Gebäuden 79

4.4 Gebäudeabstand

Gebäudeabstand 80

5. Geschosse und Höhen

Vollgeschosse 81
Untergeschosse 82
Dachgeschosse 83
Höhen 84
Bauten am Hang 85
Technische Installationen 86

6. Dachgestaltung

Flachdächer 87
Schrägdächer 88
Anordnung von Dachaufbauten und -einschnitten 89
Anteil der Dachaufbauten und -einschnitte 90
Dachflächenfenster, Lichtbänder und Oblichter 91

V. Zuständigkeit der Gemeindeorgane in Bau- und Planungssachen

Stimmberechtigte 92
Parlament 93
Gemeinderat, Direktion, Verwaltung 94
Bau- und Planungskommission 95

VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Übergangsbestimmungen 96
Änderung von Erlassen 97
Ganze und teilweise Aufhebung von Vorschriften und Plänen 98
Inkrafttreten 99

Anhang I: Besondere Pläne und Grafische Darstellungen

1. Besondere Pläne, Plan 1 Schlosszone S (Art. 46) ..... Seite 51
2. Grafische Darstellungen ..... Seite 53

Anhang II: Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

A. Allgemeines ..... Seite 73
B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP) ..... Seite 74
C. Zonen mit besonderen Vorschriften (ZBV) ..... Seite 120
D. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) ..... Seite 124
E. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) ..... Seite 146

Anhang III: Besondere Vorschriften zu den Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebieten (L1–L4)

A. Allgemeines ..... Seite 152
B. Landschaftsschutzgebiete L1 ..... Seite 153
C. Landschaftsschongebiet BLN L2 ..... Seite 155
D. Landschaftsschongebiete mit Bauverbot L3 ..... Seite 156
E. Landschaftsschongebiete «Grünes Band» L4 ..... Seite 158

Anhang IV: Verkehrsorientierte Gemeindestrassen (Art. 68 Abs. 1)

Verkehrsorientierte Gemeindestrassen ..... Seite 159

Die Einwohnergemeinde Köniz beschliesst, gestützt auf Artikel 69 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG)[1] und Artikel 32 der Gemeindeordnung vom 16. Mai 2004, folgendes

Baureglement (BauR)

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

1 Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde besteht aus

a) dem Baureglement,

b) dem Zonenplan (Nutzungsplan und Schutzplan),

c) dem Baulinienplan und

d) der Reklameordnung[2].

2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

3 In Gebieten mit Überbauungsordnungen gilt das Baureglement als ergänzendes Recht.

4 Die besonderen Pläne und grafischen Darstellungen und der zugehörige Text (Anhang I), die Besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan (Anhang II), die Besonderen Vorschriften zu den Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebieten (L1–L4) (Anhang III) sowie die Liste der verkehrsorientierten Gemeindestrassen (Anhang IV) sind rechtlicher Bestandteil des Baureglements.

5 Die Fussnoten, der Hinweisplan und der Inventarplan haben nur orientierenden Charakter.

Art. 2

Besitzstandsgarantie

1 Der Besitzstand ist im Umfang der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung[3] gewährleistet und wird mit den Absätzen 2 bis 4 erweitert. Für Bauteile, die eine Baulinie überragen, gilt der Besitzstand nur im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung; die Absätze 2 bis 4 können nicht beansprucht werden.

---

1 BSG 721.0

2 Reklamereglement vom 23. September 2012 (722.1) und Plakatierungsplan.

3 Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) und Art. 81 BauG für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone und allgemein Art. 3 BauG und Art. 84 des kantonalen Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11).

2 Wurden Bauten oder Anlagen durch ein Feuer- oder Elementarereignis, Erdbeben, Rohrbruch, Terror oder Unruhen zerstört, ist der Wiederaufbau bis fünf Jahre nach dem Ereignis gestattet.

3 Liegt der Wiederaufbau von Bauten oder Anlagen im überwiegenden öffentlichen Interesse, ist dieser unabhängig von der Ursache innert fünf Jahren gestattet.

4 Nutzungsänderungen sind zulässig, wenn sie

a) eine wesentliche Annäherung an die geltende Nutzungsordnung bedeuten oder

b) im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen.

Art. 3

Abfall

1 Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die ordnungsgemässe Bereitstellung, Entsorgung und Verwertung von Abfällen[4] gewährleistet ist.

2 Bauvorhaben, die keine Auswirkungen auf die Bereitstellung, Entsorgung und Verwertung von Abfällen haben, sind von dieser Pflicht entbunden.

Art. 4

Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Artikel 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Schutzplan bezeichnet.

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Bauvoranfrage einzureichen.

3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art. 5

Bauvoranfrage

1 Zur Abklärung von grundsätzlichen baurechtlichen Aspekten eines Bauvorhabens besteht die Möglichkeit einer Bauvoranfrage. Die zuständige Stelle der Gemeinde kann gegebenenfalls Stellungnahmen externer Amts- und Fachstellen einholen sowie die Bau- und Planungskommission einbeziehen.

2 Eine Bauvoranfrage wird insbesondere empfohlen bei Bauvorhaben in Schutzgebieten, in Gebieten mit bekannten Naturgefahren,

---

4 Für die Abfallentsorgung gelten die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung sowie die Erlasse der Gemeinde.

im Gewässerraum, in der Landwirtschaftszone, bei grösseren Bauvorhaben und bei baulichen Änderungen an Baudenkmälern.

3 Bei Bauvoranfragen wird lediglich eine summarische Einschätzung der Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens vorgenommen. Die verbindliche Beurteilung erfolgt erst im Baubewilligungsverfahren.

II. Schutz und Gestaltung von Ortsbild und Landschaft

1. Allgemeines

Art. 6

Grundsätze

1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung sowie den prägenden Elementen und Merkmalen des Orts- und Landschaftsbildes, eine gute Gesamtwirkung entsteht; dies betrifft insbesondere:

a) Lage, Volumen, Typologie, Stellung, Form und Proportionen von Bauten und Anlagen,

b) Gestaltung, Strukturierung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern,

c) Gestaltung, Strukturierung und Materialisierung von Aussenräumen, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,

d) Gebäudeabstände, Grundstückserschliessungen, Geländeverlauf, Terrainveränderungen und ihr Übergang zu Nachbargrundstücken.

2 Mit dem Baugesuch sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung ermöglichen.

2. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Art. 7

Ortsbildschutzgebiete

1 Die im Nutzungsplan bezeichneten Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Artikel 86 BauG.

2 Sie bezwecken den Schutz von Quartieren, Dörfern, Weilern, Baugruppen von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert.

3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, und den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6) ist besondere Beachtung zu schenken.

Art. 8

Bauklasse E

1 Die im Nutzungsplan bezeichneten Gebiete der Bauklasse E bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung des typischen Orts- und Landschaftsbildes, welches die einzelnen Gebiete prägt.

2 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, und den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6) ist besondere Beachtung zu schenken.

3 Um- und Ersatzneubauten haben sich an den Standort und die Volumetrie des bestehenden Baukörpers zu halten. Dabei sind untergeordnete Erweiterungen der Hauptbauten zugelassen.

4 In den zentrumsnahen ländlichen Gebieten[5] sind für gewerbliche Nutzungen weitergehende Erweiterungen zugelassen, wenn sie die folgenden Masse nicht überschreiten:

a) Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie: 60 m^2

b) traufseitige Fassadenhöhe bzw. Fassadenhöhe: 4 m.

Art. 9

Schutzplan

1 Der Schutzplan bezeichnet Schutz- und Schongebiete sowie die Schutzobjekte. Schutzzweck sowie Bau- und Nutzungsbeschränkungen für die verschiedenen Schutzkategorien sind in den nachstehenden Bestimmungen umschrieben. Ferner enthält Anhang III gebietsbezogene Charakterisierungen und Einzelheiten zum Schutzzweck.

2 Die Schutz- und Schongebiete sind in der Landwirtschaftszone als überlagernde Zonen festgelegt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen des übergeordneten Rechts und der nachfolgenden Artikel gewährleistet. Die Interessen der landwirtschaftlichen Nutzung sind bei der Rechtsanwendung zu berücksichtigen.

3 Im Schutzplan werden zudem die Gefahrengebiete (Art. 4) sowie die Gewässerräume (Art. 71) bezeichnet.

Art. 10

Landschaftsschutzgebiete L1

1 Die im Schutzplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete L1 bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung, Freihaltung und Aufwertung von besonders wertvollen naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten.

2 Mit Ausnahme von Massnahmen zur Aufwertung der Lebensräume und Landschaft sind Bauten und Anlagen nicht zulässig.

---

5 Gemäss Massnahme C 02 des kantonalen Richtplans

3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Art. 11

Landschaftsschongebiet BLN L2

1 Das im Schutzplan bezeichnete Landschaftsschongebiet BLN L2 bezweckt die Erhaltung, Aufwertung und Entwicklung von Flächen im Perimeter des BLN-Objekts 1320 «Schwarzenburgerland mit Sense- und Schwarzwasserschlucht».

2 Baugesuchen für Bauten und Anlagen im Landschaftsschongebiet BLN L2 ist ein Fachbericht beizulegen, der sich zur Erfüllung der Schutzziele vom BLN-Objekt 1320 «Schwarzenburgerland mit Sense- und Schwarzwasserschlucht» äussert.

3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche die Schutzziele des BLN-Objekts 1320 «Schwarzenburgerland mit Sense- und Schwarzwasserschlucht» gefährden oder unverhältnismässig beeinträchtigen, sind untersagt.

Art. 12

Landschaftsschongebiete mit Bauverbot L3

1 Die im Schutzplan bezeichneten Landschaftsschongebiete mit Bauverbot L3 bezwecken die Freihaltung von besonders empfindlichen und exponierten Lagen und von Gebieten von hoher landschaftsästhetischer Bedeutung und die Bewahrung des Landschaftsbilds.

2 Mit Ausnahme von Massnahmen zur Aufwertung der Lebensräume und Landschaft sind Bauten und Anlagen nicht zulässig.

3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Art. 13

Landschaftsschongebiete «Grünes Band» L4

1 Die im Schutzplan bezeichneten Landschaftsschongebiete «Grünes Band» L4 bezwecken die Erhaltung und Entwicklung von stadt- und agglomerationsnahen Erholungslandschaften im Bereiche des stadtnahen Landschaftsgürtels. Die Gebiete zeichnen sich aus durch eine besonders intakte Kulturlandschaft, beispielhafte Lebensräume sowie die enge funktionale Verknüpfung von Landwirtschaft und Naherholung.

2 Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie der Bewirtschaftung oder der sanften Naherholung dienen oder zur Revitalisierung der Landschaft beitragen. Sie müssen sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Art. 14

Archäologische Schutzgebiete

1 Die im Schutzplan bezeichneten archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Art. 15

Baudenkmäler

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

2 Das Inventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt.

Art. 16

Historische Verkehrswege

1 Die im kommunalen Richtplan dargestellten historischen Verkehrswege mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren wertvollen Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitenden Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

2 Die Zulässigkeit von Eingriffen richtet sich nach dem übergeordneten Recht[6].

3 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Art. 17

Fuss- und Wanderwege

1 Die im kommunalen Richtplan bezeichneten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten.

2 Die Zulässigkeit von Eingriffen richtet sich nach dem übergeordneten Recht[7].

---

6 Insbesondere die eidgenössische Verordnung vom 14. April 2010 über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS, SR 451.13).

7 Insbesondere das kantonale Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11) und die kantonale Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1).

Art. 18

Geschützte Einzelbäume

1 Die im Schutzplan bezeichneten geschützten Einzelbäume stehen in einem hohen öffentlichen Interesse und sind aus landschafts-, siedlungsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

2 Geschützte Einzelbäume sind von der Grundeigentümerschaft oder dem Bewirtschafter zu pflegen und ungeschmälert zu erhalten. Sie dürfen durch Bauten, Anlagen oder Nutzungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

3 Die Grundeigentümerschaft oder der Bewirtschafter hat einen geschützten Einzelbaum bei dessen Abgang mit einem gleichwertigen standortheimischen Baum an derselben Stelle zu ersetzen.

4 Die Grundeigentümerschaft oder der Bewirtschafter hat Pflegemassnahmen an geschützten Einzelbäumen mit der zuständigen Stelle der Gemeinde vorgängig abzusprechen.

5 Die Gemeinde kann gestützt auf vertragliche Vereinbarungen Entschädigungen für die Pflege und den Ersatz der geschützten Einzelbäume ausrichten.

Art. 19

Erhaltenswerte Einzelbäume

1 Die im Schutzplan als erhaltenswert eingezeichneten Einzelbäume sind aus landschafts- und siedlungsästhetischen sowie ökologischen Gründen in ihrem Bestand zu erhalten.

2 Mit Zustimmung der zuständigen Stelle der Gemeinde können Eingriffe in Krone und Wurzelwerk, Veränderungen an der Oberfläche (Belag/Versiegelung) sowie Fällungen durch die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung nicht überwiegt.

3 Gefällte erhaltenswerte Einzelbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe von der Grundeigentümerschaft oder vom Bewirtschafter durch gleichwertige, in der Regel standortheimische Bäume zu ersetzen.

Art. 20

Geschützte Baumreihen, Alleen und Baumgruppen

1 Die im Schutzplan eingezeichneten Baumreihen, Alleen und Baumgruppen sind aus landschafts- und siedlungsästhetischen Gründen als Einheit mit Situationsprägung geschützt.

2 Die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle kann die Fällung einzelner Bäume bewilligen, wenn bauliche Eingriffe erforderlich sind, die Einheit der Baumreihe resp. -gruppe erhalten bleibt und das öffentliche Interesse an der Erhaltung nicht überwiegt.

3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe von der Grundeigentümerschaft durch gleichwertige, in der Regel standortheimische Bäume zu ersetzen.

Art. 21

Geschützte Hochstammobstgärten

1 Die im Schutzplan eingezeichneten Hochstammobstgärten sind aus landschafts- und siedlungsästhetischen Gründen als Einheit mit Situationsprägung zu erhalten.

2 Einzelne Bäume dürfen ohne Bewilligung gefällt werden, wobei der Bewirtschafter für angemessenen Ersatz zu sorgen hat, um den Schutzzweck weiterhin zu gewährleisten. Der Bewirtschafter hat der Gemeinde das Fällen und die Ersatzmassnahme vorgängig mitzuteilen.

Art. 22

Geschützte Hecken, Feld- und Ufergehölze

1 Die im Schutzplan eingezeichneten Hecken, Feld- und Ufergehölze sind aus landschafts- und siedlungsästhetischen sowie ökologischen Gründen geschützt.

2 Schutz, Erhalt, fachgerechte Pflege sowie Eingriffe richten sich nach dem übergeordneten Recht[8].

Art. 23

Geschützte Lebensräume

1 Die im Schutzplan eingezeichneten Lebensräume dienen als natürliche Lebensgrundlage für standorttypische Pflanzen- und Tierarten und sind geschützt.

2 Eingriffe bedürfen einer Bewilligung. Geschützte Lebensräume dürfen nicht beeinträchtigt werden.

3 In einem Abstand von 6 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand des geschützten Lebensraums, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.

4 Die geschützten Ufervegetationen und Feuchtstandorte sowie die geschützten Trockenstandorte von lokaler Bedeutung sind extensiv zu bewirtschaften.

---

8 Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451), Eidgenössische Verordnung vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz (NHV, SR 451.1) und insbesondere das kantonale Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11) und die kantonale Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111).

Art. 24

Ersatzmassnahmen

1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

3. Umgebungsgestaltung

Art. 25

Begrünung

1 Die Grünflächenziffer gemäss Artikel 31 der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV)[9] wird in Artikel 53 bestimmt.

2 Die Grünflächen sind möglichst zusammenhängend anzulegen. Es sind möglichst standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden. Dies gilt insbesondere auch für Bäume gemäss den Absätzen 3 und 4.

3 In den Arbeitszonen reduziert sich die nach Artikel 53 erforderliche Grünfläche um 50 m^2 je hochstämmigen Baum.

4 Bäume, die zur Reduktion der erforderlichen Grünfläche führen, dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden. Sie sind bei Abgang durch die Grundeigentümerschaft zu ersetzen. Diese Bäume werden von der Gemeinde in einem Kataster eingetragen.

Art. 26

Umgebungsgestaltungsplan

1 Ist ein Bauvorhaben mit einer Umgestaltung der Umgebung verbunden, sind sämtliche bewilligungsrelevanten Umgebungselemente im Baubewilligungsverfahren im Umgebungsgestaltungsplan aufzuführen.

2 Mit der Baubewilligung werden diese Elemente verbindlich.

---

9 BSG 721.3

III. Nutzungsordnung

1. Allgemeines

Art. 27

Nutzungsplan

1 Der Nutzungsplan teilt das Gemeindegebiet in Bauzone und Landwirtschaftszone ein. Er ordnet die verschiedenen Zonen gemäss Artikel 29 ff. zu. Diese legen die im betreffenden Gebiet zulässige Art baulicher Nutzung und die hierfür geltenden weiteren Bestimmungen fest. Er kann zudem besondere Nutzungsfestlegungen (Art. 47) zuordnen.

2 Der Nutzungsplan kann Bauklassen zuordnen, welche die baupolizeilichen Masse (Art. 53) bestimmen, die für das Bauen im betroffenen Gebiet gelten. Er bezeichnet die Gebiete der Bauklasse E (Art. 8).

3 Der Nutzungsplan bezeichnet die Zonen mit Planungspflicht und weist Zonen mit Überbauungsordnungen aus.

4 Im Nutzungsplan werden zudem die Ortsbildschutzgebiete nach Artikel 7 bezeichnet. Weiter stellt er Wald, Gewässer und das unproduktive Land dar.

Art. 28

Lärmempfindlichkeitsstufen

1 Den Nutzungszonen in Artikel 29 ff. sind Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 Absatz 1 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV)[10] zugeordnet.

2 Die Aufstufungsbereiche gemäss Artikel 43 Absatz 2 LSV werden im Nutzungsplan bezeichnet.

3 Für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten bleiben Ausnahmebewilligungen nach Artikel 31 LSV vorbehalten.

4 Die Pflicht zur Bereitstellung eines Wohnnutzungsanteils in Gemischten Zonen AW (Art. 30) und in Kernzonen K (Art. 31) entfällt, wenn die Immissionsgrenzwerte auch mit Massnahmen gemäss Artikel 31 LSV nicht eingehalten werden können.

[10] SR 814.41

2. Nutzungszonen

Art. 29

Wohnzone W

1 Die Wohnzone W ist für das Wohnen bestimmt.

2 Arbeitsaktivitäten, die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören, dürfen bis zu 50 % der realisierten Hauptnutzfläche pro Grundstück einnehmen.

3 Nicht beanspruchte Flächen der Arbeitsnutzung können unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken innerhalb der Wohnzone W übertragen werden, das Mass der Nutzung bleibt davon unberührt. Im Übrigen gilt Artikel 32 BMBV[11] sinngemäss.

4 Beherbergungsbetriebe für maximal sechs Gäste sind zulässig.

5 Kultusnutzungen und Nutzungen mit ideellen Emissionen sind nicht zulässig.

6 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Artikel 43 LSV[12].

Art. 30

Gemischte Zone AW

1 In der Gemischten Zone AW sind das Wohnen sowie stille bis mässig störende Arbeitsaktivitäten, Gastgewerbe- und Beherbergungsbetriebe zulässig.

2 Der minimale Wohnanteil beträgt ein Geschoss pro Gebäude. Er kann in einem anderen Gebäude auf der Bauparzelle oder auf einer unmittelbar angrenzenden Parzelle in der gemischten Zone AW erfüllt werden. Massgebend ist, dass jeweils ein ganzes Geschoss dem Wohnen dient, unabhängig von der Fläche der Geschosse.

3 Wird der minimale Wohnanteil in einem anderen Gebäude erfüllt, so ist im Baugesuch die grundbuchliche Sicherstellung der dauerhaften Wohnnutzung mit einer Grunddienstbarkeit nachzuweisen. Die Dienstbarkeit darf nur mit Zustimmung der Gemeinde gelöscht werden, was im Grundbuch anzumerken ist. Die Gemeinde führt ein Kataster über die in anderen Gebäuden erfüllten Wohnanteile.

4 Verkaufsläden sind bis zu einer Geschossfläche von je 230 m^2 zulässig.

5 Kultusnutzungen und Nutzungen mit ideellen Emissionen sind nicht zulässig.

6 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV[13].

---

[11] BSG 721.3
[12] SR 814.41
[13] SR 814.41

Art. 31

Kernzone K

1 In der Kernzone K sind stille bis mässig störende Arbeitsaktivitäten, Verkaufsläden, Gastgewerbe- und Beherbergungsbetriebe sowie das Wohnen zulässig.

2 Kultusnutzungen sind zulässig.

3 Nutzungen mit ideellen Emissionen sind nicht zulässig.

4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV[14].

Art. 32

Arbeitszone 1 A1

1 In der Arbeitszone 1 A1 sind alle Arbeitsaktivitäten, Verkaufsläden und Gastgewerbebetriebe sowie Beherbergungsbetriebe zulässig. Für Anlagen der Intensiverholung, Kultusnutzungen, Versammlungsräume und dergleichen dürfen jedoch höchstens 20 % der realisierten Hauptnutzfläche pro Grundstück beansprucht werden.

2 Das Wohnen darf bis 20 % der realisierten Hauptnutzfläche pro Grundstück einnehmen. Nicht genutzte Flächen der Wohnnutzung können unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken innerhalb der Arbeitszone 1 A1 übertragen werden, das Mass der Nutzung bleibt davon unberührt. Im Übrigen gilt Artikel 32 BMBV[15] sinngemäss.

3 Erotikbetriebe sind nicht zulässig.

4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV[16].

Art. 33

Arbeitszone 2 A2

1 In der Arbeitszone 2 A2 sind alle Arbeitsaktivitäten, Verkaufsläden und Gastgewerbebetriebe zulässig. Für Anlagen der Intensiverholung, Versammlungsräume, Kultusnutzungen und dergleichen dürfen jedoch höchstens 20 % der realisierten Hauptnutzfläche pro Grundstück beansprucht werden.

2 Das Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an diesen Standort gebundene Personal zulässig.

3 Erotikbetriebe sind zulässig.

4 Beherbergungsbetriebe sind nicht zulässig.

5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss Artikel 43 LSV[17].

---

[14] SR 814.41
[15] BSG 721.3
[16] SR 814.41
[17] SR 814.41

Art. 34

Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

Die nähere Zweckbestimmung der Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN und die Grundzüge ihrer Überbauung und Gestaltung sowie die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Artikel 43 LSV[18] werden in den Besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan (Anhang II) umschrieben.

Art. 35

Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

Die nähere Zweckbestimmung der Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF und die Grundzüge ihrer Überbauung und Gestaltung sowie die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Artikel 43 LSV[19] werden in den Besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan (Anhang II) umschrieben.

Art. 36

Zone für Kleingärten ZK

1 In der Zone für Kleingärten ZK sind private Gartennutzungen unterschiedlicher Art sowie die begleitende Infrastruktur gemäss Absatz 2 bis 6 zulässig.

2 Pro Gartenanteil ist ein nicht unterkellertes, nicht beheiztes Holz-Gartenhaus mit einer Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie von bis zu 12 m² und einer Gesamthöhe von bis zu 3 m zulässig. Die Holz-Gartenhäuser sind zurückhaltend zu gestalten.[20]

3 Nicht beheizte Gewächshäuser sind bis zu einer Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie von 6 m² und einer Gesamthöhe von 2 m zulässig.[21]

4 Ebenfalls zulässig sind Werkzeugtruhen, Grilleinrichtungen, Brunnen und dergleichen sowie ungedeckte Sitzplätze.

5 Gemeinschaftliche, unversiegelte, oberirdische Parkplätze und Wege sind zulässig.

6 In jeder Zone für Kleingärten ZK ist eine gemeinsame Sanitäranlage gestattet. Ansonsten darf ausschliesslich nicht verschmutztes Regenabwasser sowie Reinabwasser entstehen, das zu versickern ist.

7 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV[22].

---

[18] SR 814.41
[19] SR 814.41
[20] Fassung gemäss Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020.
[21] Fassung gemäss Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020.
[22] SR 814.41

Art. 37

Grünzone GZ

In der Grünzone GZ richten sich Zweck und Nutzung nach den Vorschriften des kantonalen Rechts[23].

Art. 38

Bauernhofzone BZ

1 In der Bauernhofzone BZ richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts[24] sowie Artikel 39 Absatz 2 und 3.

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV[25].

Art. 39

Landwirtschaftszone LWZ

1 In der Landwirtschaftszone LWZ richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts[26].

2 Die Artikel 79 bis 79c des kantonalen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EG ZGB)[27] gelten als öffentlich-rechtliche Vorschriften.

3 Die Gesamthöhe von landwirtschaftlichen Silobauten darf in der Regel höchstens 13 m betragen. Die Baubewilligungsbehörde kann bei betrieblicher Notwendigkeit, besonderen örtlichen Verhältnissen und guter Landschaftseinpassung eine Gesamthöhe von bis zu 30 m bewilligen.

4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV[28].

Art. 40

Verkehrszone Strasse VS

1 Die Verkehrszone Strasse VS umfasst Teile von Flächen öffentlicher Strassen innerhalb der Bauzone.

2 Die Nutzung und das Bauen richten sich nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts[29].

---

23 Art. 79 BauG

24 Art. 16 ff. und Art. 24 ff. des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700), Art. 34 ff. und Art. 39 ff. der Eidgenössischen Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1), Art. 85 BauG sowie Art. 80 ff. BauG.

25 SR 814.41

26 Art. 16 ff. und Art. 24 ff. des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700), Art. 34 ff. und Art. 39 ff. der Eidgenössischen Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1), Art. 80 ff. BauG.

27 BSG 211.1

28 SR 814.41

29 Insbesondere Bundesgesetz vom 8. März 1960 über die Nationalstrassen (NSG, SR 725.11), eidgenössische Nationalstrassenverordnung vom 7. November 2007 (NSV, SR 725.111), kantonales Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11), kantonale Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1).

Art. 41

Verkehrszone Bahn VB

1 Die Verkehrszone Bahn VB umfasst Teile von Flächen innerhalb der Bauzone, welche von Eisenbahnunternehmen genutzt werden.

2 Nebenanlagen bedürfen vorgängig einer separaten Planung.

3. Besondere Zonen

Art. 42

Zonen mit Planungspflicht ZPP

In Zonen mit Planungspflicht ZPP werden der Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltungsgrundsätze sowie weiterführende Bestimmungen in den Besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan (Anhang II) festgelegt.

Art. 43

Zonen mit besonderen Vorschriften ZBV

In Zonen mit besonderen Vorschriften ZBV werden der Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, baupolizeiliche Masse, Gestaltungsgrundsätze sowie weiterführende Bestimmungen in den besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan (Anhang II) festgelegt.

Art. 44

Abbau- und Ablagerungszonen AA

1 Der Materialabbau und die Materialablagerung sind nur in den dafür geöffneten Gebieten gestattet.

2 Die Gemeinde bezeichnet aufgrund der übergeordneten Abbau- und Deponieplanung die für Materialabbau oder -ablagerung geöffneten Gebiete durch Ausscheidung besonderer Abbau- und Ablagerungszonen AA und durch Erlass entsprechender Überbauungsordnungen.

3 Keine Überbauungsordnung ist erforderlich für kleinere Materialentnahmen, wenn den allenfalls betroffenen öffentlichen Interessen (Verkehrsbelastung, Rekultivierung und dgl.) im Baubewilligungsverfahren genügend Rechnung getragen werden kann.

Art. 45

Hotelzone Gurten-Kulm HT

1 Die Hotelzone Gurten-Kulm HT ist für Bauten und Anlagen des Gastgewerbes (Hotel, Restaurant, Kongress- und Kursbetrieb und dgl.) bestimmt. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind gestattet.

2 Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind gestattet, soweit sie diesen Grundsatz beachten, nach einheitlichem Konzept erfolgen und eine betriebliche und räumliche Aufwertung bedeuten. Das

Konzept hat insbesondere die prägenden Elemente der Bauten und Anlagen sowie des Aussenraums zu berücksichtigen.

3 Neu- und Erweiterungsbauten dürfen die Dominanz des bestehenden Hotelgebäudes nicht konkurrenzieren. Neue Terrassen und Geländemodulationen sind gestattet.

4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV[30].

5 Die Hotelzone Gurten-Kulm HT wird als motorfahrzeugfrei erklärt. Das bestehende Zufahrt-Strassennetz darf nicht dem allgemeinen Fahrverkehr geöffnet werden.

Art. 46

Schlosszone S
a) Zweck

1 Die Schlosszone S bezweckt die vielfältige und nachhaltige Weiterentwicklung des öffentlichen Schlossareals inklusive der bestehenden öffentlichen Aussenräume. Die Anlage dient als Ort der Begegnung und Kultur. Sie wird durch öffentliche und private Nutzungen zusätzlich belebt. Dies erfolgt durch die Nutzung der historischen Gebäude, durch attraktiv gestaltete, öffentlich zugängliche Aussenräume und durch die gezielte Ergänzung des Areals mit Bauten und Anlagen.

b) Plan 1, Schlosszone

2 Die Besonderen Bestimmungen werden ergänzt durch den Plan 1, Schlosszone S (Anhang I).

c) Art der Nutzung

3 In den bestehenden Bauten und Anlagen sind alle Nutzungen zulässig, die dem Zweck gemäss Absatz 1 dienen, insbesondere

a) öffentliche Nutzungen wie Kirche, Museum sowie Mehrzweckräume für Ausstellungen, Theater, Konzerte und Musik;

b) private Nutzungen wie Gästehaus, Restaurant mit Seminar- und Tagungsräumen und Wohnen, wenn sie die öffentlichen Nutzungen respektieren und unterstützen, beispielsweise durch zusätzliches Beleben des Areals.

4 Im Neubaubereich a sind Nutzungen zulässig, die mit der Hauptnutzung der Schlossschüür verträglich sind und in Verbindung stehen.

5 Im Neubaubereich b sind Bauten und Anlagen zulässig, die als Lärmschutz, als Fussgängerdurchgang oder dem witterungsgeschützten Aufenthalt dienen oder die mit dem Schlosspark in Verbindung stehen, beispielsweise ein Kaffeehaus, ein Teehaus oder eine Orangerie.

[30] SR 814.41

6 In der ganzen Schlosszone S mit Ausnahme des Schlosshofs und des Schlossparks sind zudem Nebennutzungen zulässig, die in einem betrieblichen Zusammenhang zu den Hauptnutzungen stehen.

d) Mass der Nutzung

7 In der ganzen Schlosszone S mit Ausnahme des Schlosshofs, des Schlossparks sowie der Neubaubereiche a und b sind Erweiterungen der bestehenden Bauten sowie neue Erweiterungsbauten, Kleinbauten und Pavillons zulässig. Die Absätze 9 ff. betreffend die Gestaltung bleiben vorbehalten.

8 In den Neubaubereichen a und b sind eingeschossige Bauten zulässig. Für die flächenmässige Ausdehnung ist der Plan 1, Schlosszone S massgeblich. Bauten im Neubaubereich a sind an die Schlossschüür anzubauen.

e) Gestaltung

9 Sämtliche bauliche Eingriffe haben mit Respekt vor der historischen Anlage zu erfolgen. Alte und neue Bauten haben sich zu einem einmaligen Lebens- und Begegnungsraum zu ergänzen.

10 Ein Neubau im Bereich a muss als Erweiterungs- resp. Kleinbau der Schlossschüür und mit einem entsprechenden Habitus in Erscheinung treten.

11 Bauten im Neubaubereich b stehen im direkten Zusammenhang mit der alten Friedhofmauer und sind in einer Pavillonarchitektur zu gestalten.

12 Für die Erarbeitung von Bauprojekten zur Umnutzung der bestehenden erhaltens- und schützenswerten Bauten und für die Neubaubereiche a und b sind qualitätssichernde Verfahren in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege und der Bau- und Planungskommission durchzuführen.

13 Die öffentlichen Aussenräume sind grosszügig und attraktiv zu gestalten sowie angemessen zu beleuchten.

14 Der Schutz der Grünelemente richtet sich nach dem entsprechenden Schutzplan.

f) Erschliessung

15 Das Schlossareal ist mit Ausnahme der Anlieferung und für Notfalldienste autofrei. Fussgängerinnen und Fussgänger gelangen über die bestehenden Treppen, Gassen und Wege in das Areal.

16 Im Bereich der Zufahrt gemäss Markierung im Plan 1, Schlosszone S sind höchstens 12 Parkplätze (Ersatz Parkplätze Schlossschüür) zulässig. Im Übrigen erfolgt die Parkierung für die kulturellen und kommerziellen Nutzungen und Veranstaltungen in den öffentlichen Parkierungsanlagen im umliegenden Zentrumsbereich.

g) Lärmschutz

17 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV[31].

[31] SR 814.41

4. Besondere Bestimmungen

Art. 47

Besondere Nutzungsfestlegungen

1 Im Nutzungsplan werden für einzelne Gebiete besondere Nutzungsfestlegungen getätigt. Sie ergänzen die Zonenvorschriften und Bauklassen.

2 Folgende Nutzungsfestlegungen gelten bei den entsprechenden Bezeichnungen:

Bezeichnungen	Nutzungsfestlegungen
minGFZo xx	Minimale oberirdische Geschossflächenziffer[32] xx
HNFu xx	Hauptnutzfläche unterirdisch höchstens xx m²
Wa xx	Wohnnutzungsanteil an der realisierten Hauptnutzfläche höchstens xx %
minWa xx	Minimaler Wohnnutzungsanteil an der realisierten Hauptnutzfläche mindestens xx %
pgWa xx	Preisgünstiges Wohnen, Anteil gemäss Artikel 51 Absatz 1 Buchstabe a xx %
VL 230	Verkaufsläden mit höchstens 230 m² Geschossfläche
VL 750	Verkaufsläden mit höchstens 750 m² Geschossfläche
ALb	Ausschluss von Lagerbetrieben, Verteilzentren und Werkhöfen, die nicht als Nebenbetrieb einem zugelassenen Hauptbetrieb räumlich angegliedert sind
ASa	Ausschluss von Sport- und Freizeitanlagen
GH xx	Gesamthöhe höchstens xx m
HK xxx	Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion höchstens xxx m ü.M. [33]
xx dBA [Lärmemittent]	Zwischen den exponiertesten, öffenbaren Fenstern lärmempfindlicher Nutzungen und dem bezeichneten Lärmemittent zu erzielende Schallpegeldifferenz in dBA

3 Die besonderen Nutzungsfestlegungen gelten für die einzelnen Grundstücke. Die Beschränkungen der Verkaufsläden gelten unabhängig von der Grundstücksfläche pro Ladengeschäft.

[32] Art. 60
[33] Art. 84 Abs. 5

4 Die Übertragung besonderer Nutzungsfestlegungen ist unter unmittelbar angrenzenden Grundstücken innerhalb derselben Bauklasse gestattet, wenn für die Grundstücke dieselbe besondere Nutzungsfestlegung gilt. Artikel 32 BMBV[34] ist sinngemäss anwendbar.

Art. 48

Reduzierte Parkplatzerstellung

1 Bei Grundstücken, die über eine Strasse in einer Tempo-30-Zone oder über eine Begegnungszone (Tempo 20) erschlossen sind und den Ortsteilen Köniz (ohne Schliern), Liebefeld, Spiegel und Wabern angehören, wird die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Wohnnutzung gegenüber dem kantonalen Recht[35] reduziert.

2 Für das Wohnen beträgt in diesen Gebieten die Bandbreite:

Anzahl Wohnungen	
1	0 bis 3 Abstellplätze
2	1 bis 4 Abstellplätze
3	1 bis 5 Abstellplätze
4	2 bis 6 Abstellplätze
5	2 bis 7 Abstellplätze

3 Ab 6 Wohnungen beträgt in diesen Gebieten die Bandbreite:

für alle Wohnungen 0,5 bis 1,25 Abstellplätze

4 Im Übrigen gilt das kantonale Recht.

Art. 49

Reduzierte Parkplatzerstellung in Zonen mit Planungspflicht

1 In Zonen mit Planungspflicht gelten die folgenden Bestimmungen, falls die dazugehörigen besonderen Vorschriften keine andere Regelung vorsehen.

2 Vorbehalten sind Zonen mit Planungspflicht, welche als Siedlungsschutzgebiet bezeichnet sind.

3 Bei Neubauten in einem Gebiet, welches vollständig mindestens über eine öV-Erschliessungsgüteklasse C verfügt, bestimmt sich die maximal zulässige Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge nach dem unteren Wert der Bandbreite nach Artikel 48 oder dem unteren Wert der Bandbreite des jeweils geltenden kantonalen Rechts[36]. Massgebend ist der tiefere dieser beiden Werte.

---

[34] BSG 721.3

[35] Art. 16 und 17 BauG, Art. 49 ff. der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1).

[36] Art. 16 und 17 BauG, Art. 49 ff. BauV

4 Als Neubauten gelten neue Gebäude sowie Anbauten, Aufstockungen und neubauartige Umbauten, wie Auskernungen und dergleichen.

5 Falls ein grosses Vorhaben[37] unter Absatz 3 fällt, ist der Grundbedarf nach kantonalem Recht zu erstellen. Es sei denn, der untere Wert der Bandbreite ist grösser als der Grundbedarf, in diesem Fall ist der untere Wert der Bandbreite zu erstellen. Im Übrigen dürfen nicht mehr Abstellplätze als der Grundbedarf erstellt werden.

6 Für verkehrsintensive Vorhaben gilt das kantonale Recht.

7 In der Bandbreite nicht enthaltene Abstellplätze[38] bleiben vorbehalten.

Art. 50

Parkplatzbewirtschaftung

1 Werden für Einkaufsnutzungen mehr als 20 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt, sind die Kundenparkplätze kostenpflichtig zu bewirtschaften.

2 Die Bewirtschaftung hat ab der ersten Minute zu erfolgen und darf nicht zurückerstattet werden. Es müssen mindestens die für Kurzzeitparkplätze auf öffentlichem Grund geltenden Ansätze verlangt werden.

Art. 51

Preisgünstiges Wohnen

1 Mit dem Ziel einer guten sozialen Durchmischung setzt sich die Gemeinde für die Erstellung und Erhaltung preisgünstiger und dabei qualitativ hochwertiger Mietwohnungen ein, indem sie insbesondere:

a) bei Erlass oder Änderungen von Nutzungsplänen 20 – 40 % des für das Wohnen bestimmten zusätzlichen Nutzungsmasses – sofern dieses 4'000 m² Geschossfläche übersteigt – dem preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete vorbehält;

b) geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt und mit Auflagen die Zweckbestimmung für den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete dauerhaft sichert;

c) gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung unterstützt.

2 Absatz 1 Buchstabe a kommt zur Anwendung, wenn auf einem zusammengehörenden Areal mehr als 4'000 m² Geschossfläche für das Wohnen neu ermöglicht werden und wenn dieses Areal

[37] Art. 53 BauV
[38] Art. 50 Abs. 3 BauV

in einem der Ortsteile liegt, die von besonders hohen Mietzinsen betroffen sind; der Gemeinderat bezeichnet diese Ortsteile durch Verordnung.

3 Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten durch Verordnung, insbesondere:

a) die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete, die Instrumente zur Sicherung der Zweckbindung (insbesondere durch Vertrag, Anmerkung im Grundbuch) sowie die Sicherung und Kontrolle der Mietzinse;

b) die Anforderungen an gemeinnützige Wohnbauträger im Sinn von Absatz 1 Buchstabe b;

c) die Massnahmen zur Unterstützung der gemeinnützigen Wohnbauträger bei der Landbeschaffung.

Art. 52

Innenentwicklungsgebiete

1 In Gebieten mit Bauklasse IIIa oder IVa gelten bei Erfüllung der Voraussetzungen der Absätze 2 bis 6 in Bezug auf Artikel 53 folgende Erleichterungen:

a) die oberirdische Geschossfläche ist frei;

b) Gebäudelänge und -breite sind frei;

c) die Anzahl Vollgeschosse ist innerhalb der Fassadenhöhe/Fassadenhöhe traufseitig frei;

d) Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der von der Projektierung erfassten Fläche sind frei.

2 Es muss eine gemeinsame Projektierung über eine zusammenhängende Fläche von 3'500 m^2 mit mindestens öV-Erschliessungsgüteklasse C vorliegen. Wenn die Gemeinde zustimmt, können folgende Flächen zusätzlich einbezogen werden:

a) direkt angrenzende Flächen mit Bauklasse IIIb oder IVb;

b) an Gemeindestrassen gegenüberliegende Flächen mit Bauklasse IIIa oder IVa.

3 Die Projektierung muss so ausgestaltet sein, dass:

a) eine qualitativ hochwertige Überbauung mit guter städtebaulicher und landschaftlicher Einpassung resultiert;

b) keine überwiegenden Interessen beeinträchtigt werden;

c) pro 10 % zusätzlich realisierter Geschossfläche mindestens 5 % an zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden;

d) die Grünflächenziffer über die ganze von der Projektierung erfassten Fläche mindestens 0,4 beträgt;

e) die Umsetzung soweit nötig privatrechtlich und grundbuchlich sichergestellt ist.

4 Es ist ein qualitatives Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln durchzuführen. Das Verfahrensprogramm hat mindestens folgende Anforderungen aufzustellen:

a) Gute Einordnung von Bauten, Anlagen sowie Freiräumen in das Strassen-, Quartier- und Landschaftsbild;

b) hohe architektonische und städtebauliche Qualität;

c) hohe Wohnqualität sowie kontextgerechte Anordnung der Erdgeschossnutzungen;

d) bedarfsgerechte Durchwegung mit Fuss- und Radwegen;

e) attraktive Nutzung und Gestaltung der Freiräume;

f) effiziente Erschliessung und platzsparende Parkierung;

g) nachhaltige Energieversorgungslösungen.

5 Als Grundlage für das qualitative Verfahren ist eine umfassende Quartieranalyse zu erstellen, welche die konzeptionellen Rahmenbedingungen und die daraus abgeleiteten Entwicklungsmöglichkeiten der Siedlungs- und Freiraumstrukturen sowie der Erschliessung in einem Gesamtkonzept aufzeigt. Es wird empfohlen, das Gesamtkonzept, insbesondere die gewählte Perimeterabgrenzung der Quartieranalyse, im Rahmen einer Voranfrage einzureichen.

6 Die Jury des qualitativen Verfahrens äussert sich in ihrem Schlussbericht zu Qualität und Zweckmässigkeit des dem Siegerprojekt zugrunde liegenden Gesamtkonzeptes sowie zu dessen Umsetzung. Sie legt dar, ob das Siegerprojekt aus ihrer Sicht eine qualitativ hochwertige Überbauung mit guter städtebaulicher und landschaftlicher Einpassung gewährleistet.

IV. Bauvorschriften

1. Baupolizeiliche Masse und Definitionen

Art. 53

Baupolizeiliche Masse nach Bauklassen

1 In den jeweiligen Bauklassen gelten die baupolizeilichen Masse gemäss folgender Tabelle:

BK		VG	FH m	FHtr m	GL m	GB m	GFZo		GZ		kGA m		gGA m	
							K	üZ	WZ	üZ	WB	NWB	WB	NWB
I	FD	2	9,5	-	25	13	-	-	0,35	0,35	5	5	9	9
	SD	1	-	7										
IIa	FD	3	11	-	25	13	-	-	0,35	0,35	5	5	9	9
	SD	2	-	8,5										
IIb	FD	3	11	-	50	15	-	-	0,35	0,35	5	5	9	9
	SD	2	-	8,5										
IIc	FD	frei	11,5	-	50	50	-	-	0,35	0,25	5	1/2 effektive FH(tr) min. 3	9	allseits kGA
	SD	frei	-	9										
IIIa	FD	4	14	-	50	15	-	0,8	0,3	0,25	5	5	10	10
	SD	3	-	11,5										
IIIb	FD	4	14	-	50	20	-	-	0,3	0,25	5	5	10	10
	SD	3	-	11,5										
IIIc	FD	frei	14	-	50	50	-	-	0,3	0,25	5	1/2 effektive FH(tr) min. 3	10	allseits kGA
	SD	frei	-	11,5										
IVa	FD	5	17	-	60	15	-	1,0	0,3	0,15	6	6	12	12
	SD	4	-	14,5										
IVb	FD	5	17	-	60	20	-	-	0,3	0,15	6	6	12	12
	SD	4	-	14,5										
IVc	FD	frei	17	-	frei	frei	-	-	0,3	0,15	6	1/2 effektive FH(tr) min. 3	12	allseits kGA
	SD	frei	-	14,5										
V	FD	frei	21	-	frei	frei	-	-	0,3	0,1	8	1/2 effektive FH(tr) min. 3	15	allseits kGA
	SD	frei	-	18,5										

Legende:

BK	Bauklasse
FD/SD	Flachdach / Schrägdach
VG	Anzahl Vollgeschosse[39]
FH/FHtr	Fassadenhöhe / Fassadenhöhe traufseitig[40] (vorbehalten bleibt die Mehrhöhe für Bauten am Hang (Art. 85) sowie die Dachbegrenzungslinie (Art. 88)
½ effektive FH(tr)	½ der effektiven Fassadenhöhe respektive Fassadenhöhe traufseitig (nicht Zahl aus der Tabelle)
min. 3	mindestens 3
GL/GB	Gebäudelänge / Gebäudebreite[41]
GFZo	Geschossflächenziffer[42] oberirdisch (Art. 60) K = in Kernzone K üZ = in übrigen Zonen
GZ	Grünflächenziffer[43] WZ = in Wohnzone W üZ = in übrigen Zonen
GA	Grenzabstand[44] kGA = kleiner Grenzabstand (Art. 74 f.) gGA = grosser Grenzabstand (Art. 73 f.) WB = Wohnbauten, ausgenommen Bauten mit standortbedingtem Wohnen (Art. 33 Abs. 2) NWB = Nicht-Wohnbauten (Art. 74 Abs. 4)

2 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes[45], wo diese nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist, sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen, den Zonen mit Planungspflicht ZPP, den Zonen mit besonderen Vorschriften ZBV, den Ortsbildschutzgebieten, zur Bauklasse E sowie den Innenentwicklungsgebieten.

Art. 54

Klein- und Anbauten

1 Klein- und Anbauten gemäss Artikel 3 und Artikel 4 BMBV[46] sind solche, die nur Nebennutzflächen enthalten und die folgenden Masse nicht überschreiten:

a) Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie: 60 m²

b) traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) bzw. Fassadenhöhe (FH): 4 m.

2 Für diese Klein- und Anbauten gilt ein Grenzabstand von 2 m. Sie können innerhalb des Gebäudeabstandes erstellt werden.

3 Anbauten nach Absatz 1 werden in Bezug auf Gebäudelänge und -breite nicht zum Gebäude gezählt, an das sie angebaut sind.

39 Vgl. Art. 18 ff. BMBV sowie Figur 5.1 im Anhang 1 BMBV
40 Vgl. Art. 15 BMBV sowie Figur 4.2.a im Anhang 1 BMBV
41 Vgl. Art. 12 und Art. 13 BMBV sowie Figuren 3.1 und 3.2 im Anhang 1 BMBV
42 Vgl. Art. 28 BMBV sowie Figur 7.2 BMBV
43 Vgl. Art. 31 BMBV sowie Art. 25
44 Vgl. Art. 22 BMBV sowie Figuren 6.1-6.4 BMBV
45 Art. 75 BauG
46 BSG 721.3

Art. 55

Unterirdische Bauten, unterirdische Bauteile und Anlagen

1 Unterirdische Bauten gemäss Artikel 5 BMBV[47] sowie unterirdische Bauteile und Anlagen liegen vollständig unter dem massgebenden Terrain.

2 Sie können direkt an der Grundstücksgrenze und innerhalb des Gebäudeabstandes erstellt werden.

Art. 56

Unterniveaubauten

1 Unterniveaubauten gemäss Artikel 6 BMBV[48] sind solche, die im Mittel höchstens 1,5 m über das massgebende Terrain hinausragen.

2 Sie werden nach Artikel 54 behandelt, falls sie gleichzeitig die dortigen Voraussetzungen erfüllen.

Art. 57

Vorspringende Gebäudeteile

1 Vorspringende Gebäudeteile gemäss Artikel 10 BMBV[49] sind solche, die folgende Masse nicht überschreiten (vgl. Anhang I, Skizze 1):

a) zulässige Tiefe: 1,5 m

b) zulässige Breite: In der Summe 1/3 der Länge des zugehörigen Fassadenabschnitts.

2 Balkone und dazugehörige Überdachungen sind vorspringende Gebäudeteile im Sinne der BMBV, wenn sie mindestens auf einer Seite oder der Hälfte der Längsseite nicht geschlossen werden können und folgende Masse nicht überschreiten:

a) zulässige Tiefe: 1/4 des jeweils geltenden kleinen oder grossen Grenzabstandes oder beim Näherbau 1/4 des Abstandes zur Grenze (vgl. Anhang I, Skizze 2.1).

b) zulässige Breite: Im Mittel 1/2 der Fassadenlänge pro Geschoss, welches auf dem entsprechenden Fassadenabschnitt vollständig über dem massgebenden Terrain liegt (vgl. Anhang I, Skizze 2.2).

3 Werden auf einem Fassadenabschnitt Bauteile gemäss Absatz 1 und zugleich solche gemäss Absatz 2 realisiert, gelten insgesamt die Masse gemäss Absatz 2. Bauteile nach Absatz 1 müssen dennoch die Masse gemäss Absatz 1 einhalten (vgl. Anhang I, Skizze 3).

---

47 BSG 721.3
48 BSG 721.3
49 BSG 721.3

4 Dachvorsprünge des Hauptdachs sind vorspringende Gebäudeteile gemäss Artikel 10 BMBV, wenn ihre Ausladung höchstens 1/4 des jeweils geltenden kleinen oder grossen Grenzabstandes beträgt. Bei Klein- und Anbauten darf die Ausladung höchstens 50 cm betragen.

5 Klein- und Anbauten haben, abgesehen von den Dachvorsprüngen, keine vorspringenden Gebäudeteile gemäss Artikel 10 BMBV.

6 Ist kein Grenzabstand festgelegt, gilt für die Bestimmung der vorspringenden Gebäudeteile ein Grenzabstand von 3 m.

Art. 58

Rückspringende Gebäudeteile

Alle rückspringenden Gebäudeteile gemäss Artikel 11 BMBV[50] sind bedeutend.

Art. 59

Bauten und Anlagen ohne Gebäudecharakter

Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen, die keine Gebäude im Sinne von Artikel 2 BMBV[51] darstellen und für die keine Spezialregelung gilt, werden

a) wie unterirdische Bauten nach Artikel 55 behandelt, wenn sie unter dem massgebenden Terrain liegen oder dieses nur bis zu 30 cm überragen,

b) wie Unterniveaubauten nach Artikel 56 behandelt, wenn sie im Mittel höchstens 1,5 m über das massgebende Terrain hinausragen,

c) wie Kleinbauten nach Artikel 54 behandelt, wenn sie das massgebende Terrain bis zu 4 m überragen und die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie höchstens 60 m^2 beträgt,[52]

d) in allen anderen Fällen, wie übrige Bauten behandelt.

2. Mass der Nutzung

Art. 60

Geschossflächenziffer

1 Die für das Grundstück festgelegte oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) bestimmt das zulässige Höchstmass der baulichen Nutzung. Unterirdische Flächen nach Absatz 2 sowie Flächen von Klein- und Anbauten nach Absatz 3 werden dabei nicht berücksichtigt (vgl. Anhang I, Skizze 4).

---

50 BSG 721.3
51 BSG 721.3
52 Fassung gemäss Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020.

2 Flächen von unterirdischen Bauten nach Artikel 55, von Unterniveaubauten nach Artikel 56 sowie von Untergeschossen nach Artikel 82, werden durch die unterirdische Geschossflächenziffer (GFZu) erfasst. Sie ist, wo nichts anderes erwähnt wird, frei.

3 Flächen von Klein- und Anbauten nach Artikel 54 werden durch die Geschossflächenziffer für Klein- und Anbauten (GFZka) erfasst. Sie ist, wo nichts anderes erwähnt wird, frei.

4 Werden Abstellplätze für Fahrräder auf einer oberirdischen Geschossfläche im Erdgeschoss von Hauptbauten realisiert, erhöht sich die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) um das dafür erforderliche Mass.

5 Ist für ein Grundstück keine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) festgelegt, ergibt sich das Mass der zulässigen Nutzung aus den baupolizeilichen Massen nach Artikel 53.

Art. 61

Dachausbau

Bei Gebäuden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements bewilligt sind und ungenutzten Dachraum besitzen, gilt bei dessen Ausbau zu Wohn- oder Arbeitsraum nötigenfalls eine um das dafür erforderliche Mass erhöhte oberirdische Geschossflächenziffer (Art. 60).

3. Bauweise

Art. 62

Bereiche für geschlossene Bauweise

1 In den im Baulinienplan festgelegten Bereichen für geschlossene Bauweise kann seitlich an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

2 Wird seitlich mindestens an eine Grundstücksgrenze gebaut, sind innerhalb des Bereiches für geschlossene Bauweise die Gebäudelänge und -breite frei (vgl. Anhang I, Skizze 5.2).

3 Zusätzlich zum Bereich für geschlossene Bauweise kann ein Bauteil das Mass der Gebäudelänge nach Artikel 53 als Gebäudebreite beanspruchen, wenn und soweit auf der Parzelle:

a) innerhalb des Bereiches für geschlossene Bauweise seitlich an mindestens eine Grundstücksgrenze gebaut wird,

b) ein Bauteil ausserhalb des Bereichs mit der kürzeren Seite an den Bauteil innerhalb des Bereiches angebaut ist und

c) der Bauteil ausserhalb des Bereichs für sich selbst genommen die (ursprüngliche) Gebäudebreite nach Artikel 53 nicht überschreitet.

4 Wird seitlich an die Grundstücksgrenze gebaut, sind die Seitenfassaden so auszugestalten, dass ein späterer Zusammenbau

möglich ist. Es dürfen keine unzumutbaren wohn- oder arbeitshygienischen Verhältnisse entstehen.

5 Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Bereichs gelten die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände (vgl. Anhang I, Skizze 5.1).

4. Bauabstände

4.1 Baulinien

Art. 63

Baulinienplan

Der Baulinienplan legt für Teile des Gemeindegebiets Baulinien fest. Baulinien gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

Art. 64

Baulinien

1 Die Baulinien definieren den gegenüber Strassen einzuhaltenden Bauabstand.

2 Das Bauen vor der Baulinie ist oberirdisch nicht zulässig. Vorbehalten bleibt Artikel 69.

Art. 65

Gestaltungsbaulinien

1 Bei Gestaltungsbaulinien muss die projizierte Fassadenlinie an die Baulinie gebaut werden.

2 Vorbehalten bleibt Artikel 69.

Art. 66

Baulinien für Kleinbauten

Die Baulinien für Kleinbauten definieren den gegenüber Strassen einzuhaltenden Bauabstand für Kleinbauten nach Artikel 54.

Art. 67

Bereiche für Vorgärten

1 In Bereichen für Vorgärten sind entlang des Strassenraumes ortsbildprägende Einfriedungen und Stützmauern zu erhalten.

2 Bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten oder Erstellung von Abstellplätzen sind neue Einfriedungen und Stützmauern sinngemäss weiterzuführen.

3 Für Garageneinfahrten und Abstellplätze dürfen Einfriedungen und Stützmauern auf einer maximalen Länge von 7 m unterbrochen werden. Werden Garagen oder Abstellplätze im Grenzbaurecht zusammengebaut, darf die gemeinsame Öffnung maximal 7 m betragen. Gartentore bis zu einer Breite von 1,5 m werden nicht als Unterbruch gerechnet.

4.2 Abstand gegenüber Strassen, Gewässern und Zonengrenzen

Art. 68

Strassenabstand

1 Der Abstand von verkehrsorientierten Gemeindestrassen (Hauptverkehrsachsen und wichtigen Verbindungsstrassen; siehe Anhang IV) beträgt 5 m. Er wird vom Fahrbahnrand aus gemessen (vgl. Anhang I, Skizze 6.1).

2 Der Abstand von übrigen Gemeindestrassen und von Privatstrassen im Gemeingebrauch beträgt 3 m. Er wird von der Gehweghinterkante, wo kein Gehweg besteht, ab Fahrbahnrand gemessen (vgl. Anhang I, Skizze 6.2).

3 Gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch geht der Strassenabstand den Grenz- und Gebäudeabständen vor.

4 Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften anderer Erlasse[53].

Art. 69

Reduzierte Strassenabstände

1 Reduzierte Strassenabstände gelten gegenüber Gemeindestrassen, Privatstrassen im Gemeingebrauch, selbstständigen Fuss- und Radwegen sowie bei Baulinien nach Artikel 64 und Artikel 65 für folgende Bauten und Anlagen

a)	unterirdische Bauten, Bauteile und Anlagen nach Artikel 55	kein Abstand
b)	Klein- und Anbauten nach Artikel 54 sowie Mist- und Jauchegruben und dergleichen	2 m
c)	Vorspringende Gebäudeteile nach Artikel 57	1 m
d)	Einfriedungen, Zäune, Mauern, Stütz- und Futtermauern inkl. Aufschüttungen und Böschungen bis 1,2 m über dem massgebenden Terrain	kein Abstand

[53] Vgl. u.a. Gewässerschutzgesetzgebung, Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11), kommunale Wasserversorgungsverordnung vom 13. August 2003 (752.321.1) und Abwasserverordnung vom 13. August 2003 (821.01).

	e) Einfriedungen, Zäune, Mauern, Stütz- und Futtermauern inkl. Aufschüttungen und Böschungen höher als 1,2 m über dem massgebenden Terrain	Mehrhöhe über 1,2 m, höchstens 3 m oder ordentlicher Abstand
	f) Pflanzen	gemäss kantonaler Strassengesetzgebung[54]

2 Diese Abstände werden ab Gehweghinterkante gemessen. Wo kein Gehweg besteht, wird ab Fahrbahnrand gemessen.

3 Die reduzierten Strassenabstände gehen gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch, selbständigen Fuss- und Radwegen sowie bei Baulinien nach Artikel 64 und Artikel 65 den Grenz- und Gebäudeabständen vor.

4 Im Einzelfall können zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit grössere Abstände verlangt werden. Vorbehalten bleiben zudem Abstandsvorschriften anderer Erlasse[55].

Art. 70

Abstand von selbständigen Fuss- und Radwegen

Der Abstand von selbständigen Fuss- und Radwegen beträgt 2 m. Er wird vom Wegrand aus gemessen (vgl. Anhang I, Skizze 7).

Art. 71

Gewässerraum

1 Der Gewässerraum bezweckt die Sicherung des erforderlichen Raumes bezüglich der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer, zukünftiger Revitalisierungen, Massnahmen des Hochwasserschutzes und des Unterhalts sowie der Naherholung.

2 Er wird im Schutzplan oder in Überbauungsordnungen mittels Gewässerraumlinien und nummerischer Bezeichnung oder als überlagernde Zone festgelegt.

3 Im Schutzplan werden Gebiete bezeichnet, welche im Sinne des Bundesrechts dicht überbaut sind.

4 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen sowie die Nutzung des Gewässerraumes richten sich nach dem übergeordneten Recht[56].

---

54 Vgl. Art. 56 f. der kantonalen Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (BSG 732.111.1).

55 Vgl. u.a. Gewässerschutzgesetzgebung, Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11), kommunale Wasserversorgungsverordnung vom 13. August 2003 (752.321.1) und Abwasserverordnung vom 13. August 2003 (821.01).

56 Vgl. insbesondere das Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.20), die eidgenössische Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201), das kantonale Gesetz vom 14. Januar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz, WBG; BSG 751.11), die kantonale Wasserbauverordnung vom 15.11.1989 (WBV, BSG 751.111).

Art. 72

Abstand von Zonengrenzen

1 Die Zonengrenzen der Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN, der Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF sowie der Landwirtschaftszone LWZ werden wie Grundstücksgrenzen behandelt. Es gelten die jeweiligen Grenzabstände.

2 Die Anwendung der Artikel 78 und Artikel 79 ist ausgeschlossen.

4.3 Grenzabstände

Art. 73

Grosser Grenzabstand

1 Der grosse Grenzabstand (gGA) bezeichnet die geringste zulässige Entfernung der projizierten Fassadenlinie auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur projizierten Fassadenlinie gemessen und kann nicht im Bereich zwischen Nordwesten und Nordosten zu liegen kommen (vgl. Anhang I, Skizze 8.1).

2 Ist keine Seite mehr als 10 % länger als die kürzeste, so bestimmt die baugesuchstellende Person, auf welcher dieser Seiten der grosse Grenzabstand gemessen wird. Er kann nicht im Bereich zwischen Nordwesten und Nordosten zu liegen kommen.

3 Bei Ost-West-Orientierung der in Betracht fallenden Längsseiten bestimmt die baugesuchstellende Person, auf welcher dieser Seiten der grosse Grenzabstand gemessen wird. Er kann nicht im Bereich zwischen Nordwesten und Nordosten zu liegen kommen.

Art. 74

Kleiner Grenzabstand

1 Der kleine Grenzabstand (kGA) bezeichnet die geringste zulässige Entfernung der projizierten Fassadenlinie von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur Grundstücksgrenze gemessen (vgl. Anhang I, Skizze 8.2).

2 Der kleine Grenzabstand ist durch alle Fassadenseiten einzuhalten, bei denen nicht der grosse Grenzabstand zur Anwendung kommt.

3 In einzelnen Bauklassen kann vorgesehen werden, dass für Nicht-Wohnbauten allseitig nur der kleine Grenzabstand einzuhalten ist.

4 Als Nicht-Wohnbauten gelten Gebäude, welche höchstens eine Wohnung beinhalten und deren Wohnanteil an der realisierten Hauptnutzfläche des Gebäudes höchstens 10 % beträgt. Wohnungen nach Artikel 33 Absatz 2 werden dabei nicht berücksichtigt.

Art. 75

Grenzabstand in anderen kommunalen Vorschriften

1 Wird in Vorschriften nicht zwischen grossem und kleinem Grenzabstand unterschieden, so gilt der angegebene Abstand auf allen Seiten.

2 Er wird gemessen wie der kleine Grenzabstand.

Art. 76

Grenzabstände bei Winkelbauten

1 Als Winkelbauten gelten Gebäude, deren Gebäudeflügel jeweils mindestens 60 % der Gebäudelänge[57] und Gebäudebreite[58] ausmachen (vgl. Anhang I, Skizze 9).

2 Kommt der grosse Grenzabstand bei Winkelbauten auf einer Flügelinnenseite zu liegen, muss für die übrigen Fassadenseiten nur der kleine Grenzabstand eingehalten werden (vgl. Anhang I, Skizze 9).

Art. 77

Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern

Für baubewilligungspflichtige Einfriedungen, Zäune, Mauern, Stütz- und Futtermauern inkl. Aufschüttungen und Böschungen gelten in Bezug auf Grenzabstände Artikel 79h und Artikel 79k EG ZGB[59] als öffentlich-rechtliche Vorschriften.

Art. 78

Näherbaurecht

Mit schriftlicher Zustimmung der benachbarten Grundeigentümerschaft können die Grenzabstände gegenüber der gemeinsamen Grundstücksgrenze, unter Vorbehalt des Gebäudeabstandes (Art. 80) und der Brandschutzvorschriften[60], beliebig reduziert werden.

Art. 79

Zusammenbau von Gebäuden

Innerhalb der zulässigen Gebäudelänge und -breite ist der Zusammenbau mehrerer Gebäude auch auf verschiedenen Grundstücken zulässig.

---

[57] Art. 12 BMBV
[58] Art. 13 BMBV
[59] BSG 211.1
[60] Kantonales Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11), kantonale Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111) mit Verweis auf die Brandschutznormen und -richtlinien des Interkantonalen Organs Technische Handelshemmnisse; Erläuterungen der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF) und ergänzend Erläuterungen der Gebäudeversicherung des Kantons Bern (GVB) sowie feuerschutztechnische Empfehlungen anerkannter Organisationen.

4.4 Gebäudeabstand

Art. 80

Gebäudeabstand

1 Der Gebäudeabstand bezeichnet die geringste zulässige Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

2 Entlang der besonnten Längsseite eines Gebäudes ist als Gebäudeabstand das Mass des grossen Grenzabstandes dieses Gebäudes einzuhalten. Für die Bestimmung der besonnten Längsseite und die Messweise gelten Artikel 73 und Artikel 76 sinngemäss.

3 Im Übrigen ist der Gebäudeabstand unter Vorbehalt der Brandschutzvorschriften[61] frei.

5. Geschosse und Höhen

Art. 81

Vollgeschosse

1 Die zulässige Anzahl Vollgeschosse bestimmt sich nach Artikel 53.

2 Bei Gebäuden, die in der Situation (Grundriss) mindestens um 5 m oder in der Höhe (Ansicht) um mindestens 2 m gestaffelt sind, wird die Anzahl Vollgeschosse für jeden Gebäudeteil separat ermittelt (vgl. Anhang I, Skizzen 10.1 und 10.2).

Art. 82

Untergeschosse

Als Untergeschosse gemäss Artikel 19 BMBV[62] gelten solche, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1,5 m über die Fassadenlinie hinausragt.

Art. 83

Dachgeschosse

Als Dachgeschosse gemäss Artikel 20 BMBV[63] gelten solche, bei denen die Kniestockhöhe höchstens 1,5 m beträgt (vgl. Anhang I, Skizze 11.1). Vorbehalten bleibt Artikel 85 über die Regelung bei Hanglage.

---

[61] Kantonales Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11), kantonale Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111) mit Verweis auf die Brandschutznormen und -richtlinien des Interkantonalen Organs Technische Handelshemmnisse; Erläuterungen der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF) und ergänzend Erläuterungen der Gebäudeversicherung des Kantons Bern (GVB) sowie feuerschutztechnische Empfehlungen anerkannter Organisationen.

[62] BSG 721.3

[63] BSG 721.3

Art. 84

Höhen

1 Für Gebäude mit Flachdächern gemäss Artikel 87 bestimmt sich die zulässige Fassadenhöhe nach Artikel 53. Sie darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein.

2 Für Gebäude mit Schrägdächern gemäss Artikel 88 bestimmt sich die zulässige Fassadenhöhe nach Artikel 53. Sie ist traufseitig einzuhalten und darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Pultdachbauten ist zusätzlich firstseitig das für Flachdachbauten geltende Mass der Fassadenhöhe einzuhalten (vgl. Anhang I, Skizze 11.2).

3 Bei Gebäuden, die in der Situation (Grundriss) oder in der Höhe (Ansicht) gestaffelt sind, wird die Fassadenhöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt (vgl. Anhang I, Skizzen 12.1 und 12.2).

4 Abgrabungen, deren Breite maximal 6 m beträgt, werden bei der Messung der Fassadenhöhe nicht berücksichtigt (vgl. Anhang I, Skizze 13.1).

5 In Überbauungsordnungen und durch besondere Nutzungsfestlegungen (Art. 47) kann das Mass der maximalen Höhe als Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion in m ü.M. festgelegt werden.

Art. 85

Bauten am Hang

1 Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die gemessen vom höchsten zum tiefsten Punkt auf der Fassadenlinie mindestens 10 % beträgt (vgl. Anhang I, Skizze 14.1).

2 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet.

3 Bei Bauten am Hang darf der bergseitige Kniestock um ein allfälliges Mindermass des talseitigen Kniestocks erhöht werden (vgl. Anhang I, Skizze 14.2).

Art. 86

Technische Installationen

1 Technisch bedingte Installationen wie Liftaufbauten, Kamine und dergleichen sowie Mastenkonstruktionen sind oberhalb der zulässigen Fassaden- beziehungsweise Gesamthöhe gestattet, wenn sie sich auf das technisch beziehungsweise gesetzlich notwendige Mindestmass beschränken.

2 Lüftungsaggregate, Wärmerückgewinnungsanlagen, Rückkühler und dergleichen sind nur bei Flachdachbauten oberhalb der Dachfläche zulässig. Sie können oberhalb der zulässigen Fassaden- bzw. Gesamthöhe realisiert werden, wenn sie:

a) mit einer maximalen Höhe von 2 m ab oberkant Flachdach und einem Rücksprung von mindestens 2 m gegenüber der darunterliegenden Fassadenflucht erstellt oder diesen Massen entsprechend in einer baulichen Konstruktion zusammengefasst werden und

b) eine ästhetisch gute Gesamtwirkung erzielen.

6. Dachgestaltung

Art. 87

Flachdächer

1 Als Flachdächer gelten Dächer mit einer maximalen Neigung von 5°.

2 Nicht begehbare Flachdachflächen von mehr als 60 m² sind extensiv zu begrünen. Aus Gründen des Ortsbildschutzes kann die Begrünung von kleineren Flächen verlangt werden. Von der Begrünungspflicht befreit sind Dachflächen, die für die Solarenergienutzung eingesetzt werden.

Art. 88

Schrägdächer

1 Schrägdächer dürfen einen über der Verbindungslinie zwischen den beidseitigen Schnittpunkten der Längsfassadenflucht mit der Dachhaut errichteten Halbkreis (Thaleskreis) an keinem Punkt überschreiten (vgl. Anhang I, Skizze 15).

2 Die sich innerhalb dieser Dachbegrenzungslinie ergebenden Dachlinien dürfen nur von Kreuzfirsten, Quergiebeln, Dachaufbauten sowie technisch bedingten Installationen nach Artikel 86 Absatz 1 sowie im Fall von Pultdächern überragt werden.

Art. 89

Anordnung von Dachaufbauten und -einschnitten

1 Dachaufbauten und -einschnitte dürfen nicht näher als 1 m an einen First, einen Ortgang oder an eine Kehllinie herangebaut werden (vgl. Anhang I, Skizze 16).

2 Dachaufbauten dürfen weder über die First noch über die Fassadenflucht hinausragen.

3 Im Bereich von Kreuzfirsten und Quergiebeln sind keine Dachaufbauten zulässig (vgl. Anhang I, Skizze 16).

Art. 90

Anteil der Dachaufbauten und -einschnitte

1 Dachaufbauten oder -einschnitte dürfen zusammengerechnet maximal 50 % der entsprechenden Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses betragen (vgl. Anhang I, Skizze 17.1).

2 Die Länge von Dreieckslukarnen wird zu 2/3 angerechnet (vgl. Anhang I, Skizze 17.1).

3 Die massgebende Fassadenlänge reduziert sich bei Kreuzfirsten und Quergiebeln um deren Giebelbreite (vgl. Anhang I, Skizze 16).

4 Überschreiten Dachaufbauten und -einschnitte die nach Absatz 1 zulässige Länge, sind sie für die traufseitige Fassadenhöhe massgebend, und die Dachbegrenzungslinie nach Artikel 88 darf nicht überragt werden. Artikel 89 bleibt anwendbar (vgl. Anhang I, Skizze 17.2).

5 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 1/3 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig. Dachflächenfenster und Dachaufbauten sind nur auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig.[64] [65]

Art. 91

Dachflächenfenster, Lichtbänder und Oblichter

1 Dachflächenfenster und Lichtbänder dürfen nicht näher als 60 cm an einen Dachrand oder an eine Kehllinie herangebaut werden. Flächenbündige Firstverglasungen sind hingegen zulässig.

2 Oblichter oberhalb der zulässigen Fassaden- bzw. Gesamthöhe sind auf das technisch bzw. gesetzlich notwendige Mindestmass zu beschränken.

[64] Eingefügt durch die Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020.
[65] Gegen diesen Absatz ist eine Beschwerde hängig. Er ist deshalb noch nicht in Kraft.

V. Zuständigkeit der Gemeindeorgane in Bau- und Planungssachen

Art. 92

Stimm-berechtigte

1 Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung.

2 Sie sind zuständig für den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Überbauungsordnungen, soweit dafür nicht nach den folgenden Bestimmungen das Parlament oder der Gemeinderat zuständig ist.

Art. 93

Parlament

Das Parlament beschliesst die Überbauungsordnungen, die nicht von den Bestimmungen der Grundordnung über Art und Mass der Nutzung abweichen. Vorbehalten bleibt die Zuständigkeit des Gemeinderates.

Art. 94

Gemeinderat, Direktion, Verwaltung

1 Der Gemeinderat ist Planungsbehörde. Er ist insbesondere zuständig

a) für den Erlass der Richtpläne der Gemeinde;

b) für Beschlüsse über Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht ZPP betreffen oder lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen;

c) für die geringfügige Änderung von Vorschriften und Plänen;

d) für den Erlass kommunaler Planungszonen.

2 Die Zuständigkeiten von Gemeinderat, Direktion und Verwaltung in Baubewilligungs- und Baupolizeisachen werden in Reglement und Verordnung geregelt.

Art. 95

Bau- und Planungskommission

1 Der Gemeinderat setzt eine ständige Bau- und Planungskommission ein, die ihn und die zuständige Direktion als örtliche Fachstelle[66] in Bau- und Planungsfragen berät.

---

[66] Art. 22 Abs. 2 kantonales Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD, BSG 725.1)

2 Sie begutachtet als Fachkommission

a) Voranfragen und Baugesuche betreffend:

– Bauvorhaben in Schutz- und Schongebieten; in Innenentwicklungsgebieten und in der Bauklasse E;

– bauliche Veränderungen an schützenswerten oder erhaltenswerten Bauten;

– Neubauten in der Kernzone K;

– die Gewährung weitreichender Ausnahmen;

– landwirtschaftlicher Silobauten über 13 m;

– Projektierungen aufgrund von Artikel 75 BauG;

– Bauvorhaben in Planungszonen und Zonen mit Planungspflicht ZPP;

– Bauvorhaben in Gebieten mit Überbauungsordnungen.

b) Planungsgeschäfte;

c) Planerische Massnahmen in den Bereichen Landschaftspflege und Naturschutz;

d) alle weiteren ihr von den zuständigen Behörden zur Begutachtung vorgelegten Geschäfte.

3 Der Gemeinderat erlässt eine entsprechende Verordnung.

VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 96

Übergangsbestimmungen

1 Bei Baugesuchen, welche vor dem 31. Dezember 2020 eingereicht werden und die Erweiterung oder den Umbau von Bauten betreffen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements bereits bestanden, können Mass und Messweise der Gebäudehöhe und Ausnützungsziffer nach dem Baureglement vom 7. März 1993 beansprucht werden. Die Einhaltung dieser bisherigen Normen ist im Baugesuch nachzuweisen.

2 Für die im Nutzungsplan und Schutzplan mit «Ausserhalb OPR 2018» bezeichneten Gebiete gilt weiterhin das bisherige Recht bis ihr Perimeter durch eine neue rechtskräftige Planung erfasst wird.

Art. 97

Änderung von Erlassen

Folgende Erlasse werden geändert:

1. Gemeindeordnung vom 16. Mai 2004

Art. 32 *Marginalie unverändert*

Die Stimmberechtigten beschliessen den Erlass, die Änderung und die Aufhebung

a) *Unverändert.*

b) der baurechtlichen Grundordnung,

c) *Unverändert.*

2. Reklamereglement vom 23. September 2012

Art. 13 *Marginalie unverändert*

1 *Unverändert.*

2 Reklamen haben gegenüber Nachbargrundstücken den gleichen Grenzabstand einzuhalten, wie er gemäss Baureglement für Klein- und Anbauten gemäss Artikel 3 und Artikel 4 BMBV[67] gilt.

Fussnote zu Artikel 13 Absatz 2 (Fussnote 7): Vgl. Art. 54 Abs. 2 des Baureglements der Gemeinde Köniz vom 23. September 2018.

Artikel 31 *Marginalie unverändert*

1 *Unverändert.*

2 Die in andern Erlassen bezeichneten Baubewilligungsbehörden und Baupolizeibehörden sind im Geltungsbereich der kantonalen Baugesetzgebung auch für den Vollzug der Reklameordnung zuständig.

Fussnote zu Artikel 31 Absatz 2 (Fussnote 9): *Aufgehoben*

Artikel 34 *Marginalie unverändert*

Die Gebühren werden in besonderen Erlassen geregelt.

Artikel 36 *Marginalie unverändert*

Unverändert.

Fussnote zu Artikel 36 (Fussnote 11): Vgl. Art. 3 BauG sowie Art. 2 des Baureglements.

Anhang I Titel
Anhang
Grafische Darstellungen

[67] Kantonale Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV, BSG 721.3).

Art. 98

Ganze und teilweise Aufhebung von Vorschriften und Plänen

1 Die folgenden Vorschriften und Pläne werden unter Vorbehalt von Artikel 96 Absatz 2 aufgehoben:

1. das Baureglement vom 7. März 1993
2. der Nutzungsplan vom 7. März 1993[68]
3. der Schutzplan vom 7. März 1993, bestehend aus den folgenden drei Teilplänen:
   a) Teilplan Schutzgebiete[69]
   b) Teilplan schützens- und erhaltenswerte Bauten (inkl. dazugehörige Inventare)[70]
   c) Teilplan Naturobjekte, Archäologische Schutzgebiete und -objekte, IVS-Objekte (inkl. dazugehörige Inventare)
4. …[71]
5. …[72]
6. …[73]
7. …[74]

2 Die folgenden Überbauungsordnungen und Sondernutzungspläne werden aufgehoben:

1. 1/I Überbauungsordnung Verlängerte Mohnstrasse, Detailerschliessung vom 3.08.1990, inkl. Änderung vom 2.04.2003
2. 2/01 Baulinienplan Kleinwabern vom 1.09.1967
3. 2/02 Alignementsplan Eichholzstrasse/Weyerstrasse vom 23.02.1951
4. 2/04 Baulinienplan untere Bernblickstrasse bis Bergstrasse vom 4.05.1973
5. 2/05 Abänderung des Baulinienplans Gurtenbühl Wabern vom 29.11.1977
6. 2/I Verlegung der Einmündung Gurtenzufahrt in die Dorfstrasse in Wabern vom 4.10.1968

---

68 Fassung gemäss Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020.
69 Fassung gemäss Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020.
70 Fassung gemäss Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020.
71 Aufgehoben gemäss Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020.
72 Aufgehoben gemäss Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020.
73 Aufgehoben gemäss Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020.
74 Aufgehoben gemäss Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020.

7. 3/01 Alignementsplan Hohliebe vom 23.01.1951, inkl. Änderungen vom 27.08.1963 und 11.11.1977
8. 3/02 Alignementsplan oberer Spiegel vom 23.12.1955, inkl. Änderungen vom 23.09.1969 und 28.09.1992
9. 3/03 Abänderung Baulinienplan Chaumontweg - Steingrubenweg vom 18.09.1962
10. 3/05 Baulinienplan Hohle Gasse-Steinhölzli vom 3.08.1965, inkl. Änderungen vom 20.06.1969, 23.11.1987, 7.09.1995 und 26.03.1996[75]
11. 4/01 Alignementsplan Wabersacker vom 15.06.1948, inkl. Änderungen vom 14.06.1957, 9.10.1959 und 8.11.1967
12. 4/03 Alignementsplan Steinhölzli vom 7.05.1957
13. 4/06 Baulinienplan Waldegg vom 11.03.1966, inkl. Änderungen vom 23.01.1970 und 3.03.2005
14. 5/01 Alignementsplan Hauseinschlag-Wabersackerstrasse vom 27.09.1932, inkl. Änderungen vom 12.03.1996
15. 5/02 Baulinienplan Sägematte vom 11.12.1956, inkl. Änderung vom 8.06.1988
16. 5/03 Alignementsplan Stapfenstrasse vom 25.02.1958, inkl. Änderungen vom 30.10.1962 und 12.02.1988
17. 5/04 Baulinienplan Weiermatt vom 14.08.1959, inkl. Änderungen vom 13.08.1980, 28.11.1986 und 25.10.2000
18. 5/06 Baulinienplan Sandwürfi vom 7.03.1967 (abgelöst durch Änderung Baulinienplan Sandwürfi vom 3.12.1968)
19. 5/10 Abänderung Baulinienplan Landorfstrasse vom 25.08.1977, inkl. Änderung vom 5.08.1998
20. 6/01 Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Ried vom 3.10.1979; inkl. Änderungen vom 14.05.1980, 26.01.1984, 8.6.1988, 25.3.2009, 25.7.2014 und 21.12.2015[76]
21. 7/01 Überbauungsordnung Hallmattstrasse, inkl. Änderung vom 15.08.1985
22. 8/I Überbauungsordnung; Korrektur der Zufahrt Zentrum Schliern vom 23.11.1987
23. 12/01 Abänderung des Alignementplanes Oberwangen-Dorf vom 2.05.1979
24. 12/I Überbauungsordnung «Gschick Oberwangen» vom 8.11.1989

[75] Fassung gemäss Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020.
[76] Fassung gemäss Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020.

25. 19/01 Überbauungsplan Haltenstrasse Oberscherli vom 18.07.1985[77]
26. 19/I Überbauungsordnung «Untere Zelg» Oberscherli vom 23.11.1987
27. 20/01 Alignementsplanabänderung Käsereistrasse Niederscherli vom 17.02.1982
28. 20/04 Überbauungsplan Haltenstrasse Niederscherli I und II vom 3.04.1986
29. 20/I Überbauungsordnung Detailerschliessung Gerbereiweg Niederscherli vom 29.04.1996
30. 23/02 Überbauungsordnung Hubelhüsistrasse vom 4.09.1972, inkl. Änderung vom 25.01.1988
31. Detailerschliessungsplan Gewerbe- und Industrieareal Oberwangen Süd vom 14.11.1985, inkl. Änderung vom 13.08.1986[78]
32. Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Sportanlage Weiermatt vom 5.05.1983
33. Ueberbauungsplan Nr. 1 mit Sonderbauvorschriften Lärmschutz Wangental vom 3.02.1978, inkl. Änderung vom 13.05.81
34. Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften Mösliacker, Änderungen vom 24.04.1991 und 7.05.1990
35. Baulinien- und Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften Morillongut vom 17.03.1970
36. Baulinien- und Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften Schliern-Nord, Änderungen vom 13.10.1972, 21.01.1977, 30.01.1980, 27.02.1980, 28.03.1994 und 09.11.1994[79]
37. …[80]
38. Baulinienplan Landorfstrasse vom 21.01.1964 inkl. Änderungen vom 25.08.1977 und 5.08.1998[81]
39. Gurtenbühl-Wabern, Änderungen vom 4.05.1973, 29.11.1977, 7.03.1985 und 25.04.1985
40. Baulinienplan Klein Wabern Gebiet Gasbahn und Bächtelenweg vom 31.07.1959 inkl. Änderungen vom 4.10.1966 und 1.09.1967

[77] Fassung gemäss Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020.
[78] Fassung gemäss Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020.
[79] Fassung gemäss Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020.
[80] Aufgehoben gemäss Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020.
[81] Fassung gemäss Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020.

3 In den folgenden Plänen werden die Festlegungen ausserhalb des Perimeters der Gebiete mit Sonderbauvorschriften aufgehoben. Im Übrigen gelten diese Pläne weiter:

1. 2/03 Baulinienplan Gurtenbühl Wabern vom 18.09.1962, inkl. Änderung vom 6.06.1997
2. 2/06 Überbauungsplan Gurtenbühl vom 7.03.1985
3. 3/04 Baulinienplan Hangweg-Wabersacker vom 15.05.1963
4. 3/06 Baulinienplan Chasseralstrasse–Spiegelstrasse vom 3.02.1970, inkl. Änderung vom 24.03.1971
5. 3/07 Überbauungsplan Weidli vom 12.04.1973
6. 4/04 Abänderung Baulinienplan Wabersacker vom 2.03.1962
7. 4/05 Baulinienplan Zentrum-Liebefeld vom 18.05.1965, inkl. Änderung vom 7.07.1971
8. 5/05 Baulinienplan Schwarzenburgstrasse-Muhlernstrasse vom 30.03.1962
9. 5/06 Abänderung Baulinienplan Sandwürfi vom 3.12.1968
10. 5/07 Baulinienplan Buchsee vom 31.03.1970, inkl. Änderung vom 25.08.1971 und 21.11.2013
11. 5/08 Baulinienplan Stettlergut vom 9.09.1971
12. 5/09 Baulinienplan Mösliacker vom 25.11.1971, inkl. Änderung vom 29.05.1991
13. 5/13 Baulinienplan Brühlplatz 27.05.1969, inkl. Änderung vom 7.07.2011
14. 8/02 Überbauungsplan Schliern Süd vom 4.12.1972, inkl. Änderungen vom 10.05.1984, 9.07.1992 und 20.01.2000

Art. 99

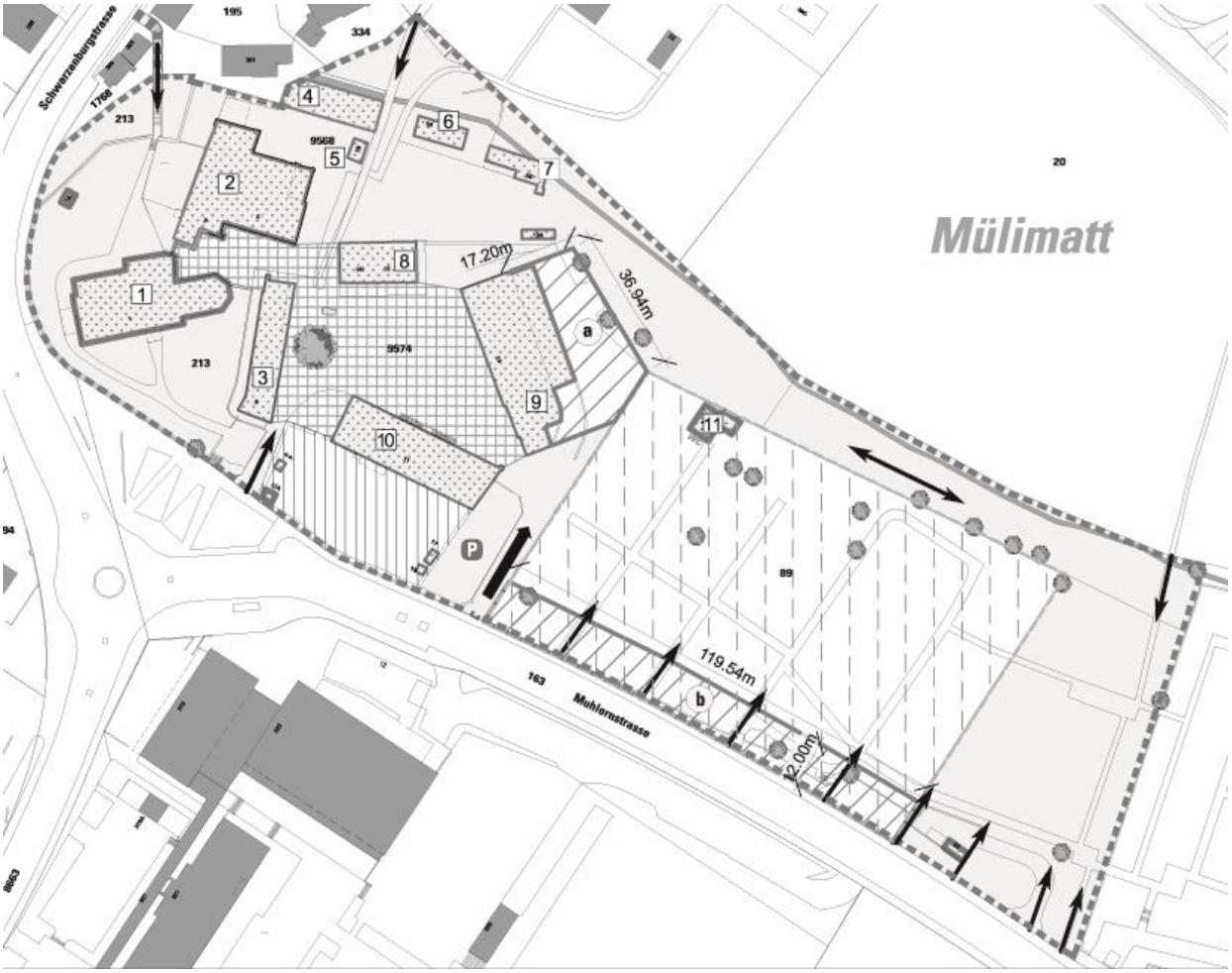
Inkrafttreten

Der Gemeinderat beschliesst den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Anhang I: Besondere Pläne und grafische Darstellungen

1. Besondere Pläne

Plan 1 Schlosszone S (Art. 46)



Legende zu Plan 1 Schlosszone S

NUTZUNG

Perimeter der Schlosszone

Bestehende Bauten

Neubaubereiche

(a) Annexbau zur Schlossschüür, Nutzung, die mit der Hauptnutzung der Schlossschüür, verträglich ist und in Verbindung steht

(b) Lärm-/Witterungsschutz/Durchgang, Kaffeehaus, Teehaus, Orangerie

öffentlicher Schlosshof

öffentlicher Frei- und/oder Grünraum

Garten Chornhuus

Öffentlicher Schlosspark (alter Friedhof)

HINWEISE

Bestehende Bauten

1	Kirche
2	Dienstleistung/Wohnen/Kirchliche Nutzungen
3	Dienstleistung/Museum/Schule
4	Kirchliche Nutzungen
5	Nebenbau, Brunnenhaus
6	Nebenbau/Dienstleistung
7	Nebenbau/Dienstleistung
8	Versammlung/Vereinstätigkeiten/Kulturhaus
9	Multifunktionale Nutzung/Gästehaus
10	Gastronomie/Seminarnutzungen
11	Sanitäranlagen
o.N.	Kleinbauten

geschützter Einzelbaum (Schutzplan)

erhaltenswerter Einzelbaum (Schutzplan)

Obstgarten

Mühlekanal

Anlieferung

Fussweg/Velo

P Oberirdische Parkierung

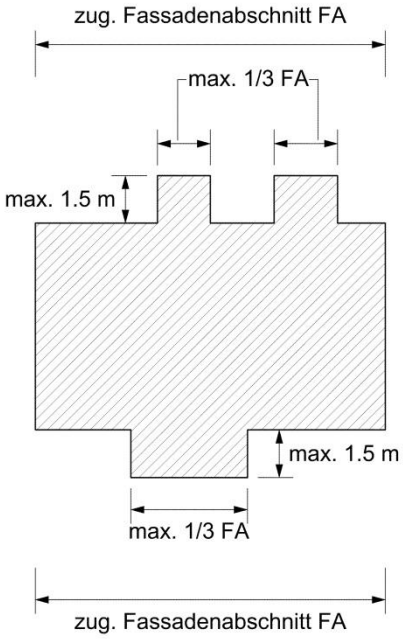
2. Grafische Darstellungen

Skizze 1	Vorspringende Gebäudeteile
Skizzen 2.1 - 2.3	Vorspringende Gebäudeteile Balkone
Skizze 3	Vorspringende Gebäudeteile gemischt
Skizze 4	Geschossflächenziffer / Vollgeschosse
Skizzen 5.1 - 5.2	Bereiche für geschlossene Bauweise; Regelbauweise gem. Bauklasse Artikel 53
Skizzen 6.1 - 6.2	Strassenabstand
Skizze 7	Abstand von selbständigen Fuss- und Radwegen
Skizzen 8.1 - 8.2	Grenzabstände
Skizze 9	Grenzabstände bei Winkelbauten
Skizzen 10.1 - 10.2	Anzahl Vollgeschosse bei gestaffelten Bauten
Skizzen 11.1 - 11.2	Dachkonstruktion / Kniestockhöhe
Skizzen 12.1 - 12.2	Höhe bei gestaffelten Bauten
Skizze 13.1	Höhe bei Bauten mit Abgrabungen (≤ 6 m)
Skizze 13.2	Höhe bei Bauten mit Abgrabungen (> 6 m)
Skizzen 14.1 - 14.2	Bauten am Hang
Skizze 15	Dachbegrenzungslinie (Thaleskreis)
Skizze 16	Anordnung und Anteil von Dachaufbauten und -einschnitten
Skizze 17.1 – 17.2	Anteil der Dachaufbauten und -einschnitte

Skizze 1

Zu Artikel 57 Absatz 1

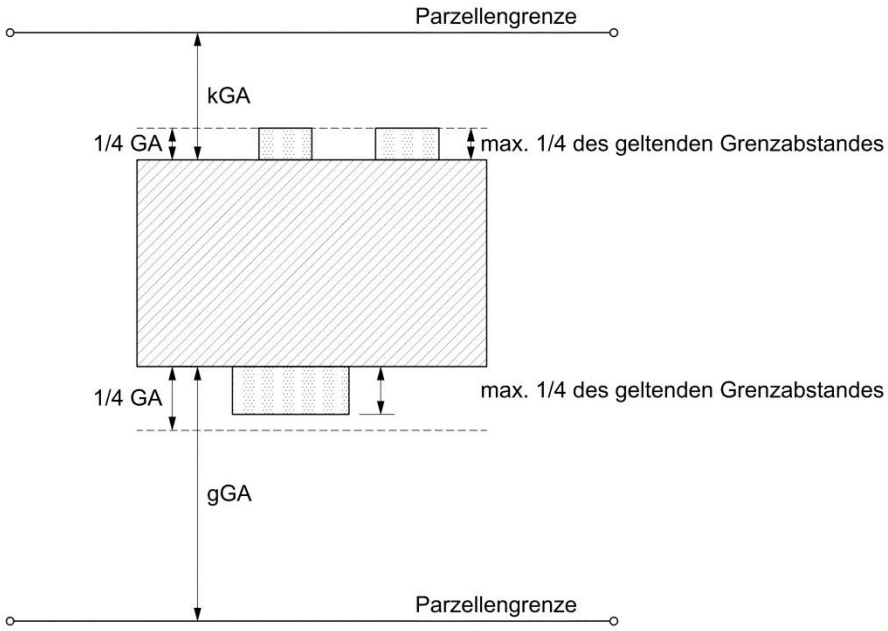
Vorspringende Gebäudeteile



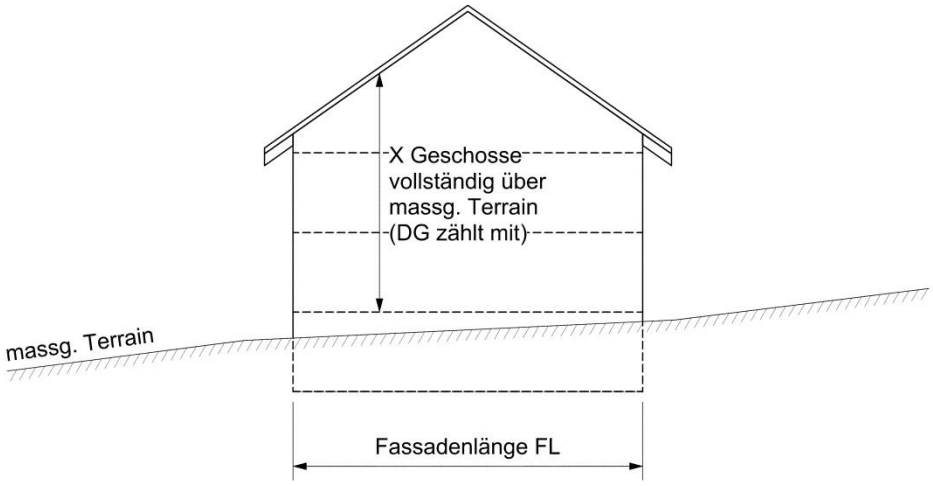
Skizzen 2.1 - 2.3

Zu Artikel 57 Absatz 2
Vorspringende Gebäudeteile Balkone

Skizze 2.1: Zulässige Tiefe

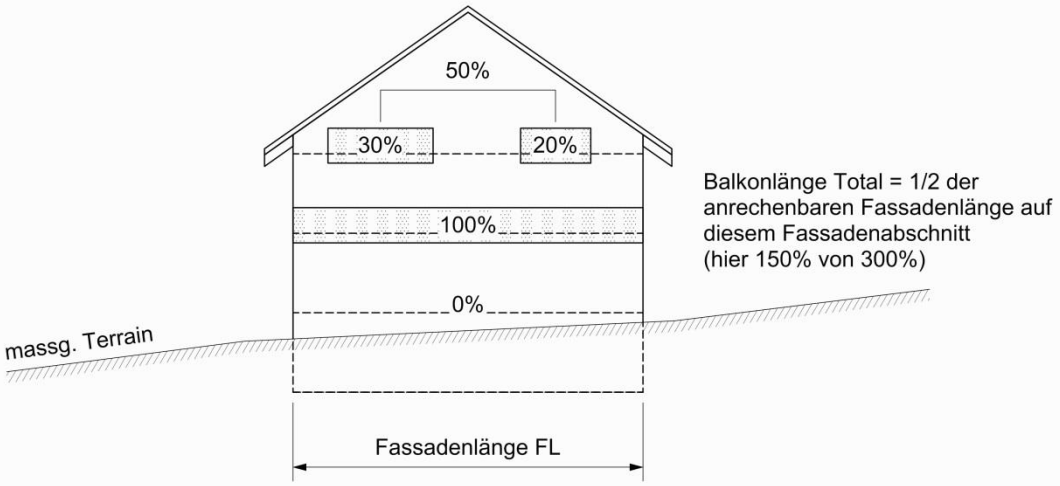


Skizze 2.2: Zulässige Breite



$\frac{X \times FL}{2}$ = max. total zulässige Breite aller Balkone auf diesem Fassadenabschnitt

Skizze 2.3: Beispiel 3 Geschosse vollständig über massg. Terrain

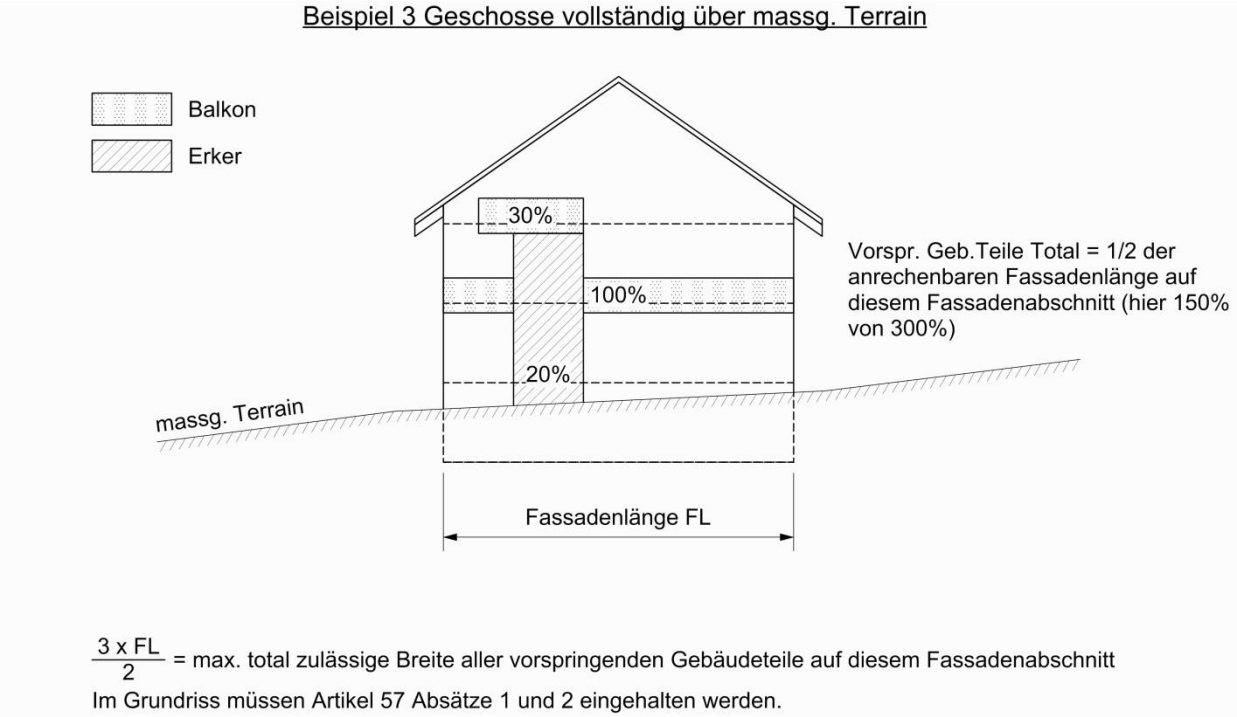


$\frac{3 \times FL}{2}$ = max. total zulässige Breite aller Balkone auf diesem Fassadenabschnitt

Im Grundriss muss Artikel 57 Absatz 2 eingehalten werden.

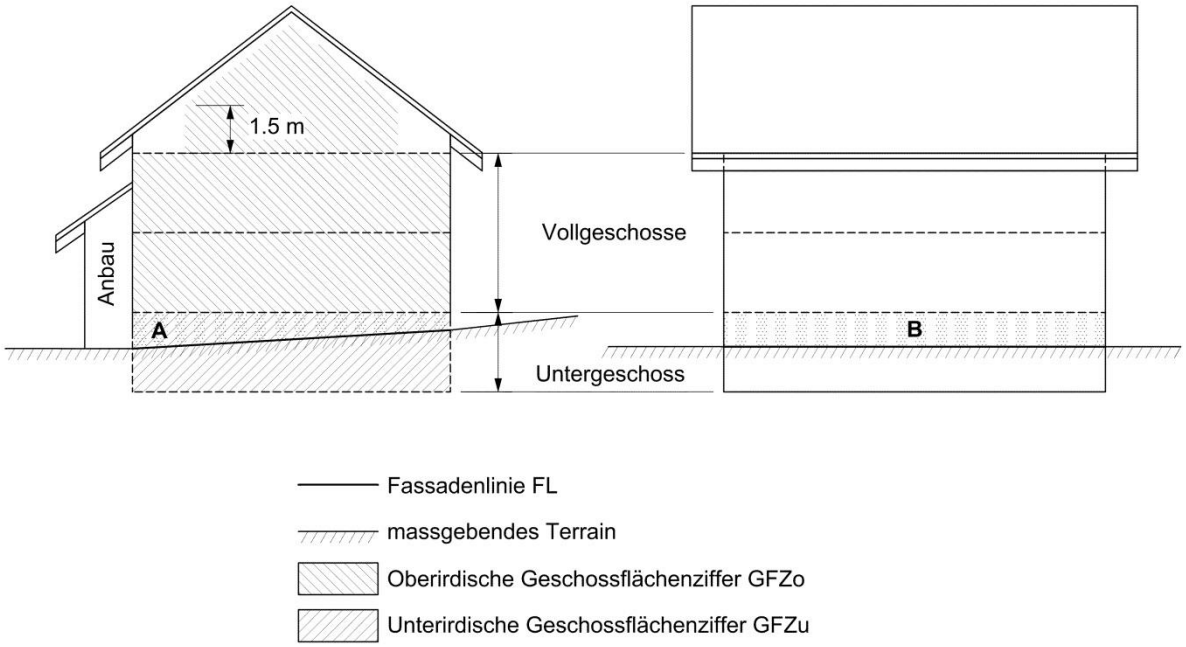
Skizze 3

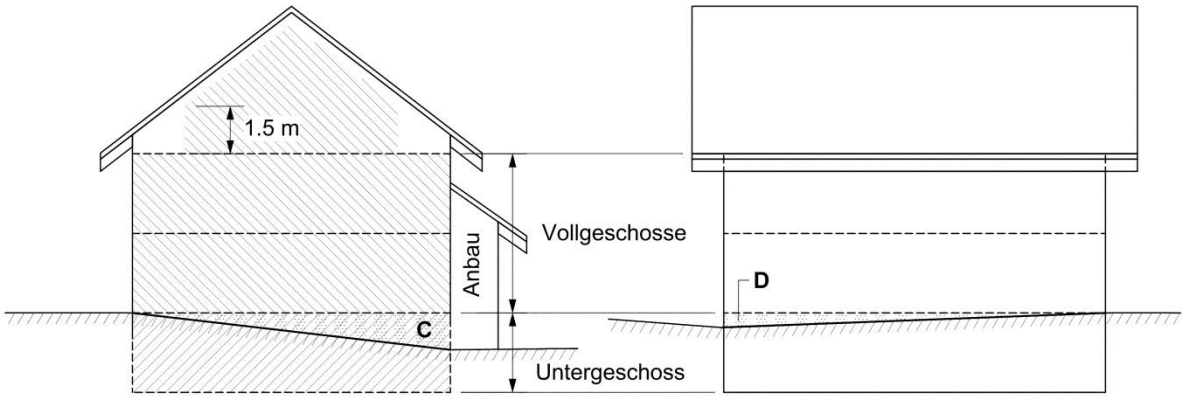
Zu Artikel 57 Absatz 3
Vorspringende Gebäudeteile gemischt



Skizze 4

Zu Artikel 60 Absatz 2 und Artikel 81
Geschossflächenziffer / Vollgeschosse



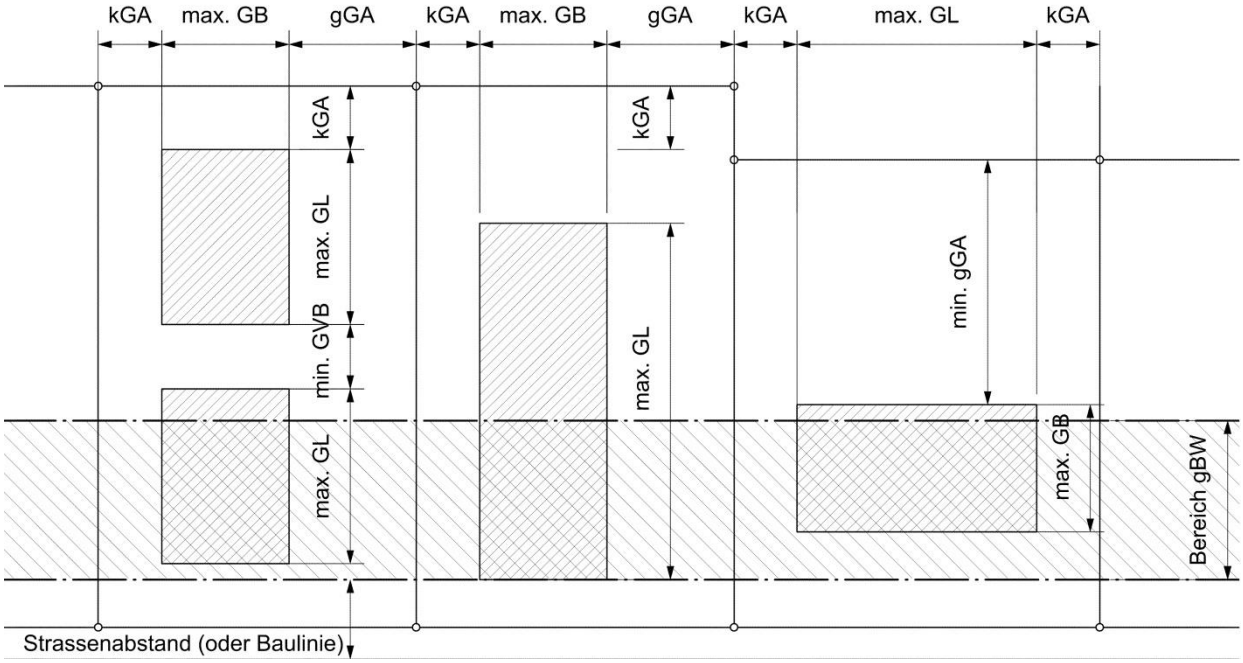


$$1.5\ \text{m} \leq \frac{\text{Fläche A + B + C + D}}{\text{Mantellinie (= totale Länge aller FL)}}$$

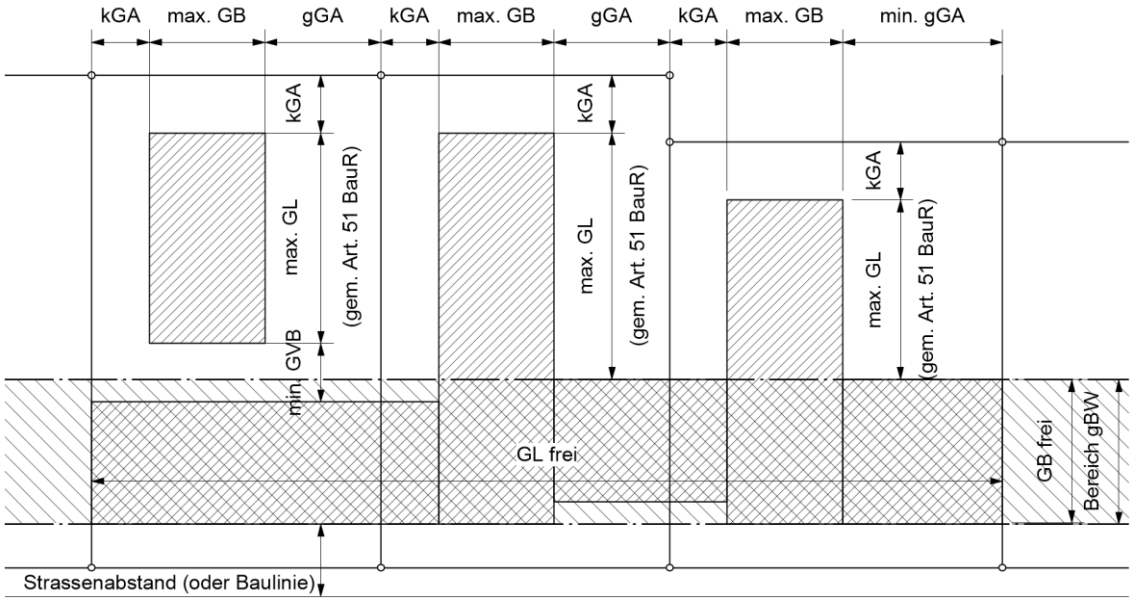
Skizzen 5.1 - 5.2[82]

Zu Artikel 62
Bereiche für geschlossene Bauweise; Regelbauweise gem. Bauklasse Artikel 53

Skizze 5.1: Beispiel Regelbauweise nach Art. 53 BauR (ohne geschlossene Bauweise)



Skizze 5.2: Beispiel mit geschlossener Bauweise gem. Art. 62

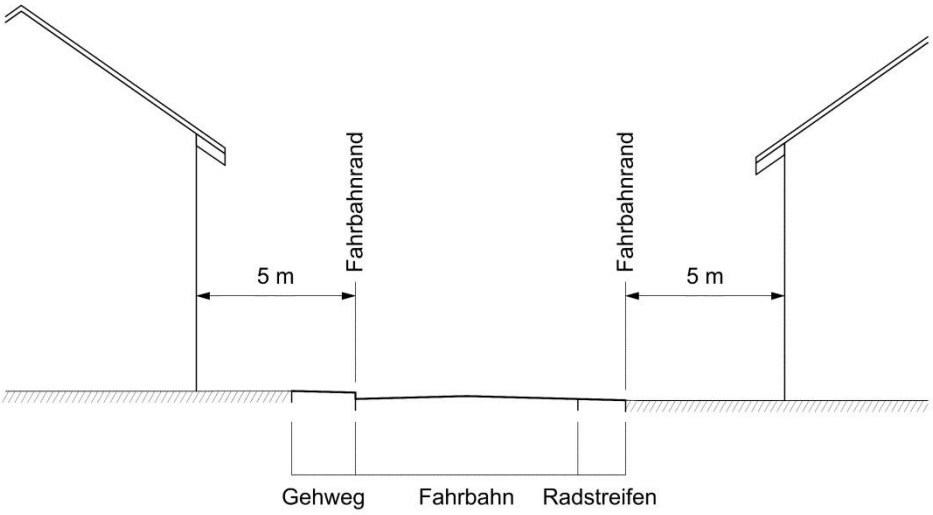


[82] Skizze 5.2 Fassung gemäss Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020.

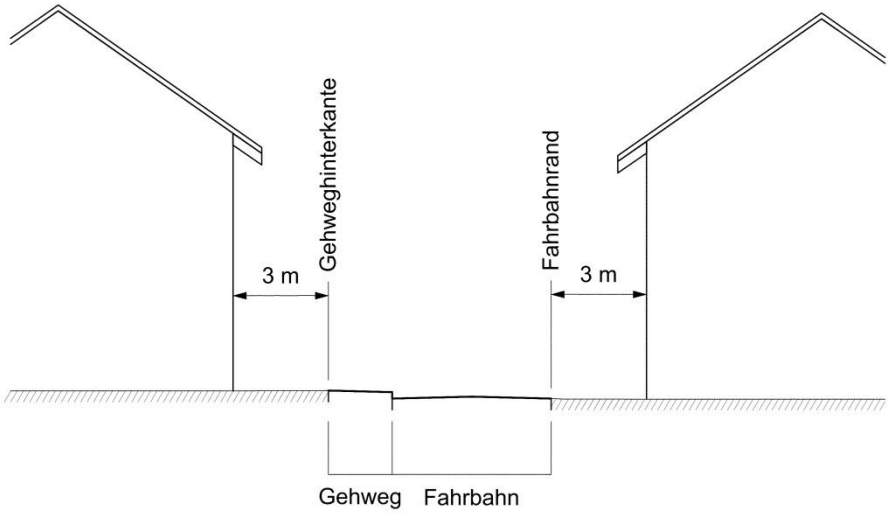
Skizze 6.1 - 6.2

Zu Artikel 68
Strassenabstand

Skizze 6.1: Verkehrsorientierte Gemeindestrassen (Anhang III)

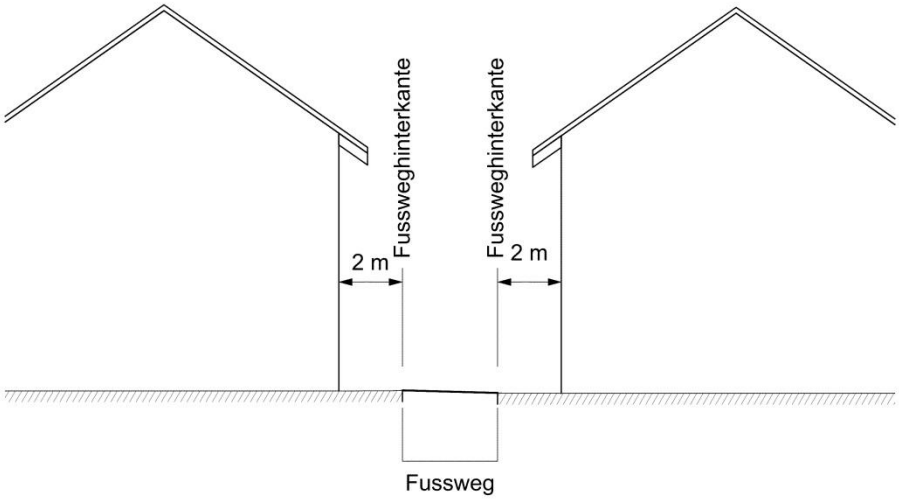


Skizze 6.2: Übrige Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch



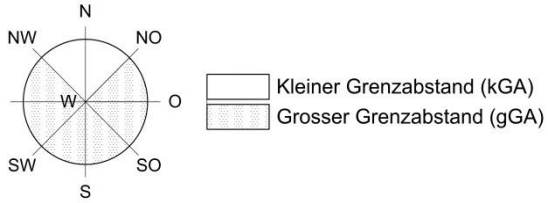
Skizze 7

Zu Artikel 70
Abstand von selbständigen Fuss- und Radwegen

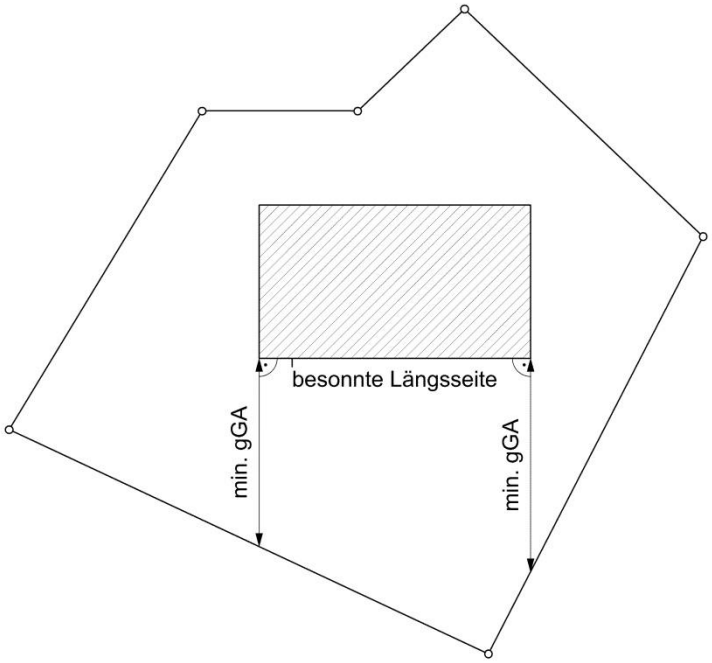


Skizzen 8.1 - 8.2

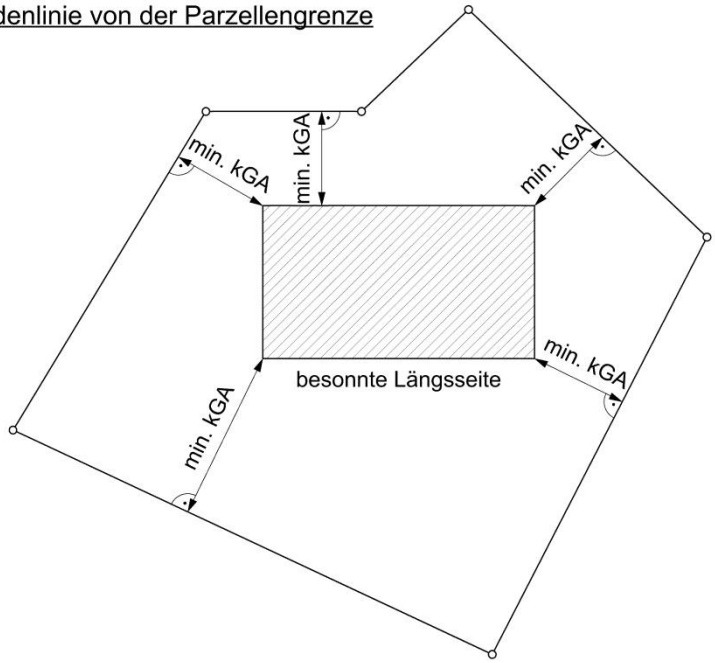
Zu Artikel 73 und Artikel 74
Grenzabstände



Skizze 8.1: Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur projizierten Fassadenlinie gemessen

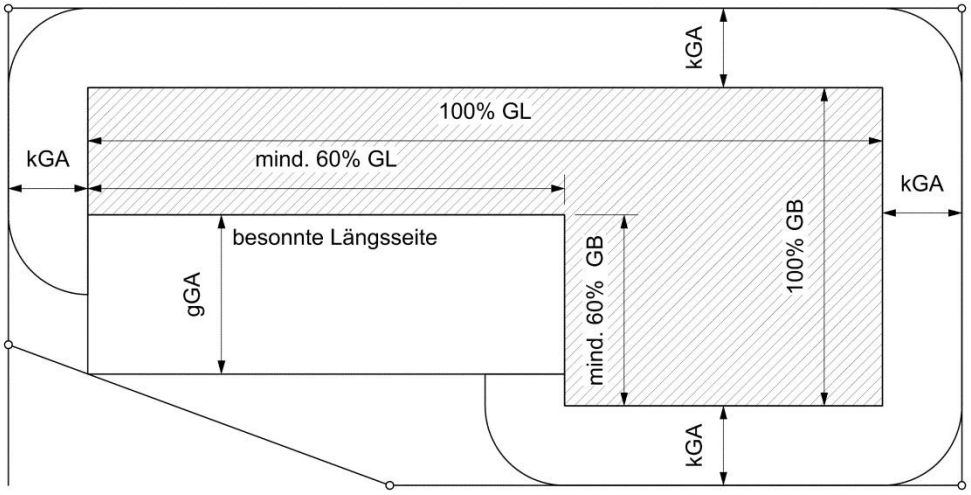


Skizze 8.2: Der kleine Grenzabstand (kGA) bezeichnet die geringste zulässige Entfernung der projizierten Fassadenlinie von der Parzellengrenze



Skizze 9

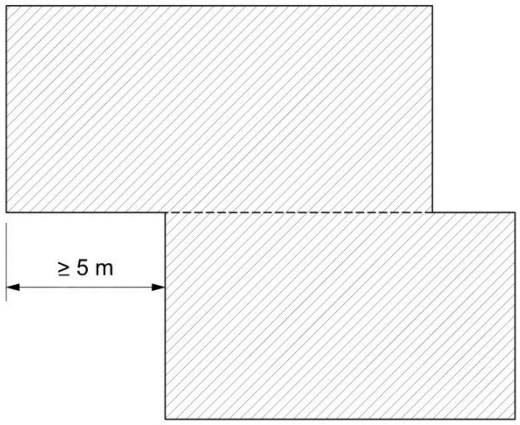
Zu Artikel 76
Grenzabstände bei Winkelbauten



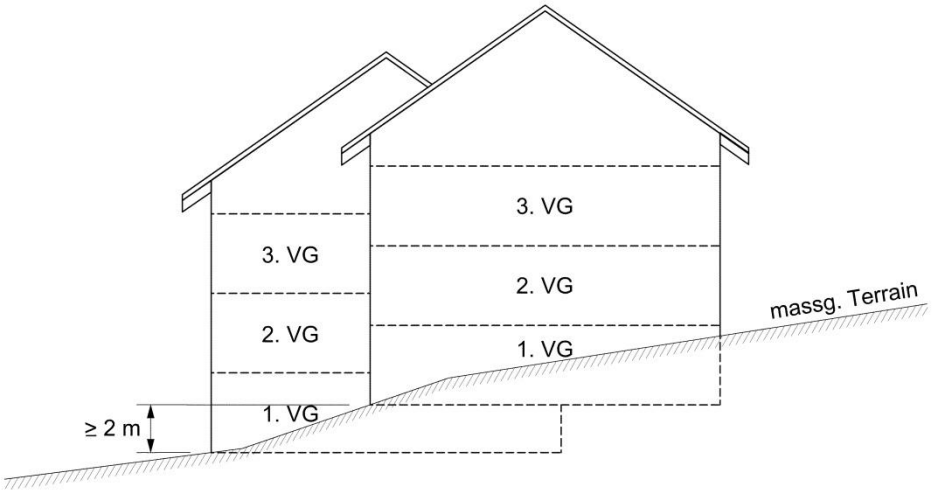
Skizzen 10.1 - 10.2

Zu Artikel 81 Absatz 2
Anzahl Vollgeschosse bei gestaffelten Bauten

Skizze 10.1: Versatz der Gebäude im Grundriss ≥ 5 m = seperate Ermittlung der Vollgeschosse



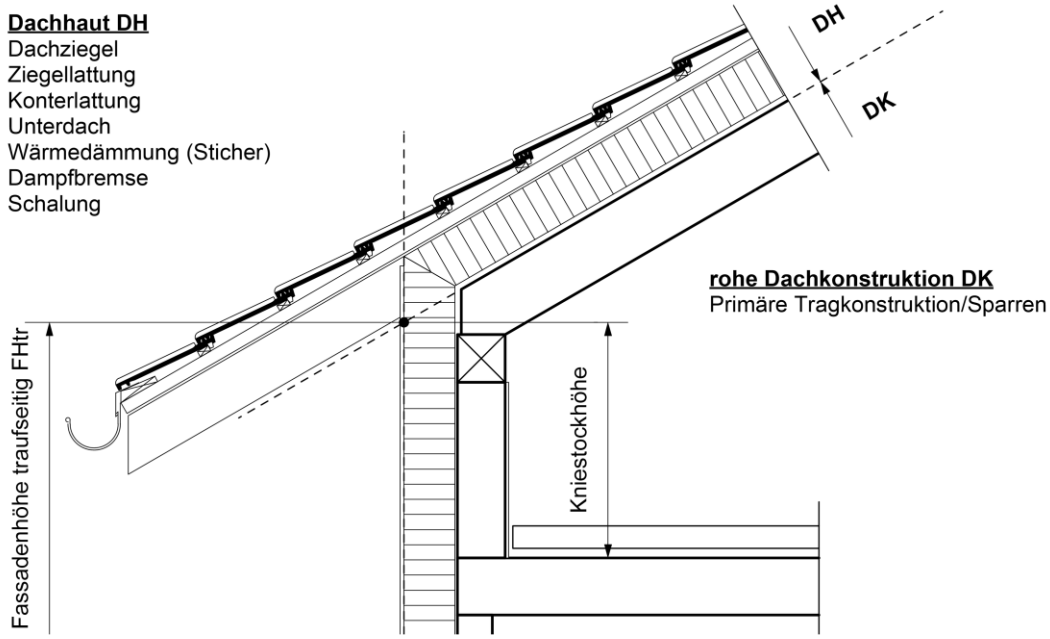
Skizze 10.2: Versatz der Gebäude in der Höhe ≥ 2 m = seperate Ermittlung der Vollgeschosse



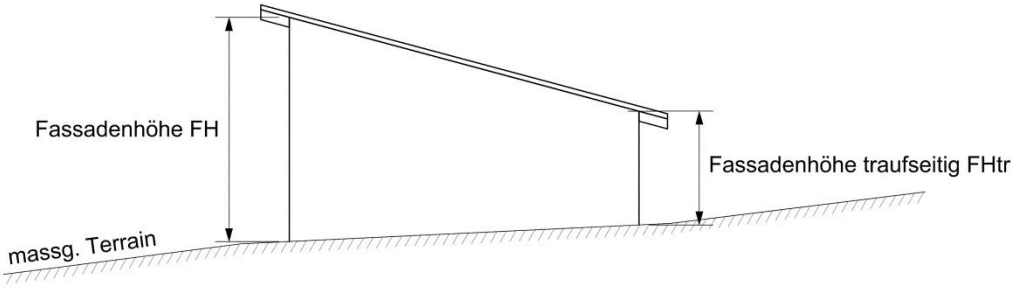
Skizzen 11.1 - 11.2[83]

Zu Artikel 83 und Artikel 84 Absatz 2
Dachkonstruktion / Kniestockhöhe

Skizze 11.1: Messpunkt Fassadenhöhe traufseitig FHt / Kniestockhöhe



Skizze 11.2: Fassadenhöhe bei Pultdachbauten

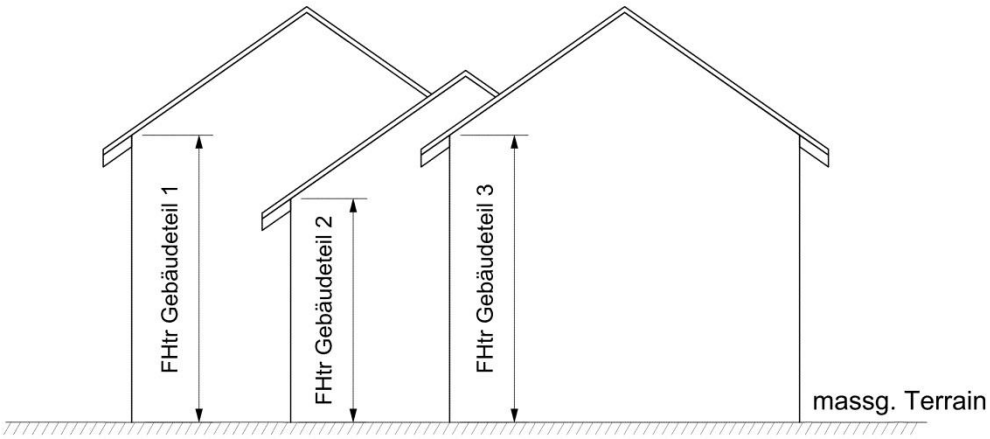


[83] Skizze 11.1 Fassung gemäss Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020.

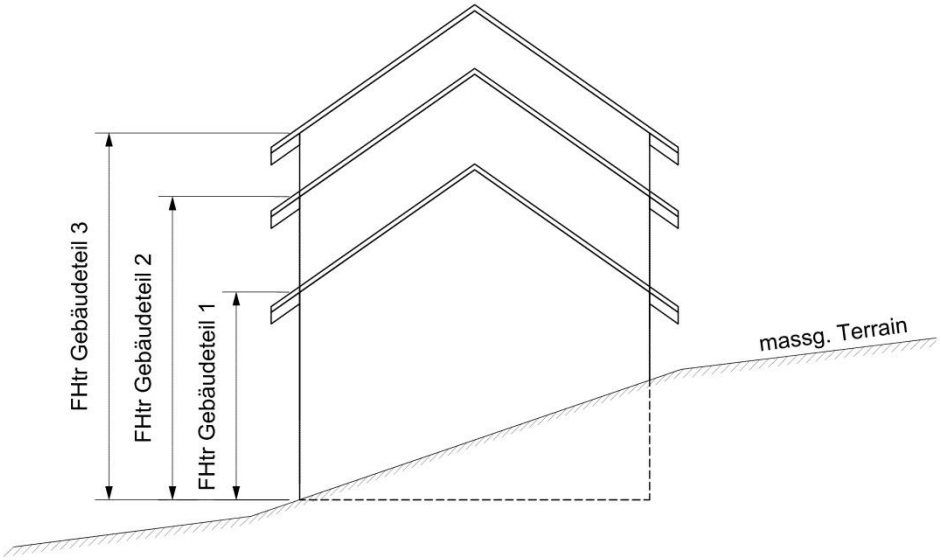
Skizzen 12.1 - 12.2

Zu Artikel 84 Absatz 3
Höhe bei gestaffelten Bauten

Skizze 12.1: Staffelung der Gebäude in der Situation = seperate Ermittlung der FH/FHtr

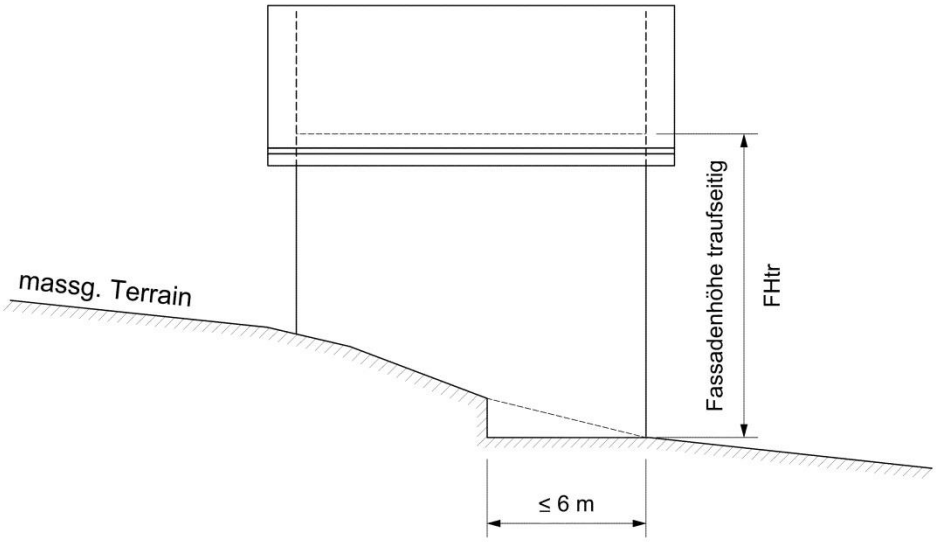


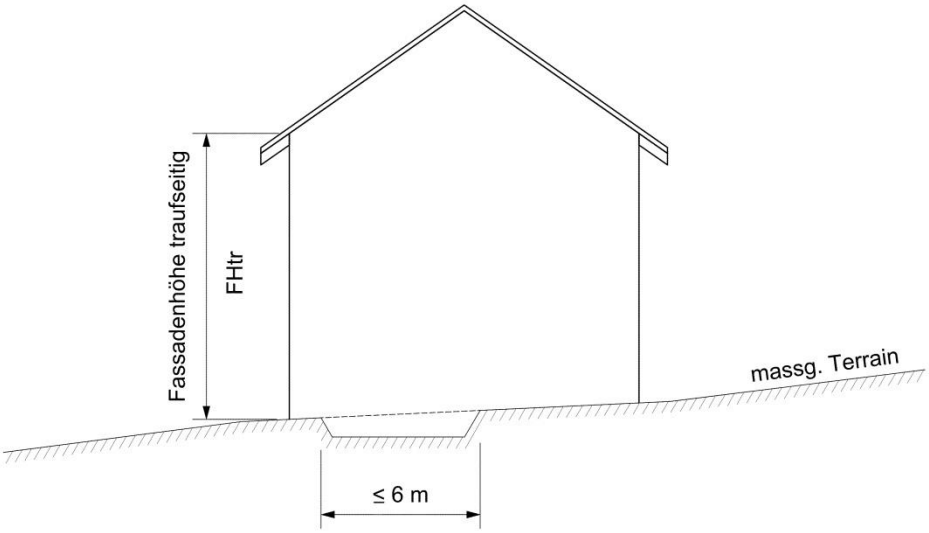
Skizze 12.2: Staffelung der Gebäude in der Höhe = seperate Ermittlung der FH/FHtr



Skizze 13.1

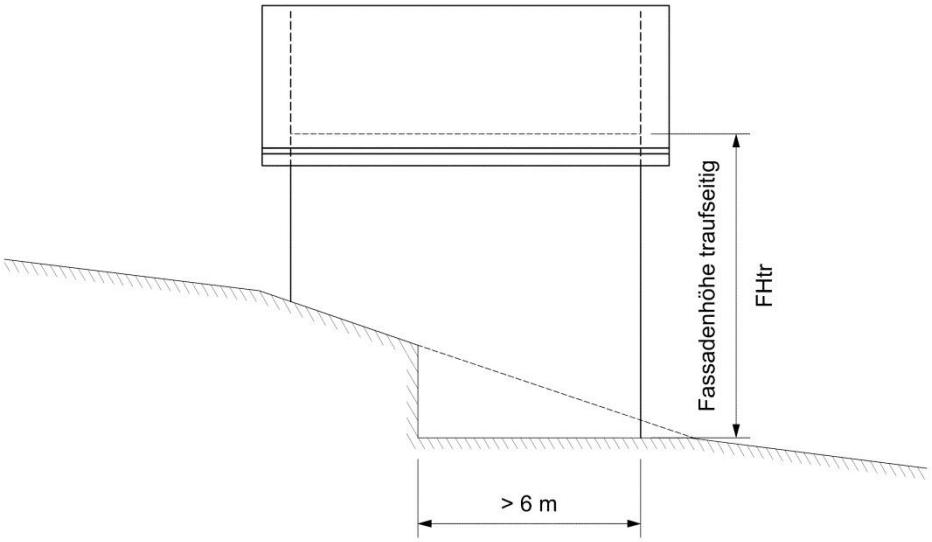
Zu Artikel 84 Absatz 4
Höhe bei Bauten mit Abgrabungen (≤ 6 m)

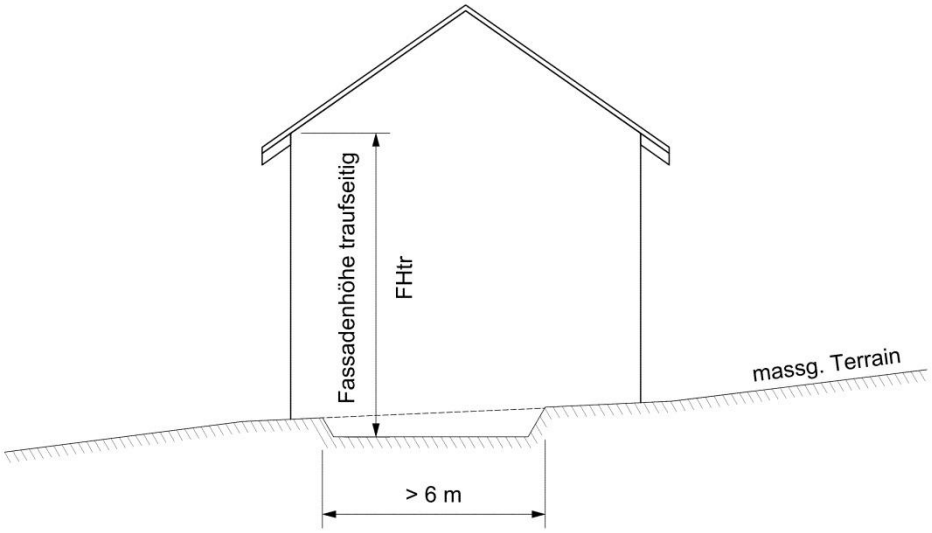




Skizze 13.2

Zu Artikel 84 Absatz 4
Höhe bei Bauten mit Abgrabungen (> 6 m)

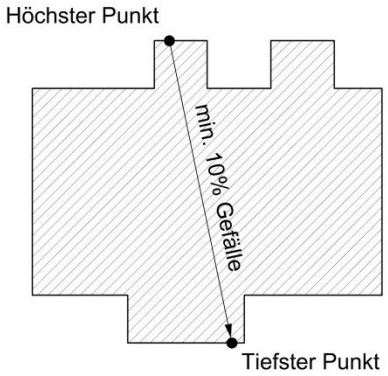




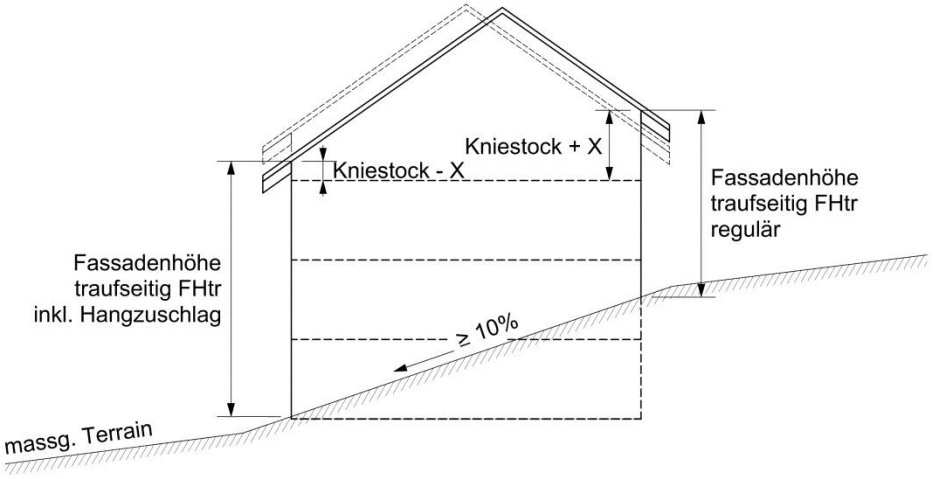
Skizzen 14.1 - 14.2

Zu Artikel 85 Absatz 1 und Absatz 3
Bauten am Hang

Skizze 14.1: Messweise der Hangneigung im Grundriss

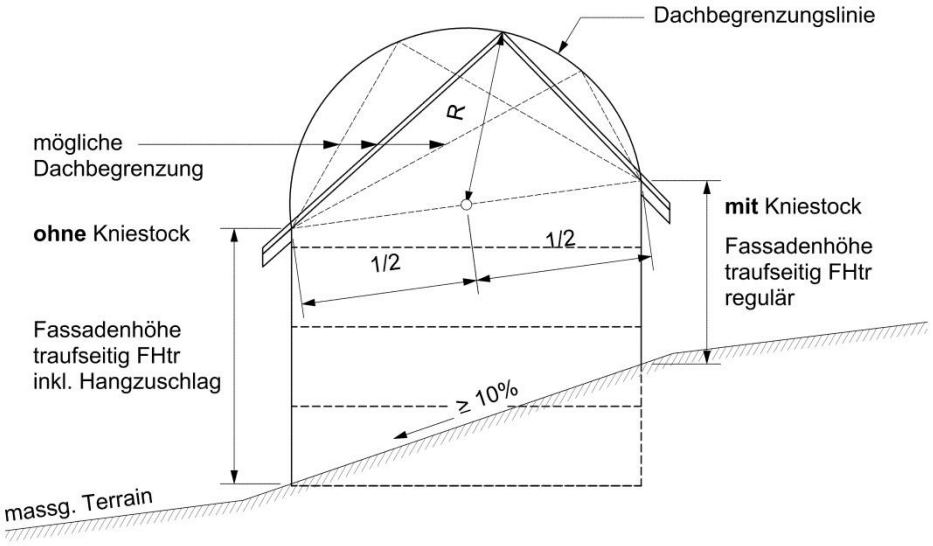


Skizze 14.2: Kniestockhöhe



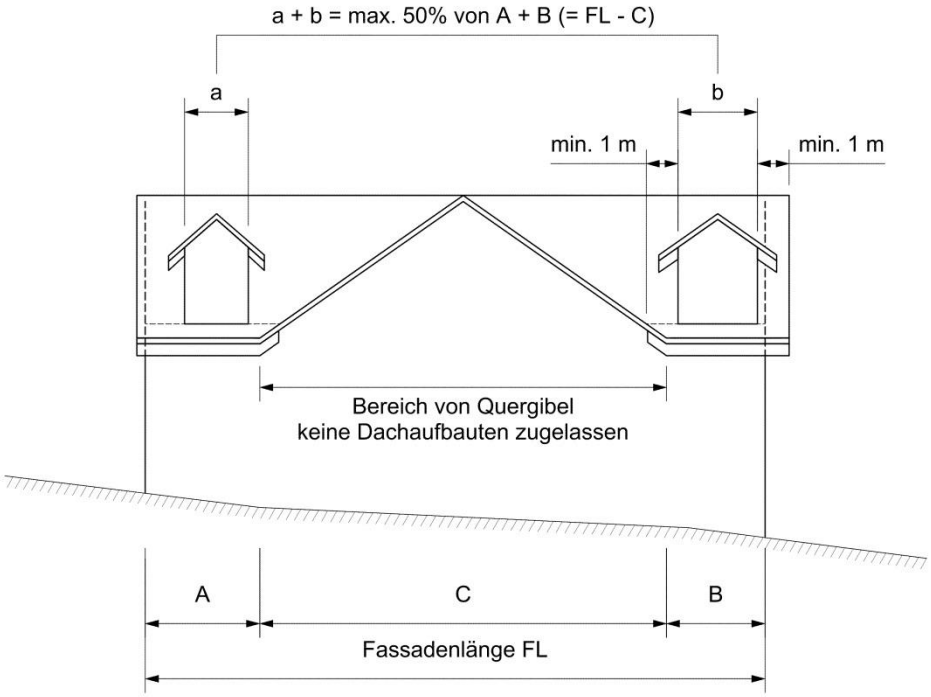
Skizze 15

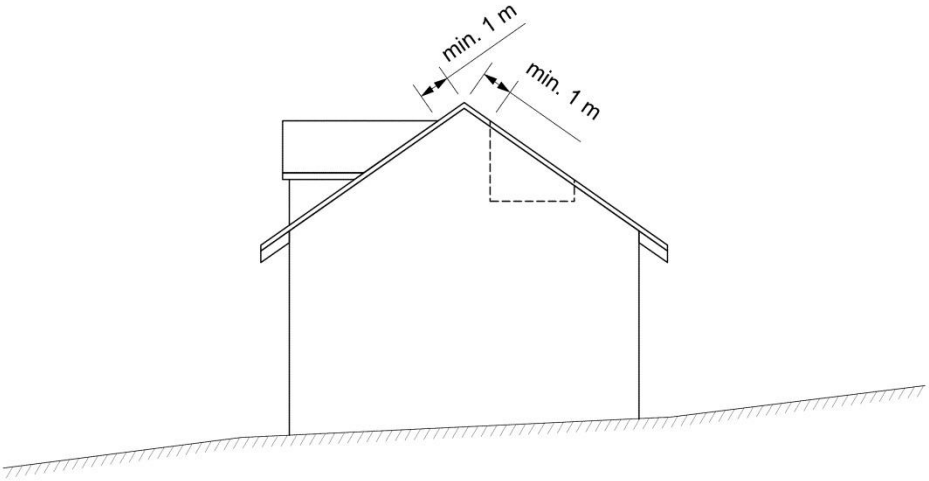
Zu Artikel 88 Absatz 1
Dachbegrenzungslinie (Thaleskreis)



Skizze 16

Zu Artikel 89 und Artikel 90 Absatz 3
Anordnung und Anteil von Dachaufbauten und -einschnitten

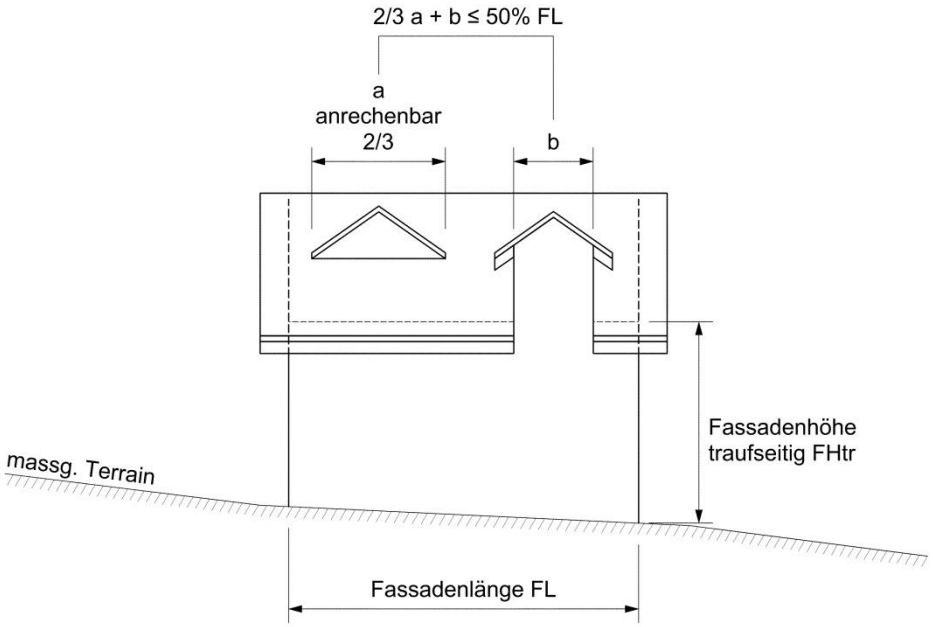




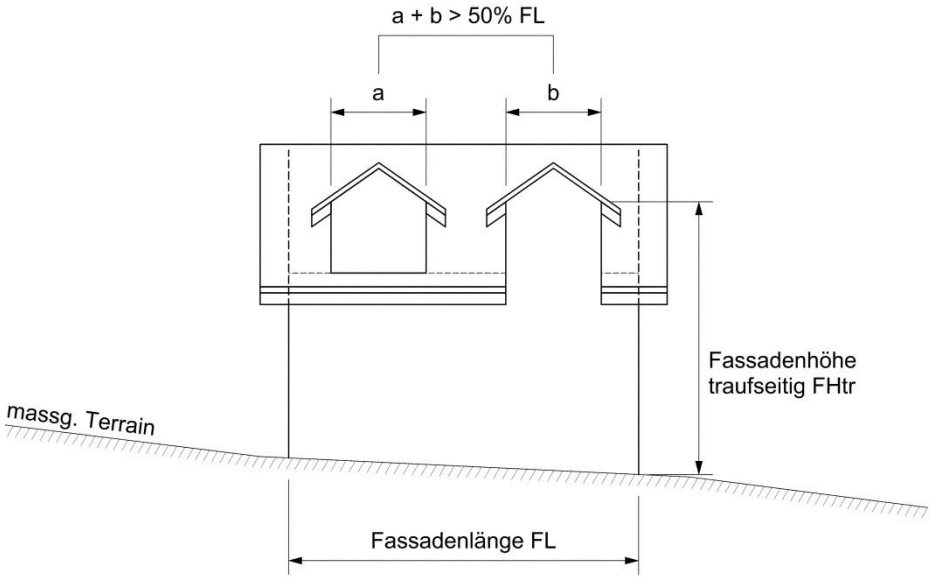
Skizzen 17.1 - 17.2

Zu Artikel 90
Anteil der Dachaufbauten und -einschnitte

Skizze 17.1: Zulässige Breite eingehalten



Skizze 17.2: Zulässige Breite überschritten



Anhang II: Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

A. Allgemeines

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Köniz (BauR) legt in seinen Zonenvorschriften die Nutzungsordnung in allgemeiner Weise fest (Art. 29 ff. BauR). Es sieht vor, dass diese allgemeine Regelung in *besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan* entsprechend den Verhältnissen einzelner Gebietsteile und Grundstücke ergänzt oder auch abweichend gestaltet werden kann (Art. 27 Abs. 3 BauR). Die besonderen Zonenvorschriften sind rechtlicher Bestandteil des Baureglements (Art. 1 Abs. 4 BauR).

Derartiger näherer Ordnung bedürfen die *Zonen mit Planungspflicht* (Art. 42 BauR), die *Zonen mit besonderen Vorschriften* (Art. 43 BauR), die *Zonen für öffentliche Nutzungen* (Art. 34 BauR) sowie die *Zonen für Sport- und Freizeitanlagen* (Art. 35 BauR). Für alle diese Zonen sind überdies die Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Artikel 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) festzulegen.

Die verwendeten *Abkürzungen* sind Artikel 47 (Besondere Nutzungsfestlegungen) und Artikel 53 (baupolizeiliche Masse nach Bauklassen) des Baureglements entnommen.

B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
1/1	Bächtelenacker ES II/III	1.1	Realisierung von städtebaulich und architektonisch hochwertigen, der heterogenen Bebauungsstruktur folgende Überbauungen mit hoher Wohnqualität.
		1.2	Sicherstellung einer optimalen Erschliessung.
		2.1	Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W, Ziff. 2.3 bleibt vorbehalten.
		2.2	Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch 1,1 Maximale Fassadenhöhe 22,50 m, Ziff. 2.3 bleibt vorbehalten. Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.
		2.3	Im Nordwesten der ZPP (Ecke Bächtelenweg–Bahnlinie) ist ein Hochhaus mit einer maximalen Fassadenhöhe von 53,50 m und einer maximalen Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie von 650 m² zulässig. Im Erdgeschoss des Hochhauses sind nur Nutzungen mit hohem Öffentlichkeitscharakter zugelassen (z.B. Kindertagesstätten, Restaurationsbetriebe, Quartierläden usw.) bis zu einer Geschossfläche von 450 m². Wohnnutzung, Parkierungs- und Abstellräume sowie nur auf den Perimeter dieser Vorschriften ausgerichtete Nutzungen sind nicht zugelassen.[84]
		3.1	Auf dem Areal ist durch ein Zusammenwirken verschiedener Bautypologien und Raumstrukturen eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen zu ermöglichen.

[84] Fassung gemäss Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
		3.2 Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume sind aufeinander abzustimmen. Die Freiräume sind durchlässig zu gestalten und mit dem auslaufenden Gurtenhang in Bezug zu setzen. Der dem Hochhaus vorgelagerte Aussenraum ist öffentlich und urban zu gestalten, um das Hochhaus räumlich und die öffentliche Nutzung des Erdgeschosses an die Seftigenstrasse anzubinden. Es sind öffentliche Park- und Freizeitanlagen zugelassen.
		3.3 Die verschiedenen Bautypologien sind durch eine gesamtheitliche Freiraumkonzeption in eine Gesamtfigur einzubinden.
		4.1 Die Hauptzufahrt für den motorisierten Individualverkehr hat von der Seftigenstrasse her über den Bächtelenweg zu erfolgen. Die Hauptwegfahrt erfolgt über die Strasse ChlyWabern in die Seftigenstrasse. Eine beschränkte Wegfahrt über den Bächtelenweg und eine beschränkte Zufahrt über die Ringstrasse Chly Wabern bleiben vorbehalten.
		4.2 Autoabstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner sind überwiegend unterirdisch anzuordnen. Es ist ein attraktives Angebot an oberirdischen Veloabstellplätzen zu schaffen.
		4.3 Entlang der Seftigenstrasse ist eine interne Arealerschliessung mit dem Charakter einer Begegnungszone zu schaffen, die dem Besucher- und Langsamverkehr dient. Die bestehenden Baumreihen (Birkenallee Seftigenstrasse) sind durch eine arealseitige Bepflanzung zu ergänzen. Der Raum für eine allfällige Tramverlängerung ist freizuhalten.
		4.4 Als durchgehende Verbindung der verschiedenen Bautypologien ist zwischen dem Bächtelenweg und der Strasse Chly Wabern innerhalb der Bebauung ein attraktiver Quartierweg zu schaffen.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		4.5	Entlang der Bahnlinie ist für den Langsamverkehr eine durchgehende Verbindung zu schaffen. Eine weitere öffentliche Verbindung ist zwischen der Seftigenstrasse und der Bahnunterführung im Südosten der ZPP sicher zu stellen.
		4.6	Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II, für die Erdgeschossnutzung des Hochhauses gilt die ES III.
1/3	Nesslerenweg ES II	1	Sanierung, Aufwertung und Verdichtung der bestehenden Wohnsiedlung. Erhalten der bestehenden grosszügigen Aussenräume sowie Sicherstellen einer optimalen Lärmabschirmung der bestehenden und neuen Wohnungen.
		2.1	Wohnzone W. Geschossflächenziffer oberirdisch 0,8. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehältlich Ziff. 2.2 und 2.3, die zulässigen Gebäudeabmessungen.
		2.2	Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden oberirdischen Hauptgebäuden. Die Abmessungen dürfen allseitig zum Zweck der energetischen Sanierung um das technisch notwendige Mass vergrössert werden. Vorbehältlich Ziff. 3.1 ist der Ausbau von Balkonen zulässig.
		2.3	Maximale Fassadenhöhe 3,50 m ab OK bestehender Firstpfette. Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.
		3.1	Die bestehende Wohnsiedlung ist gestalterisch aufzuwerten, wobei die grosszügigen Aussenräume und Gebäudeabstände zu erhalten sind. Die Aufwertung soll insbesondere über die Aufstockung der Gebäude, die Fassaden-und Dachgestaltung erfolgen.
		3.2	Der Siedlungsrand zur offenen Landschaft ist gestalterisch und ökologisch aufzuwerten. Die geschützte Hecke ist zu erhalten und in die Gestaltung mit einzubeziehen.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		3.3	Die gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsflächen, Erschliessungs- und Parkierungsanlagen dürfen ergänzt werden.
		4.2	Die Durchlässigkeit des Quartiers Nesslerenweg für den Langsamverkehr quer und längs zur Seftigenstrasse ist sicherzustellen.
		4.3	Es sind die Voraussetzungen für neue Querungsmöglichkeiten der Seftigenstrasse sowie für eine optimale Erreichbarkeit des geplanten Umsteigeknotens Kleinwabern zu schaffen.
1/4	Grünau[85] ES II	1.1	Realisierung einer dichten, qualitätsvollen Erweiterung des Alters- und Pflegeheims mit Neubauten unter Berücksichtigung des denkmalpflegerischen Wertes der bestehenden Baugruppe und des historischen Parks.
		2.1	Alters- und Pflegeheim, betreutes Wohnen mit dazugehörigen Dienstleistungsangeboten und Gastronomie.
		2.2	Im Gebäude Nr. 305 sind ausserdem Läden mit Quartierbezug, Räume für soziale Infrastruktur und wohnergänzende Angebote zulässig.
		2.3	Geschossfläche oberirdisch (GFo) inkl. bestehender Bausubstanz: maximal 11'000 m^2.
		2.4	Gebäudelänge und -breite sind frei.
		2.5	Der arealexterne Grenzabstand beträgt 5 m.
		3.1	Die Neubauten sind hinsichtlich Stellung, Volumetrie und Transparenz auf das bestehende Gesamtensemble der Baugruppe gemäss Bauinventar abzustimmen. Alte und neue Baustrukturen sollen sich in hoher Qualität ergänzen und deren Freiräume ineinander verzahnen. Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf maximal auf 564,00 m ü.M. liegen.

85

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
		3.2 Die Aussenräume sind klar zu strukturieren, durchlässig zu gestalten und haben einen hohen ökologischen Wert aufzuweisen. Die prägenden Elemente der Aussenräume sind zu erhalten.
		3.3 Die Zugangssituation von der Weyerstrasse inkl. Strassenfassade sind besonders sorgfältig zu gestalten (vgl. Art. 6 BauR OPR).
		4.1 Das Areal ist für den Fussverkehr aus dem Quartier von allen Seiten zugänglich und durchquerbar zu halten.
		4.2 Die Parkierung für den motorisierten Verkehr (für Mitarbeitende und Bewohnende) ist unterirdisch als Sammelanlage anzuordnen. Die Zufahrt zur Parkierung erfolgt über die Looserstrasse. Abstellplätze für den Veloverkehr sind in der Nähe der Hauszugänge zu erstellen. Es sind Abstellplätze für Spezialvelos (Cargobikes, Liegevelo, Veloanhänger etc.) vorzusehen.
		4.3 Die An- und Zulieferung sowie 4 oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze sind an der Weyerstrasse am Arealeingang anzuordnen. Weitere Besucherparkplätze sind unterirdisch im Gebäude Nr. 301 zu errichten. Die Mitte des Areals ist weitgehend für den motorisierten Verkehr verkehrsfrei zu gestalten.
		4.4 Die gesamte Wärmeversorgung ist über den bestehenden Nahwärmeverbund zu gewährleisten.
2/1	Siedlungsschutzgebiet Eichholzstrasse/ Eigenheimstrasse ES II	1 Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung, Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten.
		2.1 Wohnzone W.
		2.2 Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehältlich Ziff. 3.1 und 3.2, das Nutzungsmass.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		3.1	Die charakteristischen Stellungen der Bauten, Volumen, Dachformen und Materialien sowie die den Aussenraum prägenden Elemente sind zu erhalten. Jegliche bauliche Verdichtung mit Neu-, Klein- und Anbauten hat sich dem Schutzzweck unterzuordnen.
		3.2	Die Überbauungsvorschriften sind bezüglich unterschiedlicher Bautypologie und architekturhistorischer Gegebenheiten der verschiedenen Teilgebiete zu differenzieren.
2/2	Werkstrasse ES III	1	Realisierung einer dichten, qualitätsvollen Überbauung.
		2.1	Arbeitszone 2 A2. Besondere Nutzungsfestlegung:, VL 230.
		2.2	Im Bereich der angrenzenden Wohnnutzung (entlang der Grünaustrasse und der Grundstücke Nrn. 3777 und 1822) gelten die Vorschriften der gemischten Zone AW.
		2.3	Traufseitige Fassadenhöhe 14,50 m für Bauten mit Schrägdach, Fassadenhöhe 17 m für Bauten mit Flachdach. Gebäudebreite 50 m.
		3.1	Bei der Gliederung, Gestaltung und Einpassung der Neubauten in die Umgebung ist auf die benachbarten Bauten und Anlagen (Kirche, Schule, Friedhof) Rücksicht zu nehmen. Es sind gut proportionierte und gestaltete Aussenräume sowie Fussgängerverbindungen zu schaffen.
2/3	Areal Gurtenbrauerei ES III	1	Umnutzung der bestehenden, gewerblich geprägten Bausubstanz sowie massvolle Ergänzung und Verdichtung des Areals durch Neubauten zu einem vielfältigen, neuen urbanen Umfeld. Erhalten und weiterentwickeln der räumlichen Qualitäten in spannungsvollem Dialog zwischen alter und neuer Siedlungsstruktur.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		2.1	Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen Geschossfläche oberirdisch höchstens 38'600 m² (inkl. bestehender Bausubstanz). HK inklusive Dachaufbauten 595,50 m ü.M.
		2.2	Die Ausschöpfung des maximalen Nutzungsmasses und/oder der maximalen Fassadenhöhe steht unter Vorbehalt der qualitativ guten Integration der Neubauten in die gebaute Umgebung und der Einhaltung der Gestaltungsgrundsätze.
		3.1	Die bestehenden Siedlungsstrukturen sollen insbesondere im nördlichen Arealbereich – entlang der Bahnlinie – durch neue Bauvolumen ergänzt und räumlich aufgewertet werden. Alte und neue Baustrukturen sollen sich in hoher Qualität ergänzen und deren Freiräume ineinander verzahnen.
		3.2	Anstreben einer hohen Freiraumqualität sowie Erlebbarmachen verschiedenartiger Sichtbezüge sowohl innerhalb des Areals wie gegen Aussen. Die Aussenräume sind vorwiegend als öffentliche Bereiche auszugestalten. Es ist ein grosszügiger, repräsentativer Eingangsplatz als Zugang zur Gesamtanlage zu erstellen.
		3.3	Im westlichen Bereich, umfassend die Liegenschaft Nr. 16 und Umgebung, dürfen nur Grünanlagen sowie eine Spielfläche nach Artikel 46 BauV[86] erstellt werden.
		3.4	Der Abbruch von einzelnen Bauten und Anlagen ist zulässig. Der Umgang mit schützenswerten und erhaltenswerten Bauten richtet sich nach Artikel 10b BauG.

[86] BSG 721.1

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		4.1	Die Parkierung ist unterirdisch oder gedeckt als Sammelanlage anzuordnen. Die Zufahrten zur Parkierung erfolgen über die Dorfstrasse und/oder über die Kirchstrasse. Die Parkierungsanlage dient als Abstellfläche für sämtliche Nutzungen innerhalb des Areals, wobei eine geringe Anzahl von oberirdischen Parkplätzen erlaubt ist.
		4.2	Es ist eine direkte, eigenständige Fussverbindung zur S-Bahnstation Wabern sowie eine das Areal querende öffentlich-rechtliche Fussgängerverbindung ab der Dorfstrasse Richtung Westen sicherzustellen.
		4.3	Innerhalb des ZPP-Perimeters sind Bauvorhaben gemäss Artikel 93 Buchstabe a BauG zulässig, sofern die Festlegungen der Grundordnung eingehalten sind und die Parkierung nachgewiesen werden kann und vertraglich gesichert ist.
2/4	Areal Station Wabern[87] ES III	1	Steigern der Attraktivität des Bahnhofquartiers mit einer städtebaulich hochwertigen, dichten, sozial durchmischten und motorfahrzeugarmen Überbauung mit optimaler Erschliessung und Vernetzung zu den angrenzenden Quartieren für alle Verkehrsträger. Einführung einer Begegnungszone Tempo 20.
		2.1	Preisgünstiges Wohnen: Anteil gemäss Art. 51 Abs. 1 Bst. a) BauR 20–40 %. Der genaue Anteil ist in der Überbauungsordnung festzulegen und privatrechtlich sicherzustellen.
		3.1	Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept des Gemeinderats illustriert die Bau- und Aussenraumgestaltung und ist in der weiteren Planung beizuziehen.
		4.1	Teil-Überbauungsordnungen sind möglich, sofern sie eine anrechenbare Grundstückfläche von 2'500 m² aufweisen.

[87] Eingefügt durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 27. September 2020, genehmigt am 21. September 2021.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		4.2	In Verlängerung der Bondelistrasse Realisierung einer neuen Basiserschliessungsstrasse mit direkter Anbindung an die Personenunterführung der Station. Gleichzeitig mit dem Anschluss der Basiserschliessung an die Kirchstrasse ist der westliche Strassenanschluss der Strassenparzelle Köniz Gbbl. Nr. 7053 für Motorfahrzeuge aufzuheben und der östliche Strassenanschluss zu optimieren und planungsrechtlich sicherzustellen.
		4.3	Die Parkierung für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Angestellte ist in unterirdischen Einstellhallen zusammenzufassen. Die Ein- und Ausfahrten dürfen nicht direkt an die Kirchstrasse angeschlossen werden.
		4.4	Jeweils 10 % der zulässigen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind als Besucher- resp. Kundenabstellplätze zu erstellen.
		4.5	Neubauten haben den gewichteten Energiebedarf gemäss Art. 30 der kantonalen Energieverordnung vom 1.9.2016 um 15 % zu unterschreiten.
			SEKTOR A
		2.2	Kernzone K, Wa50.
		2.3	Zusätzlich zum Gebäudevolumen des bestehenden Stationsgebäudes gilt für Neubauten eine maximale GFo von 2‘400 m2. Die minimale GFo ist frei.
		2.4	Es gilt die maximale Fassadenhöhe der Bauklasse IIa. Schrägdächer sind ausgeschlossen.
		3.2	Auf Grundlage der Inhalte des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts und als Vorgabe für die Überbauungsordnung ist ein qualitatives Verfahren nach Art. 92 BauG durchzuführen.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		3.3	Nördlich der Bahngeleise Realisierung eines öffentlichen, durchgrünten Bahnhofplatzes als städtischer Freiraum für Aufenthalt sowie Nutzungen des öffentlichen Verkehrs und des Individualverkehrs.
			SEKTOR B
		2.5	Kernzone K, minWa50.
		2.6	Die minimale GFZo beträgt 0,8, die maximale GFZo 1,25.
		2.7	Es gilt die maximale Fassadenhöhe, resp. Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa.
		3.4	Die massgebenden Raumkanten des bestehenden östlich angrenzenden Blockrandansatzes sind mit einer den öffentlichen Raum definierenden Überbauung weiterzuführen. Die Überbauung ist um einen gemeinsamen, durchgrünten Innenhof, der als siedlungsinterner, privater Aussenraum dient, zu gruppieren.
2/6	Bächtelen ES III	1	Das Areal der Stiftung Bächtelen klar strukturierende Überbauung zu Wohn- und Arbeitszwecken mit dem Ziel einer sozialen Durchmischung sowie hoher Aussenraum- und Wohnqualität.
		2.1	Im Neubau sind folgende Nutzungen zulässig: Sockelgeschoss: Arbeitsnutzung, Gastgewerbe und Verkaufsladen, VL 230 Erdgeschoss: Gemeinschaftsanlagen, Dienstleistungsnutzung Obergeschosse: Wohn- und Dienstleistungsnutzung Gebäude Grünaustrasse 37: Wohnnutzung Gebäude Grünaustrasse 33: Arbeitsnutzung

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
		2.2 Die minimale Geschossfläche oberirdisch beträgt 4'000 m² [88]. Die maximale Geschossfläche oberirdisch (GFo) beträgt, vorbehältlich Ziff. 2.4: max. GFo Sockelgeschoss 2'800 m² max. GFo Erdgeschoss 800 m² max. GFo Obergeschosse 2'400 m²
		2.3 Längsbau HK 578,50 m ü.M. Sockelgeschoss HK 567,00 m ü.M.
		2.4 Für das Gebäude Grünaustrasse 37 gelten die baupolizeilichen Masse entsprechend dem bestehenden Gebäude. Bei einem Abbruch des Gebäudes Grünaustrasse 33 erhöht sich das Total der GFo von Sockelgeschoss und Obergeschossen um maximal 900 m².
		3.1 Bauten und Anlagen müssen unter Berücksichtigung der Topografie sorgfältig in die bestehende Umgebung integriert werden und sind mit den inventarisierten Objekten sowie der Baugruppe des kant. Bauinventars der angrenzenden ZöN 2/37 abzustimmen.
		3.2 Auf dem Areal ist durch ein Zusammenwirken verschiedener Grundrisstypologien eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards zu ermöglichen.
		3.3 Aufwertung und Ergänzung des Areals Bächtelen mit dreigeschossigem Neubau auf einem Sockelgeschoss entlang der Bahnlinie. Erdgeschoss als offenes, transparentes Geschoss.

[88] Fassung gemäss Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		3.4	Das Sockelgeschoss bildet mit unterschiedlichen Fluchten und Rücksprüngen einen attraktiven Ankunftsort und Abschluss des Areals entlang der Bahnlinie und erweitert die bestehende Erschliessungsstrasse vor den Liegenschaften Grünaustrasse 41, 43, 45 zu einem attraktiven Freiraum.
		4.1	Die Arealerschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab Grünaustrasse entlang der Bahnlinie. Schaffung einer attraktiven Durchwegung des Areals für den Langsamverkehr mit Anbindung an die östliche Bahnunterführung und an das Wanderwegnetz.
		4.2	Abstimmung der Überbauung mit dem Doppelspurausbau der Bahnlinie.
3/1	Siedlungsschutzgebiet Föhrenweg/Kieferweg ES II	1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten.
		2.1	Wohnzone W. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehältlich Ziff. 2.2, das Nutzungsmass.
		2.2	Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden Gebäuden. Untergeordnete, einheitliche Erweiterungsbauten, wie Vergrösserung der Gebäudebreite, seitliche Anbauten oder Dachaufbauten, sind zugelassen.
		3.1	Die charakteristische Einzelbauweise mit dem steilen Satteldach, der First in Fallrichtung und der Ziegeleindeckung ist zu erhalten.
		3.2	Die Gebäudeproportionen dürfen nur geringfügig verändert werden.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
3/2	Siedlungsschutzgebiet Jurablickstrasse West ES II	1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten.
		2.1	Wohnzone W. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehältlich Ziff. 2.2 das Nutzungsmass.
		2.2	Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden Gebäuden. Diese können jedoch um ein Geschoss aufgestockt werden (wie bei den Bauten zwischen Bellevuestrasse und Jurablickstrasse).
		3	Die würfelartige Gebäudeform, bzw. die Gebäudelänge und -breite sowie die Dachform, sind beizubehalten.
3/3	Siedlungsschutzgebiet Jurablickstrasse Mitte ES II	1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten.
		2.1	Wohnzone W. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehältlich Ziff. 2.2, das Nutzungsmass.
		2.2	Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden Gebäuden. Untergeordnete, einheitliche Erweiterungsbauten, wie Vergrösserung der Gebäudebreite, seitliche Anbauten oder Dachaufbauten, sind zugelassen.
		3.1	Die charakteristische Einzelbauweise mit dem steilen Satteldach, der First in Fallrichtung und der Ziegeleindeckung ist zu erhalten.
		3.2	Die Gebäudeproportionen dürfen nur geringfügig verändert werden.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
4/2	Carba Süd ES III	1	Realisierung einer Überbauung für Dienstleistungsbetriebe mit hoher Arbeitsplatzdichte. Einfügung in die Siedlungsstruktur. Sicherstellung von Fuss- und Radwegverbindungen und des Doppelspurausbaus der Bahnlinie.
		2.1	Arbeitszone 1 A1. Anlagen der Intensiverholung sind ohne Flächenbeschränkung möglich. Lager- und Verteilzentren sind ausgeschlossen.
		2.2	Traufseitige Fassadenhöhe 18,50 m für Bauten mit Schrägdach, Fassadenhöhe 21 m für Bauten mit Flachdach. Gebäudebreite 50 m.
		3.1	Die Überbauung ist als Ergänzung zur bestehenden Überbauung im Perimeter des Baulinienplans «Zentrum Liebefeld» zu konzipieren.
		3.2	Der Kohlenweg ist als verkehrsberuhigter Strassenraum zu gestalten.
		3.3	Die übergeordnete Fuss- und Radwegverbindung ist gemäss Verkehrsrichtplan zu realisieren.
		4.1	Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ab Waldeggstrasse.
4/4	Forschungsanstalt ES II/III	1	Schaffung eines neuen städtischen, die bestehenden Siedlungsteile verbindenden Quartiers mit Dienstleistungsnutzung und Wohnnutzung. Zentrumserweiterung im Bereich Dreispitz. Freihaltung eines Parks mit Freizeitanlagen. Neue Verkehrslösungen, insbesondere hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs. Angemessene Etappierung.
		2.1	Insgesamt 114’000 m² Geschossfläche oberirdisch mit folgender Aufteilung: – mindestens 33’600 m² Wohnnutzung – höchstens 72’500 m² Dienstleistungsnutzung – 7’500 m² Zentrumsnutzung / Wohnnutzung auf Grundstück Nr. 5499

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
			Es ist eine zusammenhängende Fläche von 36'000 m² für öffentliche Park- und Freizeitanlagen auszuscheiden.
		2.2	Südlich der Bündenackerstrasse gilt eine Fassadenhöhe von 21 m. Nördlich der Bündenackerstrasse gilt HK 584,50 m ü.M. Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.
		3.1	Als Grundlage für die Überbauungsordnung wird ein Architekturwettbewerb nach SIA 142 durchgeführt.
		3.2	Strassenräume im Quartier sind als verkehrsberuhigte Erschliessungsanlagen zu gestalten.
		3.3	Für Fussgänger und Zweiräder sind durch das Areal mindestens zwei Querverbindungen Ost-West und eine Verbindung Nord-Süd zu schaffen.
		4	Für strassenseitige Gebäudefronten gilt die Empfindlichkeitsstufe III, im Innern der Überbauung die Empfindlichkeitsstufe II.
4/5	Neuhausplatz ES III	1	Realisierung einer gemischten Überbauung mit hoher städtebaulicher Qualität, die – das vorgegebene Bebauungsmuster und die vorhandene Quartierstruktur abschliesst. – die Nutzung des Quartierzentrums ergänzt und – eine etappenweise Überbauung sowie eine optimale Erschliessung sicherstellt.
		2.1	Kernzone K. Geschossflächenziffer oberirdisch 1,0, bei Erfüllung einer der folgenden Voraussetzungen bis höchstens 1,4: – Anordnung von publikumsorientierten Dienstleistungs- und Ladennutzungen im Erdgeschoss – Einrichtungen und Anlagen für das Quartier

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
			– Nutzungen für die Öffentlichkeit
		2.3	Gebäudebreite 20 m. Grundstück Nrn. 2613, 6861 und 6862: Anzahl Vollgeschosse mit Schrägdach 4, mit Flachdach 5. Grundstück Nrn. 1745 und 6116: Es gilt HK 584,00 m ü.M. Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.
4/6	Siedlungsschutzgebiet Wabersackerstrasse ES II	1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten.
		2.1	Wohnzone W. Das Nutzungsmass richtet sich, vorbehältlich Ziff. 2.2, nach den bestehenden Gebäudevolumen.
		2.2	Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden Gebäuden. Zulässig sind jedoch der Dachausbau und die Umnutzung der Balkone zu Wintergärten.
		3.1	Das eindrückliche Siedlungsbild mit dem einheitlichen Bautypus und der strengen Aufreihung ist zu erhalten.
4/7	Thomasweg / Stationsstrasse ES II/III	1	Realisierung einer dichten, sozialverträglichen, städtebaulich und architektonisch hochwertigen Überbauung mit hoher Wohnqualität.
		2.1	Die Art der Nutzung richtet sich nach den folgenden Bestimmungen: Sektor A: Gemischte Zone AW (Anordnung von publikumsorientierten Dienstleistungs- und Ladennutzungen in den Erdgeschossen entlang der Könizstrasse), Verkaufsläden sind bis zu einer Verkaufsfläche von je 500 m² zulässig. Sektoren B, C: Wohnzone W.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
		2.2 Maximale Geschossfläche oberirdisch (GFo): 30'500 m^2. Sektor A: 10'000 m^2. Sektor B: 10'000 m^2. Sektor C: 10'500 m^2. Zwischen den Sektoren A bis C ist eine Übertragung der GFo von maximal 1'000 m^2 pro Sektor gestattet. Aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens kann eine Verschiebung der Grenze zwischen den Sektoren von 3 m erfolgen. Unabhängig vom Nutzungsmass kann zusätzlich für die öffentliche Schulnutzung höchstens 500 m^2 GFo realisiert werden.
		2.3 Maximale Fassadenhöhe: Sektor A: FH 18,0 m, Sektor B: FH 15,0 m, Sektor C: FH 21,0 m.
		3.1 Auf dem Areal ist durch ein Zusammenwirken verschiedener Grundrisstypologien eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards zu ermöglichen. Die Höhenstaffelung der Sektoren gemäss Artikel 2.3 ist bei tieferer Bauweise beizubehalten.
		3.2 Im ganzen Perimeter sind für die Hauptbauten nur Flachdächer zulässig.
		3.3 Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume sind aufeinander abzustimmen. Die Freiräume sind durchlässig zu gestalten und mit den angrenzenden Quartieren in Bezug zu setzen. Die innenliegenden Aussenräume sind als Grünräume auszubilden.
		4.1 Im Areal ist ein Kindergarten resp. Basisstufen-Standort im Erdgeschoss mit entsprechend geschütztem Aussenraum vorzusehen.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		4.2	Die Parkierung ist für die Bewohnerinnen und Bewohner unterirdisch als Sammelanlage anzuordnen. Die Zu- und Wegfahrt zur Parkierung erfolgt über die Stationsstrasse. Eine geringe Anzahl von oberirdischen Parkplätzen für die gewerblichen Nutzungen der Erdgeschosse sowie Besucherparkplätze sind entlang der Köniz- und der Stationsstrasse sowie des Thomaswegs erlaubt. Die zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge beträgt maximal 0,5 Abstellplätze pro Wohnung. Die Bemessung der Parkplätze für übrige Nutzungen richtet sich nach dem tieferen Wert der Bandbreite gemäss Artikel 52 ff. kant. BauV.
		4.3	Es ist ein attraktives Angebot an Veloabstellplätzen zu schaffen.
		4.4	Als durchgehende Verbindung ist zwischen dem Thomasweg und der Stationsstrasse innerhalb der Bebauung ein attraktiver Quartierweg für den Langsamverkehr zu schaffen.
		4.5	Die Realisierung in Etappen ist vorgeschrieben. Die Aufteilung erfolgt aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens.
		4.6	Die Neubauten dürfen höchstens 20 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie decken (Artikel 13 KEnG).
		4.7	Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss LSV: Sektor A: ES III, Sektoren B, C: ES II.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
4/8	Siedlungsschutzgebiet Wabersackerstrasse Ost ES II	1	Erhaltung der charakteristischen und regelmässigen Bau- und Aussenraumgestaltung sowie die Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten.
		2.1	Wohnzone W. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehaltlich Ziff. 2.2 das Nutzungsmass.
		2.2	Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden Gebäuden. Zulässig sind jedoch der Dachausbau und die Umwandlung der Balkone zu Wintergärten.
		3.1	Die einheitliche Anlage und Architektur der zusammengebauten Mehrfamilienhäuser sind zu erhalten. Dazu gehören insbesondere die Giebelfassaden mit Sgraffiti, die Dachform, der durchlaufende First und die bestehende Trauflinie.
		3.2	Die grosszügigen, regelmässigen Gartenräume sind zusammenhängend mitsamt ihrem natürlichen Gefälle zu erhalten.
		3.3	Bei äusseren Veränderungen ist jeweils ein Haus als Einheit zu gestalten.
4/9	Hochhaus Steinhölzli ES III	1	Erhalt und Aufwertung der bestehenden Zentrumsüberbauung mit Hochhaus.
		2.1	Kernzone K. Wohnnutzung ist in den Erdgeschossen ausgeschlossen.
		2.2	Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden oberirdischen Hauptgebäuden. Soweit bei der Erarbeitung einer Überbauungsordnung nachgewiesen wird, dass auf Parzelle 6172 (Hessstrasse 45) höhere Gebäude oder Gebäudeteile in der Gesamtüberbauung verträglich sind, ist eine Fassadenhöhe von bis zu 17 m (Flachdach, 5 Vollgeschosse) zulässig.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		2.3	Zusätzlich zu Ziff. 2.2 ist bei der Liegenschaft Hessstrasse 47 der Ausbau von Balkonen sowie der Ausbau des bestehenden Attikageschosses als Vollgeschoss zulässig.
		2.4	Zusätzlich zu Ziff. 2.2 ist bei der Liegenschaft Hessstrasse 45 die Erstellung von Aufenthalts- und Spielbereichen auf der Dachfläche und die damit verbundene Erhöhung der Fassadenhöhe zugelassen.
		3	Bei Realisierung eines Ersatzneubaus ist die gestalterische Aufwertung der Freiräume nachzuweisen.
5/1	Buchsee ES II	1	Verwirklichung einer gestalterisch überdurchschnittlichen Wohnbebauung mit dem Ziel einer sozialen Durchmischung, in verdichteter Bauweise, unter Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild. Freihaltung archäologischer Fundstellen.
		2.1	Wohnzone W.
		2.2	Geschossfläche oberirdisch mindestens 7’000 m^2, höchstens 9’000 m^2.
		2.3	Anzahl Vollgeschosse mit Schrägdach 2, mit Flachdach 3.
		3.1	In der Südostecke ist die bestehende Grünanlage um eine Fläche von ca. 6’800 m^2 zu erweitern, in die ein Kindergarten oder Basisstufenstandort integriert werden kann. Auf bestehende Hochobststämme und archäologische Fundstellen ist dabei Rücksicht zu nehmen.
		3.2	Auf dem Areal ist durch ein Zusammenwirken verschiedener Grundrisstypologien eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards zu ermöglichen.
		3.3	Die Erschliessung erfolgt ab dem Buchseeweg.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		3.4	Die Parkierung ist in gemeinsamen Anlagen unterzubringen.
		3.5	Die Verbindungen Tulpenweg und Waldrainstrasse-Nelkenweg sind nur für Fussgänger, Zweiräder und Notzufahrten offen zu halten.
5/2	Buchseeweg/ Sägestrasse	1.1	Realisierung einer dichten, qualitätsvollen Überbauung mit Wohnnutzung (Sektor A), gemischter Nutzung (Sektoren B, D und E) sowie Dienstleistungen und Verteilzentrum (Sektor C).
		1.2	Entflechtung von Wohn- und gewerblicher Nutzung; Konzentration gewerblicher Nutzung entlang der Sägestrasse, Wohnnutzung entlang Buchseeweg, gemischte Nutzung am Knoten Landorfstrasse/ Sägestrasse.
		1.3	Rücksichtnahme auf das Stettlergut im Norden.
		1.4	Sicherstellung einer öffentlichen Rad- und Fusswegverbindung vom Buchseeweg zur Sägemattstrasse.
			Sektor A:
		2.1	Wohnzone W. Geschossflächenziffer oberirdisch 0,8.
		2.2	Anzahl Vollgeschosse mit Schrägdach 3, mit Flachdach 4. Sockelgeschosse können als Büros, Gemeinschafts- oder Bastelräume genutzt werden; sie werden nicht an die Anzahl Vollgeschosse angerechnet.
		3.1	Neue Wohnbauten sind als hangparallele Bauzeilen mit abschliessenden Kopfbauten im Nordosten ins Terrain einzufügen.
		4.1	Die Erschliessung für die Wohnsiedlung erfolgt ausschliesslich ab dem Buchseeweg.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1	Planungszweck
		2	Art und Mass der Nutzung
		3	Gestaltungsgrundsätze
		4	Verschiedene Bestimmungen

Sektor B:

2.3 Kernzone K. Die maximale Geschossfläche oberirdisch beträgt 7'600 m^2.

2.4 HK entlang der Sägestrasse 586,50 m ü.M. Bauten östlich davon dürfen die HK des Stettlergut-Hauptgebäudes (Kote 583 m ü.M.) nicht überragen.

2.5 Grenzabstand gegenüber Grünzone GZ 3 m, gegenüber anderen Zonen 5 m.

3.2 Im Sektor B ist der Spiel- und Aufenthaltsbereich für die Wohnsiedlung (Sektor A) zu erstellen.

Sektor C:

2.6 Arbeitszone 2 A2.

2.7 Fassadenhöhe gegenüber der angrenzenden Arbeitszone im Norden 18,5 m, gegenüber dem Sektor D im Süden 12,5 m. Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.

2.8 Grenzabstand von der südlichen Zonengrenze 5 m.

3.3 Stellung und Höhe der Bauten sind im Süden so zu wählen, dass sie als massstäblicher Übergang zur gewachsenen Siedlungsstruktur empfunden werden.

Sektor D

2.9 Kernzone K; Erdgeschoss: Gewerbenutzung.

2.10 Geschossflächenziffer oberirdisch mindestens 0.8, höchstens 1,0. HK 586,50 m ü.M., ALb.

3.4 Aufwertung des Kreuzungsbereichs durch attraktive Vorlandgestaltung und strassenraumprägende Bebauung.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1	Planungszweck
		2	Art und Mass der Nutzung
		3	Gestaltungsgrundsätze
		4	Verschiedene Bestimmungen

Sektor E

2.11 Kernzone K, Erdgeschoss Gewerbenutzung.

2.12 Geschossfläche oberirdisch mindestens 1'100 m², höchstens 1'800 m². HK 590,50 m ü.M., ALb.

3.5 Ein als Abschluss, resp. Auftakt der Gesamtüberbauung akzentuierender, regelmässiger Punktbau mit orthogonaler Hauptorientierung auf die Landorfstrasse.

3.6 Gestaltung des Erdgeschosses als freier Grundriss zur Bildung einer attraktiven, den Kreuzungsbereich aufwertenden Vorlandgestaltung sowie rückwertiger Erschliessungsbereiche und Einhaltung der nötigen Sichtbermen.

3.7 Sorgfältige Abstimmung der Umgebungsgestaltung, insbesondere im Bereich der Erschliessung, auf die Umgebung der bestehenden Überbauung der Sektoren A und B.

4.2 Rückseitige Erschliessung ab Buchseeweg.

Gemeinsame Bestimmungen:

4.3 Entlang der Sägestrasse sind beidseitig Baumreihen zu pflanzen.

4.4 Die Realisierung in Etappen ist zulässig, wenn Erschliessung und gemeinsame Anlagen sichergestellt werden.

4.5 Empfindlichkeitsstufen (ES):

- Sektor A: ES II.
- Sektor B, D und E: ES III.
- Sektor C: ES IV.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
5/3	Am Hof ES III	1	Realisierung einer urbanen, qualitätsvollen Überbauung mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen, welche den zentrumsnahen Charakter unterstützen.
		2.1	Wohnnutzung, Dienstleistungs- sowie nicht kundenintensive Verkaufsnutzungen. Geschossfläche oberirdisch höchstens 6'600 m^2 Anzahl Vollgeschosse: max. 4 Vollgeschosse. Im Eckbereich Bahnübergang max. 5 Vollgeschosse, vgl. Ziff. 3.1. Die HK beträgt: a) bei 4-Geschossigkeit: 590,50 m ü.M. b) bei 5-Geschossigkeit: 594,00 m ü.M. Im ganzen Perimeter sind für Hauptbauten nur Flachdächer zulässig. Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. für Klima, Lüftung) sind zulässig, wenn sie baulich und architektonisch zusammengefasst werden und die architektonische Gesamterscheinung nicht beeinträchtigen.
		3.1	Im Eckbereich Landorfstrasse/Bahnübergang ist mittels eines auf die benachbarten Bauten abgestimmten massstäblichen Bauvolumens das Engnis (Brückenkopfsituation) städtebaulich und architektonisch umzusetzen.
		3.2	Die Überbauung ist gegen Süd-Osten mit einem grosszügigen Freiraum – im räumlichen Zusammenhang ein Hof – zu gestalten. Entlang der Landorfstrasse– zwischen dem Kreisel Landorfstrasse und der Weggabelung Sägestrasse/Buchseeweg – ist eine lockere Baumreihe zu pflanzen.
		3.3	Im Erdgeschoss sind vorwiegend Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen sowie gemeinschaftliche Nutzungen vorzusehen.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		4.1	Die Haupt-Arealerschliessung MIV erfolgt über die Landorfstrasse im südwestlichen Bereich. Ab dieser Stelle wird auch der Brunnenhof (Grundstück Nr. 1750) erschlossen.
		4.2	Die Parkierung ist überwiegend unterirdisch anzuordnen.
		4.3	Die Neuüberbauung soll in Bezug auf die ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte (Nachhaltigkeit) erhöhte Anforderungen erfüllen.
5/5	Siedlungsschutzgebiet Gartenstadt ES II	1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten.
		2.1	Wohnzone W.
		2.2	Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehältlich Ziff. 3.1 und 3.2, das Nutzungsmass.
		3.1	Die Eigenart der ersten Gartenstadt im Raume Bern mit der Einzelbauweise, den grosszügigen Gärten, dem älteren Baumbestand und den traditionellen Einfriedungen zur Strasse und zu den Nachbargrundstücken ist zu erhalten.
		3.2	Jegliche bauliche Verdichtung mit Neu-, An- und Umbauten hat sich dem Schutzzweck unterzuordnen.
		3.3	Die Überbauungs- und Gestaltungsvorschriften sind bezüglich unterschiedlicher Bautypologie und architekturhistorischer Gegebenheiten der verschiedenen Teilgebiete zu differenzieren.
5/6	Siedlungsschutzgebiet Feldrain ES II	1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung des verdichteten Gartenstadtquartiers der Zwischenkriegszeit in Heimatstilform. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		2.1	Wohnzone W. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehältlich Ziff. 2.2, 3.1 und 3.2, das Nutzungsmass.
		2.2	Im Übrigen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den bestehenden Bauten.
		3.1	Untersagt sind das Quartierbild beeinträchtigende Veränderungen, wie quartierfremde Neubauten sowie An- und Ausbauten, welche die bestehenden Gebäudetypologien der drei vorhandenen Grundmuster nicht berücksichtigen.
		3.2	Erlaubt sind sich dem Quartierbild unterordnende Wintergärten, Sitzplätze und Verandavorbauten.
5/7	Generationenwohnen Schlossstrasse ES II	1	Realisierung von Generationenwohnen mit zugehörigen Dienstleistungsangeboten.
		2.1	Wohnnutzung, Dienstleistungen vorwiegend für die Bewohnenden. In den Erdgeschossen, welche auf die Schlossstrasse ausgerichtet sind, sind öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen vorzusehen.
		2.2	Sektor A – Geschossfläche oberirdisch höchstens 6‘900 m^2. – Fassadenhöhe 14,50 m. – max. 5 Vollgeschosse. – Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		3.1	Als Grundlage für die Überbauungsordnung dient ein Studienauftrag gemäss SIA 143. Bauvolumetrie und Aussenräume sollen einerseits eine der spezifischen Nutzung entsprechende Eigenständigkeit darstellen. Anderseits ist mittels gut proportionierter und differenziert gestalteter Aussenräume die stadträumliche Integration ins Quartier zu ermöglichen.
			Sektor B
		2.2	– Die HK beträgt 594,00 m ü.M. – Gebäudelänge 60 m, Gebäudebreite 40 m
			Gemeinsame Bestimmungen:
		4.1	Die Schlossstrasse ist im Bereich des Perimeters mittels verkehrsberuhigender Massnahmen zu gestalten.
		4.2	Besucherparking östlich der Schloss-Strasse auf dem Areal der bestehenden Residenz.
		4.3	Möglichkeit einer internen, unterirdischen Service- und Fussgängerverbindung zwischen den Sektoren.
5/8	Sägestrasse ES III	1	Realisierung einer urbanen, qualitätsvollen Überbauung mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen und dem Ziel einer sozialen Durchmischung.
		2.1	Dienstleistungsnutzung und Wohnen.
		2.2	Geschossfläche oberirdisch mindestens 4‘000 m², höchstens 5‘500 m². Die HK beträgt 578,35 m ü.M.
		3.1	Auf dem Areal ist durch ein Zusammenwirken verschiedener Grundrisstypologien eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards zu ermöglichen.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		3.2	Erhalt der Baumreihe.
		4.1	Zwischen den exponiertesten öffenbaren Fenstern lärmempfindlicher Nutzungen und der Sägestrasse ist mit geeigneten Massnahmen eine Schallpegeldifferenz von 16 dBA zu erzielen.
		4.2	Sicherstellung einer öffentlichen Rad- und Fusswegverbindung vom Buchseeweg zur Sägemattstrasse.
5/9	Rappentöri[89] ES II/III	1.1	Realisierung einer dichten, qualitätsvollen Überbauung mit gemischter Nutzung als Teil des Zentrums von Köniz.
		1.2	Sicherstellung eines multifunktionalen, ökologisch wertvollen und gestalterisch ansprechenden Übergangs von der Siedlung zur angrenzenden Grünzone und Offenlegung / Revitalisierung des Sulgenbachs.
			Sektor A
		2.1	Wohnnutzung, Detailhandelseinrichtungen, Dienstleistungs-, Gastgewerbe- sowie Beherbergungsbetriebe sind zulässig. Im Erdgeschoss sind nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig.
		2.2	Geschossfläche oberirdisch[90] max. 5’850 m², min. 5’000 m². Geschossfläche unterirdisch frei. Die Fläche für Detailhandelseinrichtungen darf insgesamt max. 4’000 m² Geschossfläche betragen, wobei max. 1’000 m² für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs vorgesehen werden dürfen.
		2.3	Die maximale Geschosszahl beträgt 7 Vollgeschosse. Gebäudelänge und -breite sind frei. Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion höchstens 599,00 m ü.M.

[89] Eingefügt durch Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020 (ursprünglich eingefügt durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 21. Mai 2017, genehmigt am 1. November 2017).

[90] Geschossfläche oberirdisch: Bestimmt das zulässige Höchstmass der baulichen Nutzung. Flächen nach Art. 5, 6 und 19 BMBV (maximal zulässiges Mass im Mittel höchstens 1,5 m) sowie von Klein- und Anbauten nach Art. 3 und 4 BMBV mit einer maximalen Fläche von 60 m² innerhalb der projizierten Fassadenlinie und einer maximalen traufseitigen Fassadenhöhe bzw. Fassadenhöhe von 4 m werden dabei nicht berücksichtigt.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
		2.4 Für den bestehenden Gastgewerbe-/Beherbergungsbetrieb auf Parzelle 2454 und allfällige Um- und Ersatzneubauten gelten die baupolizeilichen Masse des bestehenden Volumens. Die max. zulässige Geschossfläche oberirdisch gemäss Abs. 2.2 erhöht sich um das entsprechende Mass.
		3.1 Der bestehende öffentliche Platz ist beizubehalten.
		4.1 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.
		Sektor B
		2.5 Wohnnutzung, Arbeitsaktivitäten die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören bis maximal 20 % der realisierten oberirdischen Geschossfläche.
		2.6 Geschossfläche oberirdisch max. 5'900 m², min. 5'100 m². Geschossfläche unterirdisch frei.
		2.7 Die maximale Geschosszahl beträgt 5 Vollgeschosse. Gebäudelänge und -breite sind frei. Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion höchstens 592,00 m.ü.M.
		4.2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV.
		Gemeinsame Bestimmungen
		3.2 Die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume soll einem eigenständigen Konzept entsprechen und auf die Topographie Rücksicht nehmen. Das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs ist in der weiteren Bearbeitung als illustrierende Beilage beizuziehen.
		4.3 Die zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge beträgt max. 129. Mindestens 60 Parkplätze, welche nicht der Wohnnutzung zugeordnet sind, sind rund um die Uhr öffentlich zugänglich zu halten. Die Parkierung ist in einer unterirdischen Einstellhalle zusammenzufassen.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		4.4	Die maximale tägliche Anzahl Fahrten im Jahresdurchschnitt (DTV) beträgt 1'150 Fahrten. In der Überbauungsordnung sind Massnahmen und eine Abgabe für den Fall der wiederholten Überschreitung festzulegen.
		4.5	Sicherstellung der öffentlichen Fusswegverbindung von der Stapfenstrasse ins Schloss (historischer Rappentöriweg). Parallel zum neuen Sulgenbach ist ein öffentlich zugänglicher Fussweg vom Bläuackerplatz Richtung Osten zu gewährleisten.
		4.6	Die Überbauung ist gegen Süden mit einem grosszügigen Aussenraum zu gestalten. Der Sulgenbach ist dabei um- und offenzulegen. Seine Ufer sind naturnah zu bestocken und mit standortgerechter, heimischer Uferbegleitbepflanzung zu bepflanzen. In die Aufwertung des Aussenraumes ist ein öffentlich zugänglicher Spielplatz zu integrieren.
		4.7	Neubauten im Sinn von Art. 1 Abs. 2 der kantonalen Energieverordnung (KEnV) haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen gemäss KEnV um 10 % zu unterschreiten. Massgebend sind die Werte der am 01.09.2016 in Kraft getretenen Fassung.
5/10	Zentrum Köniz Nord ES III	1	Schaffung einer attraktiven, dichten und nachhaltigen Ortsmitte in der Funktion als Gemeindezentrum mit guter sozialer und funktionaler Durchmischung (Wohnen, Gewerbe, Verkauf). Optimale Anbindung des Areals an den Bahnhof Köniz mit erhöhter Durchlässigkeit für den Langsamverkehr.
		2.1	Nutzungsart gemäss Kernzone K. Es gilt ein minimaler Anteil Wohnnutzung von 60 %.
		2.2	Entlang der Köniz- und Schwarzenburgstrasse sowie angrenzend an den neuen Bahnhofplatz ist Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1	Planungszweck
		2	Art und Mass der Nutzung
		3	Gestaltungsgrundsätze
		4	Verschiedene Bestimmungen

2.3

Sektor	Anzahl Vollgeschosse		max. Fassadenhöhe in m	max. Fassadenhöhe traufseitig in m
	FD*	SD	FD	SD
A	5	4	17	14,5
B	4	3	14	11,5
C	8 (12)	4	26 (38)	14,5

* Flachdach (FD) / Schrägdach (SD)

Über die maximale Anzahl Vollgeschosse sind keine Attika- oder Dachgeschosse zulässig.

Technisch bedingte Installationen sind bei Flachdachbauten oberhalb der zulässigen Fassadenhöhe gestattet, wenn sie sich auf das technisch bzw. gesetzlich notwendige Mindestmass beschränken und eine ästhetisch gute Gesamtwirkung erzielen.

Sektor C:
Bei einer Überbauung auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens nach den Regeln des SIA kann der Gemeinderat dem Bau von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit max. 12 Geschossen zustimmen, sofern der Nachweis der Kongruenz zum regionalen Hochhauskonzept zuvor erbracht wurde.

2.4

Sektor	min. GFZo	max. GFZo	max. Gebäudelänge
A	0,8	1,3	35 m
B	0,8	1,2	45 m
C	0,8	1,5	50 m

Bei einem horizontalen Versatz (Gebäuderücksprung) von mindestens 10 m erhöht sich die maximale Gebäudelänge um ihre Hälfte.

Werden Abstellplätze für Fahrräder auf einer oberirdischen Geschossfläche im Erdgeschoss von Hauptbauten realisiert, erhöht sich die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) um das dafür erforderliche Mass.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)		1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
		2.5	Bei Durchführung eines Projektwettbewerbes nach den Regeln des SIA auf einer zusammenhängenden Grundstücksfläche von mindestens 2'000 m² erhöht sich das zulässige Nutzungsmass um 0,2.
		2.6	Für Hauptgebäude gilt ein Grenzabstand von 3 m. Bei Teil-Überbauungsordnungen, welche direkt aneinandergrenzen, gilt ein Grenzabstand von 3 m an der gemeinsamen Perimetergrenze. Strassenabstände gehen diesen Grenzabständen vor.
		2.7	Werden innerhalb des ZPP-Perimeters Flächen für eine Basiserschliessung in Anspruch genommen, erhöht sich die Geschossflächenziffer soweit, dass keine Nutzungseinbusse entsteht.
		3.1	Rücksichtnahme auf die Körnigkeit und den Rhythmus des Ortsbildes. Neubauten sind gut in die bestehende Siedlung zu integrieren. Blockrandbebauungen sind nicht zulässig. Im Bereich wichtiger Sichtachsen und Blickbeziehungen sind Durch- resp. Einblicke in das Areal sicherzustellen.
		3.2	Der Aussenraum ist unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Räume differenziert, attraktiv und in Abstimmung mit publikumsorientierten Nutzungen zu gestalten.
		3.3	Siedlungsökologisch wertvolle Flächen und Grünstrukturen sind zu fördern.
		3.4	Der Gemeinderat erlässt als Grundlage für die Überbauungsordnung einen Strukturplan und Gestaltungsgrundsätze (Richtlinie nach Art. 92 Abs. 2 BauG).

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		4.1	In den Sektoren A, B und C sind Teil-Überbauungsordnungen möglich, sofern sie eine minimale Fläche von 2'000 m² aufweisen. Sektorenübergreifende Teil-UeO's sind möglich.
		4.2	Die Durchlässigkeit für den Langsamverkehr ist zu erhöhen. Zwischen der Schwarzenburgstrasse und der S-Bahnstation Köniz sowie zwischen der Schwarzenburgstrasse und der Wiesenstrasse sind je zwei direkte Langsamverkehrsverbindungen sicherzustellen.
		4.3	Die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird durch den jeweils tieferen Wert der Bandbreite gemäss der aktuellen Regelung der kantonalen Bauverordnung bzw. des Baureglements der Gemeinde Köniz bestimmt. Die Parkierung für Bewohner sowie für den motorisierten Kunden- und Beschäftigtenverkehr ist unterirdisch und möglichst gemeinschaftlich in Einstellhallen vorzusehen. Oberirdisch sind nur Kurzzeit-Parkplätze zulässig. Die bestehende Längsparkierung entlang der Schwarzenburgstrasse ist unter Berücksichtigung der Langsamverkehrsverbindungen zu erhalten.
		4.4	Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt für den Sektor A ausschliesslich über den Sonnenweg. Für Anlieferung, Güterumschlag und Kurzzeitparkierung ist die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr ab der Schwarzenburg-/Könizstrasse möglich. Die Haupterschliessung des Sektor B erfolgt über maximal drei Zufahrten ab der Schwarzenburgstrasse. Wohngebäude können rückwärtig über die Wiesenstrasse erschlossen werden.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
			Im Sektor C sind mindestens 20 rund um die Uhr öffentlich zugängliche, unterirdische Parkplätze vorzusehen.
7/2	Zentrum Niederwangen[91] ES III	1.1	Repräsentatives Ortsteilzentrum mit durchmischter Nutzung und Angeboten des täglichen Bedarfs.
		1.2	Drehscheibe für den öffentlichen Verkehr, mit direkten Umsteigebeziehungen zwischen Bahn- und Buslinien.
		2.1	Kernzone K. Die maximale oberirdische Geschossfläche (GFo) im Perimeter beträgt 40‘000 m², die minimale GFo 32‘000 m².
		2.2	Zwischen Bahnhofplatz und Freiburgstrasse ist im nordöstlichen Bereich ein Baukörper mit mindestens einer Fassadenhöhe FH oder Fassadenhöhe traufseitig FHtr von 25 m und maximal einer FH von 30 m oder einer FHtr von 27.5 m zu realisieren.
		2.3	Entlang der Freiburgstrasse und angrenzend an den Bahnhofsplatz gilt eine FH von 21 m oder eine FHtr von 18.5 m. Für Neubauten gilt mindestens eine FH oder FHtr von 17 m.
		2.4	Angrenzend an die S-Bahnstation Niederwangen ist ein urbaner Bahnhofplatz mit hoher Aufenthaltsqualität und Durchlässigkeit zu realisieren.
		2.5	Auf dem Bahnhofplatz sind Klein- und Anbauten sowie die erforderliche Ausstattung der öffentlichen Infrastruktur wie Wartehallen, Überdachungen, Sitzgelegenheiten und Veloabstellplätze gestattet.

[91] Eingefügt durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 15. Mai 2022, genehmigt am 11. Oktober 2023, in Kraft seit dem 2. Dezember 2023.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		3.1	Bauten am Bahnhofplatz und im angrenzenden Bereich der Freiburgstrasse sind mit einem strukturell an die Zentrumsfunktion angepassten Erdgeschoss zu konzipieren. Die Folgeplanung regelt die Dimensionierung.
		3.2	Der Stadtbach ist offen zu führen und als städtischer Freiraum mit Zugang zum Wasser zu konzipieren.
		3.3	Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept BEK „Zentrum Niederwangen“ des Gemeinderates illustriert die Bau- und Aussenraumgestaltung sowie eine zweckmässige Etappierung und ist in der weiteren Planung beizuziehen.
		4.1	Die Vernetzung der angrenzenden Ortsteile ist mit öffentlichen Fuss- und Fahrradwegen sicherzustellen.
		4.2	Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind weitgehend in Gemeinschaftsanlagen zu organisieren.
		4.3	…[92]
		4.4	Beim Bau ist darauf zu achten, dass die Versiegelung auf ein funktionales Minimum beschränkt wird.
7/3	Unteres Juch / Hallmatt ES III	1	Schaffung eines Gemeindegrenzen überschreitenden Arbeitsplatzschwerpunktes von regionaler Bedeutung (Entlastungsstandort speziell für Betriebe mit grossem autobahngebundenem Verkehrsaufkommen) in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Bern.
		2.1	Industrielle, Gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsnutzungen.

[92] Aufgehoben gemäss Genehmigungsverfügung des AGR vom 11. Oktober 2023.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		2.2	Es sind folgende zusätzliche Nutzungen zulässig: – Ladengeschäfte und Gastgewerbebetriebe, die ausschliesslich den örtlichen Bedürfnissen (Wirkungsbereich der ZPP) dienen. – Verkaufs- und Ausstellungsräume, Anlagen der Intensiverholung Kultusnutzungen und Versammlungsräume bis 20 % der realisierten Hauptnutzfläche. – Beherbergungsbetriebe.
		2.3	Gemäss HK im Nutzungsplan.
		2.4	Gebäudelänge 170 m.
		3	Die Überbauung soll durch die Bereitstellung betriebsübergreifender zentraler Einrichtungen, attraktiver Fuss- und Radwege mit direktem Zugang zu den Stationen des öffentlichen Verkehrs, einer naturnahen Gestaltung der Bachläufe und einer auf die Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmten Etappierung gekennzeichnet sein.
8/1	Spühlirain ES II	1	Realisierung einer verdichteten Wohnüberbauung mit hohem Siedlungswert. Sicherstellung eines harmonischen Siedlungsübergangs und einer rationellen Erschliessung sowohl für Fussgänger wie auch für den motorisierten Verkehr.
		2.1	Wohnüberbauung, Arbeitsaktivitäten die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören sind zulässig. Geschossfläche oberirdisch: Sektor A mindestens 4’500 m², höchstens 4’900 m²; Sektor B mindestens 7’000 m², höchstens 7’500 m². In beiden Sektoren können ausserdem total 320 m² Geschossfläche oberirdisch für die Schaffung gemeinschaftlicher Einrichtungen beansprucht werden.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		2.2	Sektor A: 4- bis 5-geschossige Bauweise. Gebäudelänge bis 41,50 m. Sektor B: 2- bis 3-geschossige Bauweise. Gebäudelänge bis 78,50 m.
		2.3	Es gilt ein Nutzungsbonus für energieeffizientes Bauen von 10 % des erlaubten Nutzungsmasses gemäss Ziff. 2.1, wenn a) bei Neubauten im Sinn von Artikel 1 Absatz 2 KEnV[93], die kantonalen Anforderungen an den gewichteten Energiebedarf um 15 % unterschritten werden, b) bei bereits bestehenden Bauten, gegebenenfalls durch Sanierungsmassnahmen, die kantonalen Anforderungen an den gewichteten Energiebedarf um 10 % unterschritten werden.
		2.4	Bei Bauten, bei denen die unbeheizten Räume mehr als 20 % der an das Nutzungsmass anrechenbaren Flächen beanspruchen, wird der Bonus anteilsmässig nur für die beheizten Räume gewährt.
		2.5	Erfüllen nicht alle Bauten oder Gebäudeteile die gestellten Anforderungen, so wird der Nutzungsbonus im Verhältnis ihrer Energiebezugsfläche zur Energiebezugsfläche aller Bauten und Gebäudeteile gewährt. Der Nutzungsbonus kann nur für die entsprechende bonusberechtigte Baute oder den entsprechenden bonusberechtigten Gebäudeteil eingesetzt werden. Eine Übertragung ist nicht möglich.
		2.6	Der Nutzungsbonus von 10 % darf mit einer gestützt auf Artikel 26 BMBV realisierten Aussendämmung nicht überschritten werden.
		3	Bauten, Anlagen und Aussenräume sollen mit den bestehenden Nachbarbauten eine gute Gesamtwirkung erzielen.

[93] BSG 741.111

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		4.1	Die Verkehrserschliessung des Sektors A hat vom Spühlirain, jene des Sektors B – im Bereich der Einmündung des Sichelweges in die Talbodenstrasse – von der Talbodenstrasse zu erfolgen.
		4.2	Durch das Areal des Sektors B ist für die Fussgänger eine möglichst direkte Verbindung von der Talbodenstrasse zum Spühlirain zu gewährleisten.
8/2	Hertenbrünnen ES III	1	Strukturelle und gestalterische Aufwertung dieses zentral gelegenen Gebietes. Sicherstellung einer Überbauung gemischter Nutzung und Schaffung eines Bereiches für öffentliche Nutzungen.
		2.1	Gemischte Zone AW
		2.2	Geschossflächenziffer oberirdisch 0,8.
		2.3	Anzahl Vollgeschosse mit Schrägdach 3, mit Flachdach 4. Gebäudebreite 15 m.
		3	Die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume soll einem eigenständigen Konzept entsprechen, das der zentralen Quartierlage gerecht wird. Zu diesem Zweck wurde ein Architekturwettbewerb nach SIA 152 durchgeführt.
		4	Die Erschliessung ist optimal zu konzipieren. Die Überbauung ist weitgehend verkehrsfrei zu gestalten.
8/3	Bachtelenrain ES II	1	Schutz der bestehenden Gebäudegruppe mit den erhaltenswerten Gebäuden Hübelistrasse Nr. 5 (Bauernhaus) und Nr. 7 (Stöckli). Überbauung des unüberbauten Gebietes nach einem eigenständigen architektonischen Konzept. Sicherstellung eines ökologischen und gestalterischen zweckmässigen Übergangs von der Bauzone zur Landwirtschaftszone.
		2.1	Wohnzone W.
		2.2	Geschossflächenziffer oberirdisch 0,8.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		2.3	Traufseitige Fassadenhöhe 11,50 m für Bauten mit Schrägdach, Fassadenhöhe 14 m für Bauten mit Flachdach. Anzahl Vollgeschosse mit Schrägdach 3, mit Flachdach 4.
		3	Die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume soll sowohl auf die bestehende Bebauung wie auch auf die topographische Lage besondere Rücksicht nehmen.
8/4	Plattenweg ES II	1	Schaffung einer Überbauung von hoher gestalterischer Qualität und gutem Wohnwert an exponierter Lage.
		2.1	Wohnzone W, Arbeitsaktivitäten die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören, dürfen bis zu 15 % der realisierten oberirdischen Geschossfläche einnehmen.
		2.2	Geschossfläche oberirdisch maximal 4'000 m².
		2.3	Anzahl Vollgeschosse: 5
		3.1	Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.
		4	Die Verkehrserschliessung erfolgt über den Plattenweg und ist zusammen mit der Erschliessung der bestehenden Bauten zentral anzuordnen.
8/5	Eichmatt ES III	1	Realisierung einer klar strukturierten Überbauung zu Wohn- und Arbeitszwecken mit dem Ziel einer sozialen Durchmischung hoher Aussenraum- und Wohnqualität am Ortseingang von Schliern.
		2.1	Gemischte Zone AW
		2.2	Geschossfläche oberirdisch mindestens 3'000 m², höchstens 4'000 m² (Exklusive Bauernhaus Bachtelenrain 9).
		2.3	Traufseitige Fassadenhöhe 11,50 m für Bauten mit Schrägdach, Fassadenhöhe 14 m für Bauten mit Flachdach.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		3.1	Das erhaltenswerte Bauernhaus, einschliesslich seiner Umgebung (ohne Stöckli), ist in das Gesamtkonzept einzubinden.
		3.2	Mit der Überbauung sind der Ortseingang von Schliern und das umliegende Ortsbild aufzuwerten.
		3.3	Auf dem Areal ist durch ein Zusammenwirken verschiedener Grundrisstypologien eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards zu ermöglichen.
		3.4	Das Motiv des Hochstammobstbaumgartens ist als Gestaltungselement in die Aussenraumgestaltung miteinzubeziehen.
		4.1	Zwischen den exponiertesten öffenbaren Fenstern lärmempfindlicher Nutzungen und der Muhlernstrasse ist eine Schallpegeldifferenz von 17 dBA zu erzielen.
		4.2	Die Planung ist mit dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs abzustimmen.
9/1	Schwandenhubel ES III	1	Realisierung eines eigenständigen Siedlungsgebietes als Verbindung der Siedlungsteile Büschiacker und Schliern; sorgfältige Einfügung ins topographisch/landschaftlich heikle Hanggebiet; Gestaltung eines definitiven Siedlungsabschlusses.
		2.1	Wohnzone W.
		2.2	Geschossfläche oberirdisch – vorbehältlich Ziff. 2.3 – 10’900 m^2, wobei mindestens 9’000 m^2 der Wohnnutzung vorbehalten sind.
		2.3	Unabhängig vom Nutzungsmass können zusätzlich gemeinschaftliche Nutzungen für die Bewohner der Siedlung bis höchstens 400 m^2 GFo sowie Schulnutzungen bis höchstens 500 m^2 GFo realisiert werden. Die realisierbare Geschossfläche oberirdisch für die Wohnnutzung erhöht sich bei der Realisierung von Gemeinschaftsanlagen im Verhältnis 1:3 (Mehrnutzung höchstens 1’200 m^2), diejenige

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
		für gewerbliche Nutzung entlang der Talbodenstrasse und im Bereich öffentlicher Plätze im Verhältnis 1:1 (Mehrnutzung höchstens 400 m²).
		2.4 Anzahl Vollgeschosse mit Schrägdach 3, mit Flachdach 4. Entlang der Talbodenstrasse ist ein zusätzliches Sockelgeschoss zulässig.
		3.1 Im Perimeter ist ein Kindergarten resp. Basistufenstandort vorzusehen (keine Anrechnung an die Geschossfläche oberirdisch).
		4 Die Zufahrt hat über Schaufelweg und Talbodenstrasse zu erfolgen. Zwischen Büschiackerstrasse und Schaufelweg ist eine rollstuhlgängige Verbindung zu schaffen.
12/1	Inselrain Oberwangen ES II	1 Lösung der schwierigen Einordnung der vorgesehenen dichten Wohnüberbauung in den Dorfzusammenhang.
		2.1 Wohnzone W.
		2.2 Geschossfläche oberirdisch mindestens 2’900 m², höchstens 3’500 m².
		2.3 Bauweise mit Schrägdächern: westseitig 2-Vollgeschosse, ostseitig 3-Vollgeschosse. Bauweise mit Flachdächern: westseitig 3 Vollgeschosse, ostseitig 4 Vollgeschosse.
		3 Die Überbauung soll freie Durchblicke gewähren und Fussgängerpassagen vorsehen.
12/2	Industrie Oberwangen-Süd ES III	1 Koordination der Überbauung der beiden Grundstücke. Gewährleistung einer Erschliessung, die den Ortskern Oberwangen möglichst wenig belastet.
		2.1 Arbeitszone 2 A2.
		2.2 HK 589 m ü.M., inklusive Dachaufbauten.
		2.3 Gebäudebreite 50 m.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		3.1	Neubauten sollen sich in ihrer Gestaltung an die bestehende Halle anpassen.
		3.2	Mit der Überbauung ist gegen Süden ein dauernder Siedlungsabschluss zu gestalten.
		3.3	Das bestehende Stöckli einschliesslich seiner Umgebung ist zu erhalten und für die öffentliche Nutzung zu reservieren.
		4	Die Erschliessung der Grundstücke für den motorisierten Verkehr der Belegschaft, für Zu- und Ablieferung und für Besucher ist so anzulegen, dass der Ortskern Oberwangen nicht wesentlich mehr von Immissionen beeinträchtigt wird.
12/3	Station Oberwangen		…[94]
12/4	Dorfplatz Oberwangen ES II	1	Schaffung einer qualitativ guten, gemischten Überbauung am Dorfplatz, Freihaltung der Baumhecke.
		2.1	Gemischte Zone AW. Wohnanteil mindestens 40 %.
		2.2	Sektor A: Geschossfläche oberirdisch 1’500 m². Sektor B: Geschossfläche oberirdisch 3’800 m².
		2.3	Anzahl Vollgeschosse mit Schrägdach 2, mit Flachdach 3. Traufseitige Fassadenhöhe 8,50 m für Bauten mit Schrägdach, Fassadenhöhe 11 m für Bauten mit Flachdach.

[94] «Ausserhalb OPR 2018» gemäss Ergänzung der Genehmigungsverfügung des AGR vom 5. Juni 2020.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		3	Neu- und Umbauten sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Stellung, Volumetrie, Gliederung und Dachgestaltung das bestehende Ortsbild – insbesondere die erhaltenswerten Bauten im Perimeter der ZPP – aufwerten und mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen.
		4	Zwischen Feldackerstrasse und Wangentalstrasse sind Fusswegverbindungen zu schaffen.
19/1	Dorfkern Oberscherli ES III	1	Konzentration einer Neuüberbauung am Hangfuss nordöstlich des Schulhauses. Erhaltung des Erscheinungsbildes des alten Ortskerns von Oberscherli.
		2.1	Gemischte Zone AW.
		2.2	Geschossfläche oberirdisch 3'000 m² inkl. oberirdische Geschossfläche des bestehenden Bauernhauses.
		2.3	Anzahl Vollgeschosse mit Schrägdach 2, mit Flachdach 3. Traufseitige Fassadenhöhe 8,50 m für Bauten mit Schrägdach, Fassadenhöhe 11 m für Bauten mit Flachdach.
		3.1	Die Gestaltung der Überbauung, deren Umgebung und der Erschliessung haben sich gut in das landschaftliche Umfeld und das Ortsbild von Oberscherli einzufügen.
		3.2	Der Hang nördlich des Schulhauses ist freizuhalten.
20/1	Sagi Niederscherli ES IV	1	Sicherstellung einer klar strukturierten Überbauung für Gewerbe- und Produktionszwecke.
		2.1	Arbeitszone 2 A2. Reine Dienstleistungsbetriebe sind nicht zulässig. Büros, Läden, Verteilzentren, Werkhöfe, Anlagen der Intensiverholung sowie Gastgewerbebetriebe sind bis zu 30 % der realisierbaren Geschossfläche zugelassen.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		2.2	Traufseitige Fassadenhöhe 9 m für Bauten mit Schrägdach, Fassadenhöhe 11,50 m für Bauten mit Flachdach. Gebäudebreite 50 m.
		3	Die Gestaltung der Überbauung hat den betrieblichen und landschaftlichen Erfordernissen Rechnung zu tragen.
		4	Die Erschliessung hat von der Schwarzenburgstrasse her durch die Bahnunterführung zu erfolgen.
20/3	Haltenrain Niederscherli ES III	1	Realisieren einer qualitätsvollen Überbauung mit dem Ziel sozialer Durchmischung im alten Ortskern von Niederscherli.
		2.1	Kernzone K.
		2.2	Geschossflächenziffer oberirdisch mindestens 0.5, höchstens 0,8, Traufseitige Fassadenhöhe 8,50 m für Bauten mit Schrägdach, Fassadenhöhe 11 m für Bauten mit Flachdach.
		3.1	Die Gestaltung der Überbauung, deren Umgebung und der Erschliessung haben sich dem Schutzzweck des Ortsbildschutzgebiets unterzuordnen.
		3.2	Auf dem Areal ist durch ein Zusammenwirken verschiedener Grundrisstypologien eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards zu ermöglichen.
		3.3	Das Motiv des Hochstammobstbaumgartens ist als Gestaltungslement in die Aussenraumgestaltung miteinzubeziehen.
		3.4	Entlang des Waldrands ist ein gestalterisch und ökologisch hochwertiger Freiraum zu schaffen.
		4.1	Die Erschliessung erfolgt ab Haltenstrasse.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
22/1	Sonnhalde ES II	1	Gewährleistung einer Überbauung von hoher gestalterischer Qualität und gutem Wohnwert in exponierter Lage.
		2.1	Wohnzone W.
		2.2	Die Geschossfläche oberirdisch beträgt maximal 14'750 m², wobei mindestens 13'500 m² der Wohnnutzung vorbehalten sind.
		2.3	Für gemeinschaftliche Nutzungen zugunsten der Bewohner der Siedlung erhöht sich die Geschossfläche oberirdisch um höchstens 625 m².
		2.4	Die Geschossfläche oberirdisch für Wohnnutzung erhöht sich bei der Realisierung von Gemeinschaftsanlagen im Verhältnis 1:4 (Mehrnutzung höchstens 2'500 m²), diejenige für gewerbliche Nutzung im Verhältnis 1:2 (Mehrnutzung höchstens 1'250 m²).
		2.5	Mehrheitlich 3-geschossige Bauten; für einzelne Bereiche Anzahl Vollgeschosse: 4.
		2.6	Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.
		3.1	Die Überbauung ist an der südöstlichen Arealgrenze mittels grosszügiger Freihaltefläche vom Areal der ZBV 22/1 zu trennen.
		3.2	In den Randbereichen zum bestehenden Quartier ist bautypologisch auf die angrenzenden Bauten zu reagieren.
		3.3	Für Fussgänger und für Zweiräder sind durch das Areal sichere Verbindungen zu schaffen, welche das Überbauungsgebiet mit den benachbarten Gebieten und Infrastruktureinrichtungen verknüpfen.
		4.1	Die Verkehrserschliessung erfolgt über das bestehende Strassennetz.
		4.2	Die Überbauung ist zu etappieren.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
22/2	Ortskern Thörishaus ES III	1	Gewährleistung einer funktional zweckmässigen und räumlich befriedigenden Entwicklung des Ortskerns mit baulicher Verdichtung im Bereich der Station. Die Versorgung soll auf die Bedürfnisse der Bewohner von Thörishaus ausgerichtet werden. Die bauliche Entwicklung in den beiden durch die Gemeindegrenze getrennten Ortsteilen soll in Nutzung und Gestaltung aufeinander abgestimmt werden.
		2.1	Kernzone K. Lagerbetriebe, Verteilzentren, Werkhöfe und dgl. sind ausgeschlossen. Sport- und Freizeitanlagen sind nur im Innern der Gebäude oder auf den Dächern zugelassen.
		2.2	Geschossflächenziffer oberirdisch mindestens 0,8, höchstens 1,0.
		2.3	Nördlicher Teil (inkl. Grundstück Nr. 1438): Traufseitige Fassadenhöhe 8.5 m für Bauten mit Schrägdach, Fassadenhöhen 11 m für Bauten mit Flachdach. Anzahl Vollgeschosse mit Schrägdach 2, mit Flachdach 3. Südlicher Teil (Grundstück Nr. 8672): HK 591,00 m ü.M (Bahnhofplatz) abgestuft auf 585,00 m ü.M gegen Süden.
		3.1	Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so anzuordnen, dass in jeder Etappe zusammen mit der bestehenden Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Auf Stellung und Dimensionen der bestehenden Bauten und auf die Charakteristik der Aussenräume ist Rücksicht zu nehmen.
		3.2	Es sind sichere und attraktive Verbindungen zwischen den beiden Ortsteilen und zur Station vorzusehen.

C. Zonen mit besonderen Vorschriften (ZBV)

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
ZBV 14/91	Holzschnitzelproduktion, Schnitzellagerung und Holzvergasung Schlattmatte ES IV	1.1 Die Zone ist bestimmt für Bauten und Anlagen zur Lagerung von Holz für die Produktion von Holzschnitzeln sowie zur Energiegewinnung (Holzvergasung und Solarstrom). Betriebsnotwendige Büroräumlichkeiten sind erlaubt. Wohnnutzungen sind ausgeschlossen
		1.2 Am Westrand kann eine Fläche für ein Nasslager für Holzstämme verwendet werden. Entlang der Büschigasse sind Parkplätze auszuscheiden, die auch von Besuchenden der Anlagen auf der angrenzenden Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF benutzt werden dürfen.
		1.3 Wird die Sondernutzung Holzschnitzelproduktion und -lagerung oder Nasslagerung von Holzstämmen aufgegeben, besteht (zu Lasten des Betreibers) die Pflicht zum Rückbau der Bauten und Anlagen. Die Gemeinde behält sich eine vollständige oder teilweise Rückzonung der Flächen in die Landwirtschaftszone LWZ vor.
		2.1 Baupolizeiliche Masse: Fassadenhöhe traufseitig: 11,50 m. Für Hauptbauten sind nur Schrägdächer zulässig, vorbehältlich Ziff. 2.2. Gebäudelänge: 80 m Gebäudebreite: 50 m Grenzabstand: 1/2 der effektiven Fassadenhöhe traufseitig
		2.2 Für den Teil der Anlage zur Energiegewinnung (Turm der Holzvergasungsanlage) ist auf einer Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie von 125 m² eine maximale Fassadenhöhe von 15,90 m zulässig - wobei nur ein Flachdach gestattet ist.[95]

[95] Fassung gemäss Genehmigungsverfügung des AGR vom 18. Mai 2020.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
		3.1 Bauten und Anlagen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sich in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild eine gute Gesamtwirkung ergibt. Die Beurteilung erfolgt durch die Bau- und Planungskommission.
		3.2 Entlang der westlichen Zonengrenze ist als Übergang in die Landschaft und zur Einbindung der Anlage in die Umgebung eine Wildhecke zu pflanzen. Diese soll eine minimale Breite von 2 Metern aufweisen und sowohl aus niederen wie hoch wachsenden einheimischen Pflanzen bestehen. Deren Lage und die Wahl der Arten sind mit der Gemeinde und dem Jagdinspektorat abzusprechen.
		4.1 Die maximalen und mittleren Grundwasserstände sind frühzeitig durch eine hydrologisch geschulte Fachperson abzuklären. Für Bauten im Gewässerschutzbereich gilt das übergeordnete Recht.
		4.2 Zur Regelung der finanziellen Konsequenzen aus Ziffer 1.3 sowie weiterer Belange - ist zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer eine Vereinbarung abzuschliessen.
ZBV 22/91	Grafenried	1 Es dürfen nur Labor-, Gewerbe- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind zugelassen. Reine Lagerbetriebe sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit hohem Verkehrsaufkommen sind nicht zugelassen.
		2.1 Die Gestaltung von Gebäuden und Anlagen hat unter Berücksichtigung der Topografie sowie des Orts- und Landschaftsbildes zu erfolgen. Dazu ist eine hohe architektonische Qualität, insbesondere der Gebäudehüllen, anzustreben.
		2.2 Zur besseren Veranschaulichung der Überbauungsidee wurde ein Masterplan erarbeitet. Dieser ist für zukünftige Baugesuche bezüglich Nutzung, Gestaltung und Erschliessung wegleitend.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
		2.3 Gegenüber der angrenzenden Landwirtschaftszone LWZ ist am südöstlichen Zonenrand innerhalb der ZBV 22/1 eine Hecke mit standortgerechter Bepflanzung anzulegen.
		2.4 Höhenkote HK: – Sektor a^1 606,80 m.ü.M. – Sektor a^2 600,80 m.ü.M. – Sektor b^1 612,00 m.ü.M. – Sektor b^2/b^3 bestehende Gebäudevolumen. In den Sektoren a^1, a^2 und b^1 sind nur Flachdächer zulässig. Auf den Flachdächern sind über den maximalen Höhenkoten HK nur technisch bedingte Aufbauten gestattet wie: – Rauch- und Lüftungsrohre – Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 2 m, gemessen von oberkant Flachdach bis oberkant Abdeckung der Liftbauten – Sonnenenergieanlagen (gem. Kant. Richtlinien).
		2.5 Die arealinternen Grenzabstände richten sich nach einer zweckmässigen Nutzung und guten Gestaltung von Gebäuden und Aussenräumen. Bauten am südwestlichen und nordwestlichen Zonenrand sind im Sinne des Masterplans volumetrisch zu strukturieren. Sie dürfen hangseitig baulich eingeschossig verbunden sein.
		2.6 Hochbauten haben gegenüber der Landwirtschaftszone LWZ, der Grünzone GZ und dem Sektor b^2 einen minimalen Bauabstand von 10 m einzuhalten.
		3.1 In Sektor b^3 sind die bestehenden Bauernhofbauten als Ensemble gemäss den denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen zu nutzen und zu gestalten (siehe auch Art. 7 BauR). An- und Nebenbauten sind gestattet, sofern sie sich bezüglich Gestaltung und Anordnung ins Ensemble einpassen.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
		3.2 Mit dem Baugesuch für die erste Ausbauetappe ist ein das ganze Areal umfassender Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Zudem ist der Masterplan zu überprüfen.

D. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen	
1/31	Alters- und Pflegeheim Weyergut ES II	1	Alters- und Pflegeheim.
		2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen.
		2.2	Geschossflächenziffer oberirdisch 1,0.
		2.3	Fassadenhöhe 14 m. Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.
		2.4	Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.
		3.1	Bauliche Massnahmen müssen sich dem bestehenden, prägenden Hauptgebäude unterordnen.
		3.2	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie der Baugruppe des kant. Bauinventars des benachbarten Weyerguts abzustimmen.
1/32	Schulheim Maiezyt ES III	1	Heimbetrieb mit den erforderlichen Nebennutzungen.
		2.1	Es gilt Bauklasse IIb.
		3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.
1/34	METAS ES II	1	Bauten und Anlagen des Eidg. Institutes für Metrologie (METAS), anderer Dienststellen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und Schulnutzungen der Gemeinde.
		2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.
		2.2	Oberirdische Geschossflächenziffer 0,8.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
		2.3 Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa. Für Bauten und Anlagen des Eidg. Institutes für Metrologie (METAS) kann bei Nachweis der technischen Notwendigkeit die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig überschritten werden.
		2.4 Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.
		2.5 Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.
		3.1 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
		3.2 Für Neubauvorhaben ist zusätzlich zum Baugesuch ein Gesamtkonzept einzureichen, welches die Erschliessung des Gesamtareals und die harmonische Einordnung in die Umgebung aufzeigt.
		3.3 Gegenüber der östlich angrenzenden Landwirtschaftszone ist ein Übergangsbereich von 15 m ohne Hauptgebäude und vorwiegend grün zu gestalten.
1/35	Friedhof Nessleren ES II	1 Friedhofanlage, Schutzraumanlage.
		2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Anlagen.
		2.2 Es gilt Bauklasse I.
		3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in die bestehende Friedhofanlage sowie das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
2/31	Nobshaus ES III	1 Erhalt und Aufwertung des Umfeld des ältesten Gebäudes des Ortsteils Wabern. 2.1 Gemeinschaftszentrum und/ oder Vereinsnutzung. 2.2 Der schützenswerte Bau ist zu erhalten. Neubauten sind nicht zugelassen. 3 Der Aussenraum ist offen und flächig zu gestalten. Das Nobshaus ist als prägendes Element in die Platzgestaltung einzubinden.
2/32	Dorfschule Wabern ES II	1 Gebäude und Anlagen für Schulnutzung; Quartierheizzentrale. 2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten. 2.2 Oberirdische Geschossflächenziffer 1,0. 2.3 Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa. 2.4 Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen. 2.5 Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei. 3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
2/33	Reformierte Kirche Wabern ES II	1 Kirche und Pfarrhaus. 2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen. 2.2 Es gilt Bauklasse IIb. 3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)		
		1	**Planungszweck**
		2	**Art und Mass der Nutzung**
		3	**Gestaltungsgrundsätze**
		4	**Verschiedene Bestimmungen**
2/34	Friedhof Wabern	1	Alte Friedhofanlage; später Parkanlage.
	ES II	2.1	Es gilt Bauklasse I.
		3	Die Friedhofanlage ist nach ihrer Aufhebung – zeitlich gestaffelt – in einen öffentlichen Park umzugestalten.
2/35	Bundesamt für Landestopographie swisstopo	1	Gebäude und Anlagen des Bundesamtes für Landestopographie swisstopo.
	ES III	2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen.
		2.2	Es gilt die Bauklasse IIIb.
		3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
		4	Erschliessung und Parkierung sind gemeinsam mit den umliegenden Grundstücken zu lösen.
2/37	Stiftung Bächtelen	1	Arbeits- und Bildungsstätte mit Wohnheim und Nebenanlagen.
	ES III	2.1	Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehältlich Ziff. 2.2, das Nutzungsmass.
		2.2	Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden Gebäuden. Untergeordnete, einheitliche Erweiterungsbauten, wie Vergrösserung der Gebäudebreite, seitliche Anbauten oder Dachaufbauten, sind zugelassen.
		3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
2/38	Sprachheilschule Wabern	1	Bauten und Anlagen der Sprachheilschule.
	ES II	2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.
		2.2	Es gilt Bauklasse IIIb.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
		3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
2/39	Villa Bernau ES III	1 Gemeinschaftszentrum. 2 Neubauten sind nicht zugelassen. 3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
2/40	Schulanlage Wandermatte ES II	1 Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Sportanlagen. Der Bau einer Quartierheizzentrale 2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten. 2.2 Oberirdische Geschossflächenziffer 0,4. 2.3 Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa. 2.4 Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen. 2.5 Bestehende Gebäude und Anlagen dürfen zusammen eine maximale Gebäudelänge von 75 m und eine maximale Gebäudebreite von 50 m nicht überschreiten. 3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
2/41	Katholische Kirche Wabern ES II	1 Kirche und Pfarrhaus. 2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen. 2.2 Es gilt Bauklasse IIb.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
2/42	Schulanlage Wabern ES II	1	Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Sportanlagen. Der Bau einer Quartierheizzentrale
		2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.
		2.2	Oberirdische Geschossflächenziffer 0,8.
		2.3	Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa.
		2.4	Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.
		2.5	Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.
		3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.
2/43	Gymnasium und Seminar Lerbermatt[96] ES II	1	Bauten und Anlagen für Schul- und Sportnutzungen sowie ergänzende Nutzungen im Zusammenhang mit der Sportnutzung.
		2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen. Zwischen Kirchstrasse und Rasensportfeld darf ein Garderobengebäude mit Vereinslokal und Buvette erstellt werden.
		2.2	Zulässige Geschossfläche oberirdisch 19'000 m^2.
		2.3	Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa.
		2.4	Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.

[96] Eingefügt durch Beschluss des Gemeinderates vom 26. September 2018 und 19. Juni 2019, genehmigt am 19. Januar 2022, in Kraft seit dem 10. März 2022.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
		2.5 Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.
		3.1 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen. Der Umfang an Natur- und Magerwiesen ist zu erhalten.
3/31	Reservoir und Spielplatz Blinzern ES II	1 Wasserreservoir und Spielplatz.
		2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Spielplatzanlagen sowie überdeckter Reservoirvorbauten.
		2.2 Fassadenhöhe 7 m. Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig. Gebäudelänge 30 m.
		2.3 Es gelten ein grosser Grenzabstand von 7 m und ein kleiner Grenzabstand von 5 m.
		3 Bei der zukünftigen Gestaltung ist auf den bestehenden Spielplatz, die Erholungseinrichtungen und die Bepflanzung Rücksicht zu nehmen.
3/32	Schulanlage und Spielplatz Blinzern ES II	1 Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Spielplätze.
		2.1 Zulässig sind Erweiterungen und die Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.
		2.2 Oberirdische Geschossflächenziffer 0,7.
		2.3 Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa.
		2.4 Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.
		2.5 Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.
		3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
		4 Solange die bestimmungsgemässe Nutzung des Areals nicht erforderlich ist, sind Familiengärten ohne Bauten zugelassen.
3/33	Kirche Spiegel ES II	1 Kirche, Pfarrhaus und Kirchgemeindehaus. 2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen. 2.2 Es gilt Bauklasse IIb. 3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
3/34	Schulanlage Spiegel ES II	1 Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Sportanlagen. Der Bau einer Quartierheizzentrale. 2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten. 2.2 Oberirdische Geschossflächenziffer 0,7. 2.3 Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa. 2.4 Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen. 2.5 Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei. 3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.
3/35	Reservoir und Spielplatz Spiegel ES II	1 Wasserreservoir, Spielplatz und Aussichtsplattform. 2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Spielplatzanlagen sowie überdeckter Reservoirvorbauten. 2.2 Fassadenhöhe 7 m. Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig. Gebäudelänge 30 m.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
		2.3 Es gelten ein grosser Grenzabstand von 7 m und ein kleiner von 5 m.
		3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.
4/31	Stiftung Steinhölzli	1 Arbeits- und Bildungsstätte mit Wohnheim und Nebenanlagen, wie Gärtnerei und Tierstall.
	ES III	2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen.
		2.2 Es gilt Bauklasse IIIa.
		3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
4/32	Schul- und Sportanlage Liebefeld	1 Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Sportanlagen. Bau einer Quartierheizzentrale.
	ES II	2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.
		2.2 Entlang Waldrand und Gemeindegrenze sind neue Hochbauten nicht zugelassen.
		2.3 Oberirdische Geschossflächenziffer 0,5.
		2.4 Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa.
		2.5 Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.
		2.6 Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.
		3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
4/33	Alterssiedlung Hessgut ES II	1 Alterswohnungen, Spitexstützpunkt, Bauten und Anlagen für Schulnutzung. 2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten. 2.2 Es gilt Bauklasse IIIa. 3 Zusammenführung der unterschiedlichen Ansprüche der verschiedenen Nutzgruppen einer attraktiven, sorgfältigen Aussenraumgestaltung.
4/34	Kirche Liebefeld ES II	1 Kirche, Glockenturm, Pfarrhaus und Unterrichtsgebäude. 2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen. 2.2 Es gilt Bauklasse IIc. 3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
5/31	Blaulichtorganisationen Sägematte ES III	1 Stützpunkt für Blaulichtorganisationen und Schulungsgebäude, Verwaltung. 2 Es gilt Bauklasse IVc. 3 Grundlage der Überbauung ist das Ergebnis eines öffentlichen Architekturwettbewerbs nach SIA 142.
5/32	Wohnheim Wabersacker ES II	1 Heimbetrieb mit den erforderlichen Nebennutzungen und Sozialwohnungen. 2 Baupolizeiliche Masse: – Neubau Behinderten-Wohnheim und Verbindungsbau im nordwestlichen Parzellenanteil: Fassadenhöhe 17 m, Fassadenhöhe traufseitig 14,50 m. Grenzabstand zum nordwestlichen Grundstück 10 m.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
		– Neubau Sozialwohnungen im südöstlichen Grundstücksteil: HK 588,90 m ü.M., Grenzabstand zur südwestlichen Grundstücksgrenze 9 m.
		3.1 Neubauten als Winkelgebäude mit Verbindungsbau. Gebäudeschmalseiten an der Feldeggstrasse (Behinderten-Wohnheim) bzw. an der Schlossstrasse (Sozialwohnungen).
		3.2 Längs Feldegg- und Schlossstrasse sind alleeartig Hochstammbäume zu pflanzen.
		4.1 Die Autoabstellplätze sind in der Einstellhalle unterzubringen.
5/33	Katholische Kirche Köniz ES II	1 Kirche.
		2.1 Zulässig sind Erneuerungen und Erweiterungen der Bauten und Anlagen.
		2.2 Es gilt Bauklasse IIIc.
		3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
5/34	Mehrzweckgebäude Altersheim ES II	1 Mehrzweckgebäude mit Verwaltung, Schulnutzung, Bibliothek usw., Altersheim.
		2.1 Zulässig sind Erneuerungen und Erweiterungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.
		2.2 Es gilt Bauklasse IVc.
		3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
5/37	Neuer Friedhof Köniz ES II	1 Friedhofanlagen, Bernmobil Personenunterstand.
		2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Anlage.
		2.2 Es gilt Bauklasse I.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
		3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in die bestehende Friedhofsanlage und in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
5/39	Wohnheim und Gärtnerei der Heilsarmee ES II	1 Heimbetrieb mit Gärtnerei. 2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen des Heim- und Gärtnereibetriebes sowie Neubauten. 2.2 Es gilt Bauklasse IIIb. 3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
5/40	Alters- und Pflegeheim Lilienweg ES II	1 Alters- und Pflegeheim. 2 Baupolizeiliche Masse: Bauten mit Flachdach; Fassadenhöhe 14,50 m. Als Grenzabstände gegenüber dem Perimeterrand gelten die kleinen Grenzabstände der angrenzenden Bauklasse. Die Gebäudelänge und Gebäudebreite sind frei. Grünflächenziffer 0,25. 3.1 Bauvolumen und Aussenräume sollen einerseits eine der spezifischen Nutzung entsprechende Eigenständigkeit darstellen. Andererseits ist mittels gut proportionierter und differenziert gestalteter Aussenräume die stadträumliche Integration ins Quartier zu ermöglichen. 3.2 Das Bauvolumen ist in einzelne Trakte aufzuteilen. Die Geschossigkeit der Trakte ist entsprechend ihrer Lage so zu wählen, dass die Höhen der anliegenden Gebäude respektiert werden.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
		4.1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr der Belegschaft, für Zu- und Ablieferung und für Besucher ist so anzulegen, dass das umgebende Quartier nicht wesentlich mehr von Immisionen beeinträchtigt wird.
		4.2 Es ist ein reduziertes Parkplatzangebot umzusetzen. Grundlage der Reduktion bildet ein Mobilitätskonzept, welches mit dem Baugesuch einzureichen ist.
		4.3 Bei Neubauten im Sinn von Artikel 1 Absatz 2 der kantonalen Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KEnV) dürfen höchstens 20 % des nach kantonalem Recht zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.
5/41	Schulanlage Buchsee ES II	1 Bauten und Anlagen für Schul- und Sportnutzung. Der Bau einer Quartierheizzentrale.
		2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.
		2.2 Oberirdische Geschossflächenziffer 0,6.
		2.3 Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa.
		2.4 Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.
		2.5 Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.
		3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
5/42	Gemeindewerkhof Sandwürfi ES IV	1 Werkhof der Gemeinde mit Aussenanlagen.
		2.1 Zulässig ist die Erstellung eines Gemeindewerkhofes.
		2.2 Es gilt Bauklasse IIIc.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
		3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
5/43	Schul- und Wohnheim Landorf ES III	1 Schul- und Wohnheim mit Landwirtschaftsbetrieb. 2 Es gilt Bauklasse IIc. 3.1 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie der Baugruppe des kant. Bauinventars abzustimmen. 3.2 Die Umgebungsgestaltung hat die Grundsätze der Bebauung zu unterstützen.
7/31	Schulanlage Niederwangen ES II	1 Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Sportanlagen. Der Bau einer Quartierheizzentrale. 2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten. 2.2 Oberirdische Geschossflächenziffer 0,5. 2.3 Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa. 2.4 Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen. 2.5 Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei. 3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
8/31	Schulanlage Blindenmoos	1 Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Sportanlagen. Der Bau einer Quartierheizzentrale.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)		
		1	**Planungszweck**
		2	**Art und Mass der Nutzung**
		3	**Gestaltungsgrundsätze**
		4	**Verschiedene Bestimmungen**
	ES II	2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.
		2.2	Oberirdische Geschossflächenziffer 0,5.
		2.3	Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa.
		2.4	Gegenüber angrenzenden Wohnzonen ist ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten.
		2.5	Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.
		3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
8/32	Schulanlage Hertenbrünnen ES II	1	Bauten und Anlagen für Schulnutzung.
		2.1	Zulässig sind die Erweiterung und die Erneuerung der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.
		2.2	Oberirdische Geschossflächenziffer 0,4.
		2.3	Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIa.
		2.4	Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.
		2.5	Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.
		3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.
8/33	Schiessanlage Platten	1	Schiessstand mit Nebenräumen und Parkplatz.
		2.1	Zulässig sind die Erweiterung und die Erneuerung des Schiessstandes.
		2.2	Es gilt Bauklasse IIIc.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
		3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.
8/34	Zivilschutzanlage Platten ES III	1 Zivilschutz- und Feuerwehrausbildungszentrum mit Aussenanlagen und Parkplatz. 2.1 Zivilschutz und Blaulichtorganisationen. 2.2 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten für Zivilschutz und Blaulichtorganisationen.. 2.3 Oberirdische Geschossflächenziffer 0,4. 2.4 Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa. Für mobile Bauten der Brandsimulationsanlage mit Flachdach: Fassadenhöhe 15 m. 2.5 Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen. 2.6 Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei. 3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
11/31	Kultur- und Begegnungszentrum Landgut Ried, Gruebe ES III	1 Bildungs- und Kulturstätte mit Wohnheim und Aussenanlagen. 2.1 Zulässig sind die Umnutzung und bauliche Veränderung sämtlicher Bauten und Anlagen, Ersatz- respektive Neubauten. 2.2 Es gilt Bauklasse IIb. 3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
12/31	Schulanlage Oberwangen ES II	1 Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Sportanlagen. 2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten. 2.2 Oberirdische Geschossflächenziffer 0,7. 2.3 Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIa. 2.4 Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen. 2.5 Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei. 3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
12/32	Friedhof Oberwangen ES II	1 Friedhofanlage. 2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Anlage. 2.2 Es gilt Bauklasse I. 3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
12/33	Kirche Oberwangen ES II	1 Kirche, Pfarrhaus und Kirchgemeindehaus. 2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen. 2.2 Es gilt Bauklasse IIc. 3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
12/34	Mehrzweckanlage Oberwangen ES III	1 Mehrzweckgebäude mit Zivilschutzanlage, Feuerwehrmagazin und Übungsplatz, Schulnutzung. Der Bau einer Quartierheizzentrale. 2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten. 2.2 Oberirdische Geschossflächenziffer 0,7. 2.3 Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIa. 2.4 Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen. 2.5 Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei. 3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.
15/31	Mehrzweckanlage Gasel ES III	1 Mehrzweckgebäude mit Schulnutzung und Parkplatz. 2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten. 2.2 Es gilt Bauklasse IIb. 3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.
15/32	Feuerwehrmagazin Gasel	1 Feuerwehrmagazin. 2 Es gilt Bauklasse I. 3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie der Baugruppe des kant. Bauinventars abzustimmen.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
16/31	Schulanlage Mengestorf	1 Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Spiel- und Sportanlagen.
	ES II	2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen.
		2.2 Oberirdische Geschossflächenziffer 0,3.
		2.3 Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIa.
		2.4 Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.
		2.5 Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.
		3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars und Bundesinventars ISOS abzustimmen.
19/31	Schulanlage Oberscherli	1 Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Sport-und Mehrzweckanlage.
	ES II	2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.
		2.2 Oberirdische Geschossflächenziffer 1,3.
		2.3 Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIa.
		2.4 Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.
		2.5 Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.
		3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
20/31	Schulanlage Niederscherli ES II	1 Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Sportanlagen. Der Bau einer Quartierheizzentrale.
		2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.
		2.2 Oberirdische Geschossflächenziffer 0,8.
		2.3 Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa.
		2.4 Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.
		2.5 Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.
		3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.
20/32	Schulanlage Haltenstrasse ES II	1 Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Feuerwehrmagazin.
		2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.
		2.2 Oberirdische Geschossflächenziffer 0,7.
		2.3 Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIa.
		2.4 Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände der angrenzenden Bauklassen.
		2.5 Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.
		3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
20/33	Kirche und Pfarrhaus Niederscherli ES II	1 Kirche und Pfarrhaus. 2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen. 2.2 Es gilt Bauklasse IIb. 3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
20/34	Kirchgemeindehaus Niederscherli ES II	1 Kirchgemeindehaus. 2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen. 2.2 Es gilt Bauklasse IIb. 3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.
20/35	Friedhof Niederscherli ES II	1 Friedhofanlage. 2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Anlage. 2.2 Es gilt Bauklasse I. 3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.
20/36	Reservoir Niederscherli	1 Wasserreservoir mit Trafostation. 2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen. 2.2 Es gilt Bauklasse I. 3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)		
		1	**Planungszweck**
		2	**Art und Mass der Nutzung**
		3	**Gestaltungsgrundsätze**
		4	**Verschiedene Bestimmungen**
23/31	Schulanlage Mittelhäusern	1	Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Sportanlagen.
	ES II	2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.
		2.2	Oberirdische Geschossflächenziffer 0,3.
		2.3	Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIa.
		2.4	Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.
		2.5	Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.
		3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.

E. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)		
		1	Zweckbestimmung der Zone
		2	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
		3	Verschiedene Bestimmungen
1/61	Gurten-Kulm ES III	1	Ergänzung der Hotelzone Gurten-Kulm HT durch Bauten und Anlagen der Kultur, Bildung, Freizeit und des Sportes. In den einzelnen Sektoren sind zugelassen: – Sektor A: Nutzungen im allgemeinen Interesse sowie Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal, ferner Bauten und Anlagen des Fernmeldewesens und Anlagen zur Nutzung von Alternativenergie. – Sektor B: Nutzungen im allgemeinen Interesse, namentlich Garderoben, WC-Anlagen, Kiosk, feste oder mobile Bühnen, Terrassen, Geländemodulationen und dergleichen. Im Bereich der Bergstation der Gurtenbahn bleiben die Bestimmungen des Eisenbahnrechts vorbehalten. – Sektor C: Nutzungen im allgemeinen Interesse, namentlich Spielplätze, Picknickplätze, mobile Bühnen und dergleichen. Mit Ausnahme von künstlerischen Skulpturen und technischen Anschlussstellen (Strom, Wasser usw.) sowie einem Aussichtsturm von höchstens 40 m² Grundfläche im Bereich des Westsignals, dessen Höhe die Kote 885,00 m ü.M. nicht übersteigen darf, sind keine Bauten zugelassen.
		2.1	Sektor A: Traufseitige Fassadenhöhe 12 m, 3 Vollgeschosse für Bauten mit Schrägdach, Fassadenhöhe 14,50 m und 4 Vollgeschosse für Bauten mit Flachdach. Gebäudelänge 50 m. Die Grenz- und Gebäudeabstände sind frei. Sektor B: Traufseitige Fassadenhöhe 8,50 m, 1 Vollgeschoss für Bauten mit Schrägdach, Fassadenhöhe 11 m und 2 Vollgeschosse für Bauten mit Flachdach. Gebäudelänge 40 m. Die Grenz- und Gebäudeabstände sind frei.
		2.2	Nutzung, Umnutzung, Ergänzung oder Ersatz der bestehenden Bauten sind zugelassen.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Zweckbestimmung der Zone 2 Grundzüge der Überbauung und Gestaltung 3 Verschiedene Bestimmungen
		3.1 Die wesentlichen Elemente des Aussenraumes, insbesondere die vorhandene Bepflanzung, sind möglichst weitgehend zu erhalten. 3.2 Das Gebiet der Zone wird als motorfahrzeugfrei erklärt. Das bestehende Zufahrtsstrassennetz darf dem allgemeinen Fahrverkehr nicht zugänglich gemacht werden.
2/62	Tennisplatzanlage Eichholz ES II	1 Tennisanlage. 2/3 Das bestehende Clubhaus und die Anlagen können unterhalten und erneuert werden. Erweiterungs- und Neubauten sind nicht zugelassen.
3/61	Sport- und FreizeitanlageTalbrünnliweg ES III	1 Erhaltung des bestehenden Gebäudes und Ermöglichung von Sport, Spiel, Erholung, Aufenthalt usw. 2/3 Das bestehende Gebäude Talbrünnliweg 38 ist in seiner wesentlichen Bausubstanz zu erhalten. Zu erhalten sind ferner die wesentlichen Elemente des Aussenraumes einschliesslich der Baumbestände. Neubauten sind nicht zugelassen.
3/62	Kinderspielplatz Hohle Gasse ES II	1 Öffentliche Begegnungsstätte mit Kinderspielplatz. 2 Die Anlage kann mit Fahrnisbauten und Spielgeräten ausgerüstet werden.
5/61	Pfadiheim Bannholz ES II	1 Bauten und Anlagen des Pfadiheims. 2 Es gilt Bauklasse IIb.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Zweckbestimmung der Zone 2 Grundzüge der Überbauung und Gestaltung 3 Verschiedene Bestimmungen
5/62	Sport- und Freizeitanlage Weiermatt ES III	1 Sport- und Freizeitanlagen, Pfadiheim mit Spielwiese. 2.1 Der Grenzabstand zu benachbarten Grundstücken beträgt für Hauptgebäude 7,50 m bzw. 1/2 Fassadenhöhe. Nebenbauten bis zu einer Fassadenhöhe von 3 m dürfen direkt an die Grenze gestellt werden. Die internen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei. 2.2 In den Sektoren A, B, C und D gelten ferner folgende Vorschriften: – Sektoren A und C: Anzahl Vollgeschosse 2. Fassadenhöhe 8,50 m. Gebäudelänge 50 m. Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig. – Sektor B: Fassadenhöhe 18,50 m. Gebäudelänge 110 m. Es dürfen mehrere Hauptgebäude mit Zwischentrakten, deren Fassadenhöhe 8,50 m nicht überschreiten darf, miteinander verbunden werden. Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig. – Im Sektor D sind keine Hochbauten zugelassen. 3.1 Neu- und Umbauten sind massstäblich in die bestehende Umgebung einzuordnen unter Rücksichtnahme auf die landschaftlichen und ökologischen Empfindlichkeiten des Raumes. 3.2 Als Ergänzung der bestehenden Umgebungsgestaltung sind Neupflanzungen anzulegen. Der innerhalb des Perimeters gelegene Bachlauf ist zu revitalisieren und zu bestocken.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Zweckbestimmung der Zone 2 Grundzüge der Überbauung und Gestaltung 3 Verschiedene Bestimmungen
5/63	Reitareal Mööslisacker ES III	1 Erstellung einer Reitanlage. 2 Zulässig sind nur: – im südöstlichen Bereich, gegenüber der Wohnzone W, eine eingeschossige Baute gemäss den Bestimmungen der Bauklasse I; – eine ungedeckte Reitbahn und die notwendigen Umzäunungen. 3 Entlang der östlichen Grenze ist die Verbindung Mööslisweg-Waldrand als Fussweg zu gewährleisten.
5/65	Reitsportanlage Eldorado ES III	1 Reitsportanlage mit Pferdestallungen, Reithalle, Reitbahn und den zugehörigen Nebenanlagen. 2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Reitsportanlage. 2.2 Hochbauten sind innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen mit beschränkten, auf die örtliche Situation abgestimmten Erweiterungen zugelassen. Sie dürfen nur die westliche Hälfte der Fläche beanspruchen. 3.1 Auf die empfindliche Landschaft am Ausgang des Gurtentälis ist besonders Rücksicht zu nehmen. 3.2 Im Perimeter vorhandene Bachläufe sind zu revitalisieren und neu zu bestocken.
9/61	Kinderspielplatz Büschiwald ES II	1 Robinsonspielplatz 2 Die Anlage kann mit Fahrnisbauten und Spielgeräten ausgerüstet werden.
9/62	Tennisplatz Schliern ES III	1 Tennisanlage. 2.1 Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten. 2.2 Es gilt Bauklasse I.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Zweckbestimmung der Zone 2 Grundzüge der Überbauung und Gestaltung 3 Verschiedene Bestimmungen
		3.1 Für den Tennisbetrieb im Winter kann eine provisorische Traglufthalle mit höchstens 2 Tennisplätzen zugelassen werden. 3.2 Die provisorische Traglufthalle muss so platziert werden, dass die angrenzenden Wohngebiete möglichst wenig tangiert werden. 3.3 Die Erschliessung der Wohnzone W westlich der Tennis-Anlage muss über die Zone ZSF 9/62 möglich sein.
14/61	Sportanlage Sternenberg ES II	1 Sportanlage mit den erforderlichen Nebenbauten. 2 Zulässig sind eingeschossige Nebenbauten unter gebührender Berücksichtigung der Landschaft (keine «Talsperren»). 3 Die Umgebungsgestaltung hat den ökologischen Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Waldränder und der Bestockung des Baches Rechnung zu tragen.
19/61	Kinderspielplatz Oberscherli ES II	1 Kinderspielplatz 2 Die Anlage kann mit Fahrnisbauten und Spielgeräten ausgerüstet werden.
20/61	Pistolenstand Scherligraben	1 Pistolenschiessanlage 25 m und 50 m. 2 Die bestehende Anlage kann durch eine neue in gleicher Grösse (Bauten) und Anzahl Scheiben (maximal 11) ersetzt werden, wobei der Feuchtstandort zu erhalten, die Waldbewirtschaftung zu gewährleisten und die bestehende Anlage zu entfernen ist. Nebst Schiess- und Scheibenstand sind keine weiteren Anlagen zulässig. 3.1 Es sind höchstens 6 Autoabstellplätze zulässig, welche ausserhalb des Feuchtstandortes anzulegen sind. Verbindungswege zwischen Schiess- und Scheibenstand sind dem Rand des Feuchtgebietes entlang zu legen und unversiegelt auszuführen.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Zweckbestimmung der Zone 2 Grundzüge der Überbauung und Gestaltung 3 Verschiedene Bestimmungen
		3.2 Der Schiessbetrieb muss die gefahrlose Begehbarkeit des umliegenden Wegnetzes gewährleisten.

Anhang III

Besondere Vorschriften zu den Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebieten (L1–L4)

A. Allgemeines

Gemäss Artikel 9 Baureglement bezeichnet der Schutzplan Schutz- und Schongebiete sowie die Schutzobjekte. Der vorliegende Anhang III enthält – in Ergänzungen zu den Artikeln im Baureglement – gebietsbezogene Charakterisierungen und Einzelheiten zum Schutzzweck der Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete L1–L4. Die Aussagen von Anhang III stehen rechtlich auf der gleichen Stufe wie die Artikel des Baureglements (Art. 1 Abs. 4 BauR).

B. Landschaftsschutzgebiete L1

Objekt Nr.	Bezeichnung	1 2	Charakterisierung Schutzzweck
1.1	Selhofen	1	Unverbaute Geländekammer innerhalb des Aarebeckens, direkt anschliessend an das Naturschutzgebiet «Aarelandschaft Thun-Bern», das BLN-Gebiet «1314 Aarelandschaft zwischen Thun und Bern» und das Auengebiet von nationaler Bedeutung Nr. 69 «Belper Giessen».
		2	Kulturlandschaftlicher Puffer zur Stärkung und Arrondierung der nationalen und kantonalen Inventar- und Schutzgebiete.
1.2	Ulmiz West	1	Oberster, von weit einsehbarer Kulturlandkragen um die Spitze des Ulmizberges.
		2	Ungeschmälerte Erhaltung der südexponierten Hangflanken sowie der Ulmizberger Grünlandzunge mit ökologisch wertvollen Trockenstandorten und artenreichem Vegetationsverbund. Arrondierung der trockenen Waldstandorte.
1.3	Schlatt-Gasel	1	Vermoorte Quersenke, typischer Repräsentant der eiszeitlichen Vergletscherung.
		2	Ungeschmälerte Erhaltung der Schwemmebene mit Feucht- und Moorböden als ökologisch bedeutendes Naturelement der Gemeinde.
1.4	Mengestorf	1	Vermoorte Quersenke, typischer Repräsentant der eiszeitlichen Vergletscherung.
		2	Ungeschmälerte Erhaltung der Schwemmebene mit Feucht- und Moorböden als ökologisch bedeutendes Naturelement der Gemeinde.
1.5	Liebewil	1	Vermoorte Quersenke, typischer Repräsentant der eiszeitlichen Vergletscherung.
		2	Ungeschmälerte Erhaltung der Schwemmebene mit Feucht- und Moorböden als ökologisch bedeutendes Naturelement der Gemeinde.
1.6	Stierenmoos	1	Vermoorte Quersenke, typischer Repräsentant der eiszeitlichen Vergletscherung.
		2	Ungeschmälerte Erhaltung des unverbauten Torfmooses südlich von Bindehus mit Verlandungsbildung sowie der typischen/prägenden Strukturelemente (Gewässer und Ufervegetation Gehölze).

Objekt Nr.	Bezeichnung	1 2	Charakterisierung Schutzzweck
1.7	Sensematt	1	Wertvolle, unverbaute Talmündung des Scherligrabens, mit starkem eiszeitlich geprägtem Relief mit trockenen, auf Molasseformationen wachsenden, artenreichen Waldpartien.
		2	Erhalten und Aufwerten des ökologisch wertvollen Scherligrabens mit seinen Waldpartien.
1.8	Gäu	1	Unverbaute Schwemmebene innerhalb des Sensebeckens und des BLN-Gebiets «1320 Schwarzenburgerland mit Sense- und Schwarzwas-serschlucht» direkt anschliessend an das Naturschutzgebiete «Sense-Schwarzwasser» und das Auengebiet von nationaler Bedeutung.
		2	Kulturlandschaftlicher Puffer zur Stärkung und Arrondierung der nationalen und kantonalen Inventar- und Schutzgebiete.

C. Landschaftsschongebiet BLN L2

Objekt Nr.	Bezeichnung	1 Charakterisierung 2 Schutzzweck
2.1	Scherliau Dürsgraben	1 Seitenmoränen des letzteiszeitlichen Aare-Gletschers. Das Gebiet selbst blieb während der letzten Eiszeit als eines der wenigen in der Region unvergletschert. Landschaftlich und ökologisch wertvolle Steilhänge. Von Streusiedlungen und durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung geprägt. 2 Erhalten der vielfältig strukturierten Landschaft mit den abwechslungsreichen Geländeformen und Elementen sowie ihrer Funktion für die Landwirtschaft.
2.2	Oberscherli	1 Nahezu unverbaute, landwirtschaftlich geprägte Talflanke entlang des Scherlibachs. 2 Erhalten des unverbauten Talcharakters mit seinen Funktionen für die Landwirtschaft. Erhalten des kulturlandschaftlichen Puffers entlang des Scherlibachs.
2.3	Umgebung Farnern - Hübeli - Grossgschneit	1 Traditionelle Kulturlandschaft geprägt durch Streusiedlungen und Weiler mit teils kulturhistorisch wertvollen bäuerlichen und kleingewerblichen Einzelbauten. Die Hochfläche ist mit Grund- und Seitenmoränen des letzteiszeitlichen Aare-Gletschers bedeckt und bildet mit den weichen Formen einen starken Kontrast zur Schwarzwasserschlucht und ihrer Umgebung. 2 Erhalten der vielfältig strukturierten Landschaft, der gewachsenen Besiedlungstypologie, des Reliefs mit den abwechslungsreichen Geländeformen und Elementen sowie ihrer Funktion für die Landwirtschaft und die Erholung.

D. Landschaftsschongebiete mit Bauverbot L3

Objekt Nr.	Bezeichnung	1 2	Charakterisierung Schutzzweck
3.1	Gurten	1	Einzigartige Molassekuppe des Gurtens mit nationaler Bedeutung als Ausflugsziel.
		2	Freihalten des unverbauten Gurtenplateaus und Sicherung des Wertes als regionales Erholungsgebiet und bedeutendes Ausflugsziel.
3.2	Ulmiz Ost	1	Ortstypisches, unverbautes, eiszeitlich gebildetes Quertal.
		2	Freihalten der unbeeinträchtigten, abgeschlossenen Landschaftskammer und des damit verbundenen Geländereliefs.
3.3	Ulmizberg	1	Weit einsehbare Hangflanken des Ulmizberges. Wertvolle Kulturlandschaft.
		2	Freihalten der unbeeinträchtigten, südexponierten Hangflanke mit molassegeprägtem Plateau auf dem Ulmizberg.
3.4	Ulmizmatte	1	Während der letzten Eiszeit unvergletschertes Quertal in Südwest – Nordost Ausrichtung, geprägt durch abwechslungsreiche geomorphologische Elemente wie Gehängeschutt, Bachschuttkegel und Rutschungen.
		2	Freihalten der unverbauten Geländekammer mit ihrem prägenden Relief.
3.5	Solrüti	1	Weit einsehbare eigenständige und unverbaute Moränenlandschaft mit markanten Drumlins an der Westabflankung des Ulmizberges.
		2	Erhalten der Zäsur zwischen der Ortschaft Schliern und dem östlich angrenzenden Ulmizbergwald durch Freihaltung des unverbauten Kulturlands.
3.6	Schwandenhubel	1	Sanfte Moränenlandschaft am Siedlungsrand von Schliern geprägt von Drumlin.
		2	Freihalten der umgebenden Kulturlandschaft zur Erhaltung der ausgeprägten geomorphologischen Eigenheit.

Objekt Nr.	Bezeichnung	1 2	Charakterisierung Schutzzweck
3.7	Buechli (Schliern-Gasel)	1	Weit einsehbare Hangflanke am Buechliholz in typischer Moränenlandschaft, dem Ulmizberg vorgelagert.
		2	Freihalten der unbebauten Hangflanken westlich und südlich des Buechliholzes.
3.8	Löör	1	Markante Molassekuppe mit mächtiger Hecke oberhalb Oberscherli.
		2	Freihalten der unverbauten, exponierten Kuppenlage (Moräne) und des Reliefs.
3.9	Grubenacher-Gaselmoos	1	Unverbaute, sanft geformte Drumlinlandschaft zwischen Mengestorf und Gasel, am Fusse des Mängistorfbergs.
		2	Freihalten des Gebiets als eigenständige, in sich abgeschlossene Landschaftskammer.
3.10	Herzwilplateau	1	Weitgehend unbebaute Hangkante mit stark prägender Wirkung auf das Wangental.
		2	Freihalten der prägenden und exponierten Hangflanke.
3.11	Burst	1	Weit einsehbare, typische Molasseerhebung zwischen Mengestorf, Thörishaus und Oberried. Wertvolles und typisches Element der örtlichen Kulturlandschaft. Besondere und grosslandschaftlich prägende Geländeformation.
		2	Freihalten der südexponierten Hangflanken des Bursthogers.
3.12	Bircheren	1	Grossräumige Landschaftseinheit geprägt durch sanfte Geländeformen (Drumlinansätze), welche durch die Moränenüberlagerung der anstehenden Molasse entstanden sind.
		2	Freihalten des unbeeinträchtigten Plateaus als grosszügige, offene Kulturlandschaft.

E. Landschaftsschongebiete «Grünes Band» L4

Objekt Nr.	Bezeichnung	1 2	Charakterisierung Schutzzweck
4	Grünes Band	1	Als Teil eines regionalen Grünraumsystems ist das Grüne Band Sinnbild eines multifunktionalen Raums mit Fokus auf naturnahe Naherholung und Freizeitnutzung sowie Landwirtschaft im Übergang zwischen dem dichten, urban geprägten Siedlungskörper der Stadt und Agglomeration Bern und dem angrenzenden ländlichen Gebiet.
		2	Langfristiges Sichern und Entwickeln der Landschaftsqualitäten zusammen mit der Landwirtschaft. Weiterentwickeln des Grünen Bands als regional bedeutsamer Landschafts-, Bewirtschaftungs-, Erlebnis- und Kulturraum. Erhalten der Zäsur zwischen urbanem Siedlungsraum und ländlichem Gebiet.

Anhang IV

Zu Artikel 68 Absatz 1 Verkehrsorientierte Gemeindestrassen

Als verkehrsorientierte Gemeindestrassen gelten:

- Landorfstrasse, vom Kreisel Brüggbühl bis zur Einmündung in die Schwarzenburgstrasse
- Schwarzenburgstrasse, vom Brühlplatz bis zur Gemeindegrenze zur Stadt Bern
- Könizstrasse, vom Kreisel Turnierstrasse bis zur Gemeindegrenze zur Stadt Bern
- Sägestrasse, vom Neuhausplatz bis zur Einmündung in die Landorfstrasse
- Waldeggstrasse, von der Könizstrasse bis zur Einmündung in die Schwarzenburgstrasse
- Die Strassenverbindung von der Sägestrasse in die Schwarzenburgstrasse via Bläuackergraben – Sonnenweg
- Die Strassenverbindung von der Schwarzenburgstrasse in die Seftigenstrasse via Bündenackerstrasse – Wabersackerstrasse – Kirchstrasse – Dorfstrasse
- Die Strassenverbindung von der Schwarzenburgstrasse in die Kirchstrasse via Stapfenstrasse – Spiegelstrasse – Bellevuestrasse
- Die Strassenverbindung von der Muhlernstrasse in die Schwarzenburgstrasse via Haltenstrasse
- Strassenverbindung von der Riedmoossstrasse bis zur Gemeindegrenze Neuenegg via Hallmattstrasse – Wangentalstrasse – Neueneggstrasse
- Strassenverbindung von der Schwarzenburgstrasse in die Freiburgstrasse via Sensemattstrasse

Genehmigungsvermerke

1. Mitwirkung vom 22. April bis 11. Juli 2014
2. Mitwirkung vom 5. April bis 5. Mai 2017

1. Vorprüfung vom 24. Juni 2015
2. Vorprüfung vom 10. Oktober 2016 / 31. März 2017

Publikation im Anzeiger der Region Bern vom 31. März 2017 und 5. April 2017
Publikation im Amtsblatt Kanton Bern vom 5. April 2017
1. Öffentliche Auflage vom 5. April bis 5. Mai 2017
Einspracheverhandlungen von September 2017 bis März 2018
Erledigte Einsprachen 56 / Unerledigte Einsprachen 245
Rechtsverwahrungen 0

Publikation im Anzeiger der Region Bern vom 20. Juni 2018
Publikation im Amtsblatt Kanton Bern vom 20. Juni 2018
2. Öffentliche Auflage vom 20. Juni bis 20. Juli 2018
Einspracheverhandlung am 7. September 2018
Erledigte Einsprachen 0 / Unerledigte Einsprachen 11
Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. März 2018
Beschlossen durch das Parlament am 28. Mai 2018
Beschlossen durch die Stimmberechtigten am 23. September 2018
mit 7933 Ja / 2248 Nein

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin	Der Gemeindeschreiber
Annemarie Berlinger-Staub	Pascal Arnold

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

	Der Gemeindeschreiber
Köniz, 16. November 2018	Pascal Arnold

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 18. Mai 2020.