



Einwohnergemeinde **Bolligen**

B01

Baureglement (BR)

vom 16. Dezember 2008

**mit Änderungen vom 18. Juni 2013 und
19. November 2013**

Inhalt

		Artikel	Seite
A.	ALLGEMEINES		
	1. Geltungsbereich	1	6
	2. Vorbehalt und Verhältnis zum Privatrecht	2	6
	3. Besitzstandsgarantie	3	6
	4. Planungsvorteile	4	6
B.	QUALITÄT DES BAUENS		
	1. Bau- und Aussenraumgestaltung	5	8
	2. Fachausschuss Baugestaltung	6	8
C.	ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG		
	1. Baubewilligungspflicht, Bauentscheid	7-8	10
	2. Erschliessung	9-11	11
	3. Umgebungsgestaltung	12-14	12
	4. Autoabstellplätze, Ersatzabgabe	15	13
	5. Antennenanlagen	16	14
D.	BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN UND ZONENVORSCHRIFTEN		
	1. Bauweise	17	15
	2. Mass der Nutzung	18	15
	3. Bauabstände	19-30	15
	4. Baugestaltung	31-37	19
	5. Baumaterialien	38	21
	6. Baupolizeiliche Masse und Zonenvorschriften	39- 47	22
E.	SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE		
	1. Aufgaben der Gemeinde, Beiträge	48/49	26
	2. Landschaftsschutzgebiete	50/51	26
	3. Naturobjekte	52	27
	4. Waldreservate und ökologischer Ausgleich im Wald	53	27
	5. Fliessgewässer	54	27
	6. Archäologische Schutzgebiete und Bodenfunde	55	28
	7. Historische Verkehrswege IVS	56	28
	8. Fuss- und Wanderwege	57	28
	9. Geschützte geologische Objekte	58	28
	10. Grundwasserschutz zonen	59	28
	11. Schädliche Pflanzen	60	28
	12. Baudenkmäler	61	29
	13. Ortsbilderhaltungsgebiete	62	29
	14. Gefahrengebiete	63	29
F.	KOMPETENZEN		
	1. Gemeinderat	64	30
	2. Hochbaukommission	65	30
	3. Bauverwaltung	66	30
G.	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN		
	1. Widerhandlungen	67	32
	2. Inkrafttreten	68	32
	3. Aufhebung bestehender Vorschriften	69	32
ANHANG			33
I	Abkürzungen		34
II	Grafische Darstellungen		36
III	Zonen mit bestehender Überbauungsordnung (ZUeO)		43
IV	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)		48
V	Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN)		52
VI	Landschaftsschutzgebiete und Naturobjekte		54
VII	Auszug aus dem bernischen Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, Art. 79 ff.		62
VIII	Lärmgrenzwerte (LSV)		65
IX	Sachregister		66
X	Genehmigungsvermerke		68

BAUREGLEMENT
der Einwohnergemeinde Bolligen
vom 16. Dezember 2008

INGRESS

Die Einwohnergemeinde Bolligen erlässt, gestützt auf Art. 33, 66, 69 und 71 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985¹ (BauG), Art. 2 der Kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985² (BauV), Art. 3 und 8 des Dekretes über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994³ (BewD) sowie Art. 13, 41 und 88 des kantonalen Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 (SG) ihre baurechtliche Grundordnung, bestehend aus

- a. dem nachstehenden Baureglement (BR),
- b. dem Zonenplan 1 Siedlung (ZP1)
- c. dem Zonenplan 2 Landschaft (ZP2)

¹ BSG 721.0

² BSG 721.1

³ BSG 725.1

A. ALLGEMEINES**1. Geltungsbereich**

Art. 1

¹ Das Baureglement bildet zusammen mit den Zonenplänen ZP1 und ZP2 die rechtliche Grundlage für das Bauen, die Entwicklung und den Schutz des Gemeindegebiets.

² Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

³ Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

⁴ Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts bleiben vorbehalten.

2. Vorbehalt und Verhältnis zum Privatrecht

Art. 2

¹ Im nachbarschaftlichen Verhältnis sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB)¹ und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB)² zu beachten (insb. Art. 79ff. EGzZGB, siehe Anhang VII).

² Die Vorschriften des Baureglements sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

3. Besitzstandsgarantie

Art. 3

¹ Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 BauG; Art. 84 SG; Art. 90 BauV).

² Vorbehalten bleiben die in den Zonenvorschriften (Kapitel D, Anhänge III-VI) abweichend geregelten Sachverhalte.

4. Planungsvorteile

Art. 4

¹ Grundeigentümer und –eigentümerinnen oder Bauberechtigte, denen durch Planungsmassnahmen Vorteile verschafft werden, sind vertraglich zu verpflichten, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

² Der Vertrag über die Abgeltung von Planungsvorteilen ist vor der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme durch die Grundeigentümer oder Bauberechtigten zu unterzeichnen. Vor dem Beschluss des zuständigen Gemeindeorgans ist der Vertrag vom Gemeinderat in abschliessender Kompetenz zu genehmigen.

¹ SR 210

² BSG 211.1

³ Können sich die Gemeinde und die Grundeigentümer oder der Grundeigentümer resp. die oder der Bauberechtigte nicht über den Abschluss eines Vertrages einigen, so verzichtet der Gemeinderat – unter Vorbehalt übergeordneter öffentlicher Interessen auf die wertvermehrende Planungsmassnahme.

B. QUALITÄT DES BAUENS**1. Bau- und Aussenraumgestaltung**

Art. 5

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- a. die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- b. die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- c. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- d. die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- e. die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- f. die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

³ Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinne von Abs. 2 Rechnung trägt.

2. Fachausschuss Baugestaltung

Art. 6

¹ Der Gemeinderat ernennt einen Fachausschuss Baugestaltung, der die Baubewilligungsbehörden in Baugestaltungsfragen von besonderer Bedeutung berät.

² Der Fachausschuss setzt sich aus drei in Baugestaltungsfragen ausgewiesenen Fachpersonen zusammen.

³ Bauvoranfragen und Baugesuche können in folgenden Fällen dem Fachausschuss zur Beurteilung vorgelegt werden:

- a. bei Zonen mit Planungspflicht ohne Überbauungsordnung (gem. Art. 93 BauG);
- b. in andern Fällen, die für das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild von besonderer Bedeutung sind oder die spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen;
- c. bei einer Inanspruchnahme der Gestaltungsfreiheit gemäss kantonalem Baugesetz;
- d. bei wesentlichen Abweichungen von zonenprägenden Bauvorschriften;
- e. bei Schutzgebieten, bei Ortsbilderhaltungsgebieten sowie bei schützens- oder erhaltenswerten Objekten mit ihrer Umgebung.

⁴ Die Kompetenz für die Einberufung des Fachausschusses liegt bei der für den Entscheid zuständigen Behörde.

⁵ Der Fachausschuss erstellt zu Händen der Baubewilligungsbehörde einen Fachbericht.

⁶ Die Kosten sind von den Gesuchstellenden zu übernehmen.

C. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG**1. Baubewilligungspflicht, Baumentscheid**

Art. 7

¹ Für alle Bauten, Anlagen Baubewilligungspflicht und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung, namentlich des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985¹ (BauG), des kantonalen Bewilligungsdekretes vom 22. März 1994² (BewD), der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985³ (BauV) sowie dieses Reglements fallen, muss vor Baubeginn die Baubewilligung rechtskräftig erteilt sein.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 BewD).

³ Die bewilligungsfreien Bauvorhaben sind in Art. 5 Abs. 1 und 2 BewD aufgeführt.

Baubewilligung; Voraussetzungen für die Erteilung

Art. 8

¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.

² Insbesondere müssen Bauvorhaben:

- a. die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b. den Anforderungen der Energiegesetzgebung entsprechen (Art. 25 und 54 BauG; Art. 22 BauV);
- c. die gesundheitspolizeilichen Bestimmungen einhalten (Art. 21 BauG; Art. 62-69 BauV);
- d. die Umweltschutzgesetzgebung einhalten;
- e. die baulichen Vorschriften für alters- und behindertengerechtes Bauen berücksichtigen (Art. 22 und 23 BauG; Art. 85-88 BauV; Behindertengleichstellungsgesetz vom 13. Dezember 2002⁴);
- f. den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9-10 BauG, Art. 12-18 BauV);
- g. hinreichend erschlossen sein (Art. 7 und 106-118 BauG, Art. 3-11 BauV);
- h. die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder aufweisen (Art. 16-18 BauG, Art. 49-56 BauV);
- i. wo vorgeschrieben Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen vorsehen (Art. 15 BauG, Art. 42 BauV);
- j. eine allfällige Überbauungsordnung berücksichtigen.

¹ BSG 721

² BSG 725.1

³ BSG 721.1

⁴ SR 151.3

³ Für die Voraussetzungen für Ausnahmegewilligungen ist das kantonale Recht massgebend, insbesondere Art. 26-29 und 81-83 BauG, Art. 81 SG, Art. 6 des Gesetzes vom 6. Juni 1982¹ über See- und Flusssufer (SFG).

2. Erschliessung

Beitragspflicht

Art. 9

Die Beitragspflicht der Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen richtet sich nach den kantonalen Vorschriften, insbesondere dem Dekret vom 12. Februar 1985² über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret).

Dimensionierung von Strassen und Gehwegen

Art. 10

¹ Die Fahrbahnbreite neuer Strassen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen (Art. 6-11 BauV). Neue Gehwege haben in der Regel eine Breite von mindestens 2,00 m aufzuweisen.

² Entlang der Basiserschliessungsstrassen mit Gegenverkehr sind im Bereich der Bauzone mindestens einseitig Gehwege zu erstellen.

³ Im Rahmen von Überbauungsordnungen können von Abs. 1 und 2 abweichende Gehweg- und Fahrbahnbreiten gestattet werden (Art. 8 BauG, Art. 7 BauV).

Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen

Art. 11

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung.

² Der Gemeinderat kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist. In diesem Fall wird ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt.

¹ BSG 704.1

² BSG 732.123.44

3. Umgebungsgestaltung

Umgebungsgestaltungsplan

Art. 12

¹ Der Umgebungsgestaltung von Bauten und Anlagen ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken, Aussenräume sind sorgfältig zu gestalten.

² Mit dem Baugesuch ist – sofern der Aussenraum verändert wird – ein Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:100, bei grösseren Bauvorhaben im Massstab 1:200, einzureichen.

³ Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung. Er muss die Parzelle des Bauvorhabens umfassen und unter anderem enthalten:

- a. die Anordnung der notwendigen Parkplätze und deren Zufahrten sowie die notwendigen Höhenangaben;
- b. Notzufahrten;
- c. Fussgängerbereiche (Wege und Plätze) mit Angabe des Ausbaustandards und der Materialisierung der Oberflächen;
- d. rollstuhlgängige Zugänge;
- e. alle Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen mit notwendigen Höhenangaben;
- f. die Terrainanschlüsse an die Nachbargrundstücke;
- g. Lage und Gestaltung der erforderlichen Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42–48 BauV);
- h. Containerstandplätze, Kompostplätze;
- i. die Bepflanzung und Grünbereiche (Art. 13);
- j. die Etappierung;
- k. die Aussenbeleuchtung.

⁴ Im Umgebungsgestaltungsplan sind die Höhenkurven für den gewachsenen Boden und das fertige Terrain darzustellen.

⁵ Die zuständige Gemeindebehörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind (z.B. bei Einfamilienhäusern), von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder die Anforderungen herabsetzen, oder in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen verlangen (Art. 15 BewD).

⁶ Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen und zur Abnahme anzumelden.

⁷ Dach- und Meteorwasser ist möglichst versickern zu lassen. Es sind möglichst durchlässige Bodenbeläge zu erstellen.

Bäume und Hecken, Umzäunungen

Art. 13

¹ Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen Rücksicht zu nehmen. Wenn sie beseitigt werden dürfen, müssen sie im Rahmen des Zumutbaren durch Ersatzpflanzungen ersetzt werden. Die Bestimmungen über Schutzgebiete und Schutzobjekte (Anhang VI) bleiben vorbehalten.

² Die Aussenräume von Bauten und Anlagen haben eine angemessene, möglichst standortgerechte Begrünung aufzuweisen.

³ Die Umfriedung von Grundstücken ist für Kleintiere wie Igel, Frösche, usw. möglichst durchlässig zu gestalten.

Terraingestaltung,
Stütz-, Futtermauern
und Böschungen

Art. 14

¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die Umgebung nicht beeinträchtigen und ein gut gestalteter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

² Die Terraingestaltung ist in der Regel mit Hilfe von Böschungen vorzunehmen. Unbefestigte Böschungen dürfen höchstens eine Neigung von 34° a.T. (alte Teilung, 2:3) aufweisen.

³ Befestigte Steilböschungen ingenieurbioologischer Art (z.B. Leberverbau) und dergleichen dürfen eine maximale Neigung von 56° a.T. (3:2) aufweisen und sind zu begrünen.

⁴ Stützmauern sind zugelassen, wenn sie auf die Gebäudeproportionen abgestimmt und in die Umgebungsgestaltung integriert sind. Massive Stützmauern sowie flexible, befestigte Steilböschungen mit Normbausteinen, Natursteinen, Spezialelementen usw. dürfen im ganzen Gemeindegebiet das fertige Terrain grundsätzlich nicht mehr als 3,0 m überragen. Bei projektbedingten höheren Stützmauern ist eine horizontale Staffelung von 1,0 m vorzusehen.

4. Autoabstellplätze Ersatzabgabe

Art. 15

¹ Für alle Autoabstellplätze, die zu erstellen sind, aber aus rechtlichen oder anderen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist im Sinne von Art. 56 Abs. 2 BauV zu verwenden.

² Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz 8'000 Franken (entsprechend dem Landesindex der Konsumentenpreise von 104,2 Punkten, Stand im Dezember 2004, Basis Mai 2000). Der Gemeinderat passt diesen Betrag auf Ende eines Jahres verhältnismässig an, sofern eine Änderung des Indexes von mindestens 5 Punkten vorliegt.

³ Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig. Bestreitet der Schuldner oder die Schuldnerin die Rechtmässigkeit oder Angemessenheit der Ersatzabgabe, so erlässt die Bauverwaltung eine Verfügung. Diese kann innert 30 Tagen beim Regierungsstatthalter mit Verwaltungsbeschwerde angefochten werden (Art. 63 VRPG¹).

¹ BSG 155.21

5. Antennenanlagen

Art. 16

¹ Antennenanlagen, wie z.B. Mobilfunkantennen oder Parabolspiegel, haben Rücksicht auf die Umgebung zu nehmen und sich möglichst gut in Bauten und Aussenräume zu integrieren.

² In Ortsbilderhaltungsgebieten, auf schützens- und erhaltenswerten Bauten und in deren Umgebung sowie in Landschaftsschutzgebieten und bei geschützten Naturobjekten gem. Art. 52 (Anhang VI) dürfen keine Mobilfunkantennen aufgestellt werden. Die Fernwirkung von schützens- und erhaltenswerten Bauten darf durch Mobilfunkantennen nicht beeinträchtigt werden.

D. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN UND ZONENVORSCHRIFTEN**1. Bauweise**

Grundsatz

Art. 17

¹ Im ganzen Gemeindegebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

³ Die Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung richtet sich nach Art. 75 BauG.

2. Mass der Nutzung

Ausnützungsziffer

Art. 18

¹ Begriff und Berechnung der Ausnützungsziffer (AZ) richten sich nach Art. 93 BauV.

² Im BR Bolligen findet sich die AZ nur in den Zonen mit bestehender Überbauungsordnung (Anhang III) und in den Zonen mit Planungspflicht (Anhang IV) wieder. In den Bauzonen gemäss Art. 39 BR wird die AZ nicht angewendet.

3. Bauabstände

(Festlegung und Messweise siehe grafische Darstellungen in Anhang II)

Allgemeines /
Verhältnis zu Bau-
linien

Art. 19

¹ Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinien bestimmt sind.

² Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

Bauabstand von
Strassen

Art. 20

¹ Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von 5,0 m, von solchen der Detailerschliessung und von Privatstrassen ein Abstand von 3,6 m und von selbstständigen Fuss- und Radwegen 2,0 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

² Für bewilligungsfreie Bauten gilt ein Strassenabstand von 2,0 m. Vorbehalten bleibt Art. 80 SG.

³ Strassenabstände gehen den reglementarischen Grenzabständen vor.

Gewässerabstand	Art. 21	<p>¹ Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen folgende Gewässerabstände:</p> <ul style="list-style-type: none">– Innerhalb des Siedlungsgebietes: Worble 7,0 m, für die übrigen Fliessgewässer 5,0 m.– Ausserhalb der Bauzone: für alle Gewässer von 10,0 m. <p>² Der Gewässerabstand wird beidseitig von der oberen Böschungskante gemessen. Bei eingedolten Gewässerabschnitten beträgt der Freihaltebereich über der bestehenden Leitung 10,0 m. Die Bestimmungen über Fliessgewässer (Art. 54) bleiben vorbehalten.</p> <p>³ Im Übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 des kantonalen Wasserbaugesetzes¹.</p>
Bauabstand vom Wald	Art. 22	<p>Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz² (KWaG) und beträgt 30,0 m (Art. 25 KWaG).</p>
Bauabstand von Zonengrenzen	Art. 23	<p>Von den Zonengrenzen sind die gleichen Bauabstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücksgrenzen.</p>
Grenzabstände gegen nachbarlichen Grund	Art. 24	<p>¹ Bei der Erstellung von Hauptbauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1,2 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 39 festgesetzten grossen und kleinen Grenzabstände zu wahren.</p> <p>² Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht auf der Nordseite des Gebäudes liegen und ist nötigenfalls durch die Gemeindebaupolizeibehörde festzulegen. Es ist darauf zu achten, dass er vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen aufweist.</p> <p>³ Der kleine Grenzabstand bezeichnet die kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.</p>

¹ BSG 751.11

² BSG 921.11

⁴ Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie verglasten Balkonen, Wintergärten und dergleichen ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50 Prozent einer Fassade bedecken.

Grenzabstände für
An- und Neben-
bauten

Art. 25

¹ Für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Wintergärten und dergleichen und unbewohnte An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, deren Gebäudehöhe 3,5 m und deren Grundfläche 60,0 m² nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2,0 m.

² Der Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

³ Bei bewilligungsfreien An- und Nebenbauten bleiben die zivilrechtlichen Bestimmungen vorbehalten (Art. 79a EGzZGB; Anhang VII).

Grenzabstände für
unterirdische Bau-
ten

Art. 26

¹ Unterirdische Bauten, Bauteile oder Anlagen müssen, mit Ausnahme einer Fassadenseite, vollständig vom Erdreich überdeckt sein. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden nirgends um mehr als 1,2 m überragen.

² Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1,0 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung der Nachbarschaft bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

³ Die Länge der unterirdischen Bauten ist nicht beschränkt.

Grenzabstände für
Tiefbauten

Art. 27

¹ Den fertigen Boden nicht überragende Tiefbauten und Anlagen wie private Zugangswege, Strassen, Parkplätze, Wasserbecken und dergleichen haben einen Grenzabstand von 1,0 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

² Mit Zustimmung der Nachbarschaft dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

³ Für bewilligungsfreie Tiefbauten und Anlagen gilt kein Grenzabstand.

Näherbau	Art. 28
	<p>¹ Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79ff. EGzZGB, Anhang VII) in der Regel nicht unterschritten werden.</p> <p>² Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich – es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich –, falls die Nachbarschaft eine schriftliche Zustimmung zum Näherbau- oder Grenzanbaurecht erteilt hat. Für Hauptbauten erfordert dies zu seiner Gültigkeit den Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags mit Eintrag im Grundbuch.</p>
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	Art. 29
	<p>¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden, Verglasungen und Abstützungen) und Erker dürfen höchstens 2,5 m in den Grenzabstand hineinragen.</p> <p>² Als Erker gelten geschlossene Bauteile, welche erst ab einem oder mehreren Geschossen über dem fertigen Terrain in Erscheinung treten. Sie dürfen in der Höhe nicht über die Trauflinie hinaus reichen. Ihre Maximalbreite beträgt 3,0 m. Die Breite der Erker darf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenbreite betragen.</p> <p>³ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des EGzZGB (Anhang VII).</p>
Gebäudeabstände	Art. 30
	<p>¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.</p> <p>² Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechts darf der Gebäudeabstand nicht unter 6,0 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden, beträgt der Gebäudeabstand minimal 10,0 m. Bei der Einräumung von gegenseitigen Näherbaurechten müssen die benachbarten Bauten keinen Gebäudeabstand einhalten, sofern diese in ihrer Gesamtheit die zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten.</p> <p>³ Für bewohnte An- und Nebenbauten beträgt der Gebäudeabstand mindestens 3,0 m. Für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie Gewächshäuser ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben.</p> <p>⁴ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen</p>

Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der kantonalen Bauverordnung (Art. 22 BauV) überschritten würden.

⁵ Für An- und Nebenbauten gemäss Art. 25 kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und, mit Zustimmung der Nachbarschaft, gegenüber Nachbarbauten erlassen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

4. Baugestaltung

Gebäuelänge,
Gebäudebreite

Art. 31

¹ Die Länge und Breite der Gebäude oder Gebäudegruppen sind auf die in Art. 39 genannten Masse beschränkt. An- und Nebenbauten nach Art. 25 werden nicht angerechnet.

² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Skizze in Anhang II).

Gebäudehöhe

Art. 32

¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebelfelder und Abgrabungen, deren Breite insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

² Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 39) darf auf keiner Gebäude- seite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Bergseite eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 Prozent (6°) beträgt.

³ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

⁴ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen. Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung in der Horizontalen von mind. 2,0 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Balkone, Sitzplätze und dergleichen, werden nicht berücksichtigt.

Geschosse (ober- und unterirdisch)	<p>Art. 33</p> <p>¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.</p> <p>² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1,2 m überragt. Abgrabungen, die nicht hangseitig liegen und insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge betragen, werden nicht angerechnet.</p> <p>³ Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1,2 m überschreitet.</p>
Dachausbau Dachgestaltung	<p>Art. 34</p> <p>¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. Vorbehalten bleibt Art. 67 BauV.</p> <p>² Die Dächer der Gebäude sind dem Orts- und Strassenbild entsprechend zu gestalten. Erfordert es die Einheitlichkeit des Strassenbildes oder von Gebäudegruppen, so kann die Dachform vorgeschrieben werden.</p>
Dachaufbauten	<p>Art. 35</p> <p>¹ Als Dachaufbauten sind bei ästhetisch befriedigender Gestaltung zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none">Heizungs- und Ventilationskamine, sofern sie das Dach nur um das technisch notwendige Mindestmass überragen;auf das technisch notwendige Mindestmass beschränkte Liftaufbauten. Über geneigten Dachflächen und über der Decke eines Attikageschosses sind Liftmotorenräume unzulässig. Sie sind im Gebäudeinnern zu erstellen;Sonnenkollektoren; sie haben sich bei geneigten Dächern möglichst in die Dachflächen einzugliedern (vgl. Richtlinie des WEA/AGR vom September 1994). <p>² Andere Aufbauten sind, unter Vorbehalt von Art. 36 und 37, nicht gestattet.</p>
Dachgestaltung bei geneigten Dächern	<p>Art. 36</p> <p>¹ Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Firstaufbauten und dergleichen sind gestattet, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses beanspruchen und sie architektonisch gut gestaltet sind. Sie dürfen eine Breite von höchstens 5,0 m aufweisen. Liftaufbauten bleiben für die Berechnung der zulässigen Lukarnenbreite unberücksichtigt.</p>

² Dachaufbauten, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren, dürfen mit keinem Teil näher als 1,0 m an eine First- oder Gratlinie heranreichen.

³ Die Trauflinie muss durchgehend ausgebildet werden und darf nicht durch Fassadenerhöhungen unterbrochen werden.

Flachdachbauten Art. 37

¹ Beim Flachdachbau kann anstelle des Dachausbaus ein Attikageschoss erstellt werden, wenn:

- a. es allseitig mindestens 1,5 m von der Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses zurückgesetzt wird, und
- b. die Fassadenhöhe der Attika von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss nicht mehr als 3,0 m beträgt, und
- c. der Dachvorsprung beim Attikageschoss höchstens 0,5 m über die zulässige Fassadenflucht des Attikageschosses vor-springt;
- d. Zusätzliche An- und Nebenbauten sind nicht gestattet.

² Werden die Bedingungen von lit. a bis c nicht eingehalten, gilt es als Vollgeschoss.

³ In Abweichung zu Abs. 1 lit. a kann das Attikageschoss ohne Anrechnung an die Geschosszahl und Gebäudehöhe ein- oder zweiseitig auf die Fassade des darunter liegenden Hauptgeschosses verschoben werden, sofern für die Nachbarliegenschaften keine wesentlichen Nachteile entstehen. Dabei darf die Grundfläche der Attika nach lit. a nicht vergrössert werden. Vor-behalten bleiben Bestimmungen einer ZPP.

⁴ Die Fassade der Attika wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht mitgezählt.

⁵ Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

5. Baumaterialien Art. 38

Bei der Wahl von Baumaterialien ist auf baubiologische Kriterien Rücksicht zu nehmen. Es sind möglichst natürliche atmungsfähige und giffreie Materialien zu verwenden.

6. Baupolizeiliche Masse und Zonenvorschriften

Art und Mass der
Nutzung, Baupoli-
zeiliche Masse

Art. 39

Für die einzelnen Bauzonen gelten die nachfolgenden Bestim-
mungen:

Zone	kleiner Grenzabstand (kGa) m	grosser Grenzabstand (gGa) m	maximale Gebäudehöhe (GH) m	maximale Firsthöhe (FH) m	maximale Gebäuelänge (GL) m	maximale Gebäubebreite (GB) m	max. Geschosszahl (GZ) m	Nutzungsart (NA)	Empfindlichkeitsstufe nach LSV*	Besonderes
Wohnen W1	4	8	4,5	8	25	13	1	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • stille Arbeitsnutzung • Dienstleistungsnutzung 	II	
Wohnen W2	4	10	7	10	30	14	2	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • stille Arbeitsnutzung • Dienstleistungsnutzung 	II	
Wohnen W2 Sonnhalde	4	10	7	10	30	14	2	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • stille Arbeitsnutzung • Dienstleistungsnutzung 	II	<ul style="list-style-type: none"> • Eingeschossige Wohnraumerweiterungen sind ungeachtet der Gebäuelänge zugelassen • Gebäudehöhe dieser Erweiterungen max. 3,5 m • Gebäudeabstand zu andern Wohnraumerweiterungen mind. 2,0 m
Wohnen W3	5	10	10	13	30	15	3	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • stille Arbeitsnutzung • Dienstleistungsnutzung 	II	
Mischzone M2	4	8	7,5	10	30	14	2	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • Arbeitsnutzung • Dienstleistungsnutzung 	III	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Tankstellen und Autowerkstätten
Arbeitszone A1	4	4	12	**				<ul style="list-style-type: none"> • alle Arten von Arbeitsnutzung wie Produktions-, Verwaltungs- und Bearbeitungsbetriebe sowie öffentliche und private Freizeiteinrichtungen. • einzelne Wohnnutzungen müssen standortgebundenem Personal dienen 	IV	<ul style="list-style-type: none"> • Grenzabstand gegenüber anderen Zonen $\frac{1}{2}$ der Gebäudehöhe, mind. 6,0 m • Wo die Arbeitszonen an Wohnzonen grenzen, gilt eine Übergangszone von 20,0 m ab Zonengrenze mit einer Empfindlichkeitsstufe III.
Arbeitszone A2	4	4	10	13			IV			
Dorfkernzone Bolligen DBO	4	6	7,5		30	14	2	<ul style="list-style-type: none"> • gemischte Zone für Wohnen, Arbeits- und Dienstleistungsnutzung 	III	<ul style="list-style-type: none"> • Der traditionelle Dorfcharakter ist zu erhalten. • Gewerbebauten, gewerbliche Fabrikationsbetriebe sowie alle Bauten und Anlagen, die den Charakter des Dorfkerns beeinträchtigen, sind untersagt.
Dorfzone Habstetten DHA	4	6	7,5		30	14	2	<ul style="list-style-type: none"> • gemischte Zone für Wohnen, Landwirtschaft, Arbeits- und Dienstleistungsnutzung 	III	<ul style="list-style-type: none"> • Der traditionelle Dorfcharakter ist zu erhalten. • Gewerbe, die das gesunde Wohnen beeinträchtigen, sind nicht gestattet. • Ab Bauzonengrenze sind in einem Abstand von 4,0 m keine Nebenbauten gestattet. • Gegenüber der Landwirtschaftszone ist ein offener, durchgrünter Siedlungsabschluss mit standortheimischer Bepflanzung und Einzelbäumen sicherzustellen.
Bauernhofzone BHZ									III	<ul style="list-style-type: none"> • Es gelten die Vorschriften von Art. 85 BauG.

* Art. 43 Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

** In der Arbeitszone A1 sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer erlaubt.

Zonen mit bestehender Überbauungsordnung (siehe Anhang III)	Art. 40 In den Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen (ZUeO) haben sich Bauten und Anlagen an die bestehenden Überbauungsordnungen (inkl. Änderungen) zu halten.
Zonen mit Planungspflicht (siehe Anhang IV)	Art. 41 ¹ Zonen mit Planungspflicht (ZPP) bezwecken die ganzheitliche haushälterische und qualitativ anspruchsvolle bauliche Entwicklung wichtiger Areale. ² Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus (Art. 93 BauG). Vor deren Ausarbeitung sind die entsprechenden Richtlinien der Gemeinde über die Gestaltung, Erschliessung usw. einzuholen. ³ Die Grundsätze und Einzelheiten für die einzelnen Zonen sind im Anhang IV aufgeführt.
Zonen für öffentliche Nutzungen (siehe Anhang V)	Art. 42 Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.
Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	Art. 43 ¹ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) dürfen Spiel- und Sportanlagen, Familiengärten mit Gartenhäuschen usw. angelegt werden. ² Für Gartenhäuser gelten folgende maximale Masse: Grundfläche 10,0 m ² Gebäudehöhe 2,5 m, Gebäudeabstand 3,0 m ³ Es gilt die Lärmschutzempfindlichkeitsstufe III.
Grünzonen Schutzzonen	Art. 44 ¹ In den Grünzonen (G) gilt Art. 79 BauG. ² In den Schutzzonen (S) ist die Nutzung der bestehenden Gebäude zulässig. Nebenbauten sind nicht gestattet. Bei der Behandlung von Baugesuchen sind die Fachstellen des Kantons beizuziehen.

Landwirtschaftszone

Art. 45

¹ Die Landwirtschaftszone (LWZ) umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen (ungezontes Gebiet gemäss Art. 5 BauG) gehören nicht dazu.

² In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

³ Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

- a. für freistehende landwirtschaftliche Wohnbauten die Bestimmungen der Wohnzone W2;
- b. für alle übrigen Bauten die Bestimmungen des kantonalen Dekretes über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRD)¹

⁴ Landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten und ähnliche Zweckbauten mit einer Grundfläche von max. 60,0 m² dürfen bis zu 13,0 m hoch sein, dürfen jedoch nicht über die First des Hauptgebäudes hinausragen. Die Höhe wird gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt.

⁵ Es gilt die Lärmschutzempfindlichkeitsstufe III.

Weilerzone

Art. 46

¹ Die Weilerzone (WEZ) dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen. Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

² Unter Vorbehalt der nachstehenden Regelungen gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

³ Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen.

⁴ Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.

⁵ Bestehende Hauptgebäude können unter Wahrung des Volumens aus- und umgebaut werden. Erweiterungen von Hauptgebäuden sind einmalig im Umfang von 30 % der bestehenden Bruttogeschossfläche, maximal aber bis 100 m² gestattet.

⁶ Neue An- und Nebenbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

¹ BSG 723.13

⁷ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

⁸ Es gilt die Lärmschutzempfindlichkeitsstufe III.

Gartenbauzone

Art. 47

Die Gartenbauzone (GBZ) ist für den gewerblichen Gartenbau bestimmt. Gestattet sind die betriebsnotwendigen Bauten wie Lagerschuppen, Gewächshäuser usw. sowie Wohnbauten für den Betriebsinhaber/die Betriebsinhaberin und das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal. Es gelten die baupolizeilichen Masse und die Lärmempfindlichkeitsstufe der Landwirtschaftszone (Art. 45).

E. SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE (siehe Anhang VI)**1. Aufgaben der Gemeinde**

Art. 48

¹ Die Gemeinde fördert in öffentlichen Räumen die naturnahe Umgebungs- und Baugestaltung.

² Dem Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone wird besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Der Bereich ist naturnah zu gestalten.

³ Der Gemeinderat setzt die Massnahmen des Richtplans Landschaft und des regionalen Teilrichtplans ökologische Vernetzung durch Einbezug in die Finanz- und Budgetplanung zeitgerecht und bedarfsgemäss um.

Beiträge

Art. 49

¹ Die Gemeinde leistet Beiträge an Massnahmen der ökologischen Vernetzung sowie an die Massnahmen des Schutzes und der Gestaltung von Natur und Landschaft.

² Der Gemeinderat erlässt eine entsprechende Verordnung.

³ Die Bauverwaltung kann die Einzelheiten vertraglich mit den Bewirtschaftern und Bewirtschafterinnen regeln.

2. Landschaftsschutzgebiete (siehe Anhang VI)

Art. 50

¹ Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung von wertvollen Landschaftsteilen und von lokalen, erdgeschichtlich oder ökologisch wertvollen Besonderheiten. Die geschützten Gebiete sind in ihrem jeweiligen typischen Charakter zu erhalten und zu fördern.

² Es ist nur die land- und forstwirtschaftliche Nutzung gestattet

³ Die Schutzziele und Schutzvorschriften der einzelnen Gebiete sind im Anhang VI aufgeführt.

Naturschutz- und Feuchtgebiete

Art. 51

¹ Kommunale Naturschutzgebiete sind Gebiete mit besonderem naturschützerischem und kulturlandschaftlichem Wert, mit seltenen und gefährdeten Tieren und Pflanzen sowie wertvollen Kultur- und Naturlandschaftselementen.

² Feuchtgebiete sind Lebensräume mit einer speziellen Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere Amphibien, die mit geeigneter Pflege zu erhalten sind.

³ Veränderungen, welche die Erhaltung und Förderung beeinträchtigen, sind untersagt.

⁴ Die Schutzziele und Schutzvorschriften der einzelnen Gebiete sind im Anhang VI aufgeführt.

**3. Naturobjekte
(siehe Anhang VI)**

Art. 52

¹ Mit der Bezeichnung von Naturobjekten wird der Schutz von wertvollen Naturressourcen und von Lebensräumen gefährdeter Pflanzen und Tiere bezweckt. Die Naturobjekte dienen dem ökologischen Ausgleich.

² Sie sind in ihrer Substanz zu erhalten und zu fördern. Die Schutzziele der einzelnen Objektarten sind im Anhang VI geregelt.

**4. Waldreservate
und ökologischer
Ausgleich im
Wald (siehe Anhang VI)**

Art. 53

¹ In den kantonalen Waldreservaten gelten die Bestimmungen von Art. 14 ff. des kantonalen Waldgesetzes (KWaG)¹.

² In den kommunalen ökologischen Ausgleichsflächen im Wald handelt die Gemeinde im Sinne von Art. 15 KWaG und Art. 4 NSchG.

³ Südexponierte Waldränder sind so zu pflegen, dass sie gut strukturiert, gekammert und artenreich sind. Das landwirtschaftliche Vorgelände soll extensiv mit einem Krautsaum genutzt werden. Wertvolle Einzelbäume sind zu begünstigen.

5. Fliessgewässer

Art. 54

¹ Fliessgewässer sind zu erhalten. Das Begradigen, Eindolen und Trockenlegen ist verboten.

² Die Ufervegetation ist geschützt. Entlang der Gewässer dürfen innerhalb eines mindestens 5,0 m breiten Streifens keine Pflanzenbehandlungs- und Düngemittel eingesetzt werden.

³ Eingriffe innerhalb der Gewässerabstandslinie von 10,0 m unterliegen dem Wasserbaugesetz (WBG)² und sind bewilligungspflichtig.

⁴ Die Uferschutzzone dient der Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen gegen Hochwasser und der ökologischen Funktion der Gewässer. In der Uferschutzzone gilt ein Bauverbot. Für standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, können Ausnahmen bewilligt werden.

⁵ Bei eingedolten Gewässern sind neue Vorhaben, welche eine zukünftige Ausdolung be- oder verhindern, untersagt.

¹ BSG 921.11

² BSG 751.11

- 6. Archäologische Schutzgebiete und Bodenfunde (siehe Anhang VI)** Art. 55
- ¹ Bei Vorhaben im Bereich der in den Zonenplänen 1 und 2 bezeichneten archäologischen Schutzgebiete ist vorgängig der Archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.
- ² Treten archäologische Funde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde sowie der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.
- 7. Historische Verkehrswege IVS (siehe Anhang VI)** Art. 56
- ¹ Die im Zonenplan 2 bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Mauern, Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.
- ² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.
- 8. Fuss- und Wanderwege** Art. 57
- Die im kantonalen Richtplan resp. Inventarplan des Wanderwegnetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines Hartbelages) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.
- 9. Geschützte geologische Objekte (siehe Anhang VI)** Art. 58
- ¹ Für die geschützten geologischen Objekte gelten die entsprechenden kantonalen Bestimmungen (Verfügung der Forstdirektion bzw. Regierungsratsbeschlüsse).
- ² Die im Anhang VI bezeichneten geologischen Objekte (Findlinge) sind zu erhalten.
- 10. Grundwasserschutz zonen** Art. 59
- Für die Grundwasserschutz zonen gelten die entsprechenden Regierungsratsbeschlüsse.
- 11. Schädliche Pflanzen** Art. 60
- Pflanzen, die krankheitsübertragend oder gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen. Art. 29 a USG und Art. 1, 15 und 16 der Freisetzungsverordnung¹ sind anwendbar.

¹ FrSV; SR 814.911

12. Baudenkmäler

Art. 61

¹ Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10a – 10e ff BauG sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.

² Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren

- schützenswerte Baudenkmäler oder
- erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,

ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

³ Die Baudenkmäler nach Abs. 2 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.

⁴ Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

⁵ Es gelten die Bestimmungen des Kant. Denkmalpflegegesetzes², des Kant. Baugesetzes und des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

13. Ortsbilderhaltungsgebiete

Art. 62

¹ Die Ortsbilderhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.

² Für das Ortsbild der Gemeinde Bolligen prägend sind insbesondere

- a. das Dorfzentrum mit Kirche, Pfarrhaus, Reberhaus und „Sternen“, das Gebiet Wegmühle mit Landsitz und Mühlegebäude, die Dorfgebiete Habstetten mit dem „Hubelgut“, Flugbrunnen, Bantigen und Ferenberg, die Siedlung Hüenerbüel, Die Baugruppe Höheweg.

14. GefahrengebieteArt. 63¹

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage 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.

¹ ergänzt GV-Beschluss 19.11.2013

F. KOMPETENZEN**1. Gemeinderat** Art. 64

Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit die Gemeindeverfassung nicht ein anderes Organ als zuständig erklärt.

2. Hochbaukommission Art. 65

Der Hochbaukommission obliegen insbesondere:

- a. Der Entscheid über Baubewilligungen, die im ordentlichen Verfahren abgewickelt werden müssen und/oder wenn zu beurteilende Einsprachen vorliegen.
- b. Die Antragstellung zu Handen der Baubewilligungsbehörde bei Baugesuchen, bei denen nicht die Gemeinde zuständig ist.
- c. Die Durchführung von Einigungsverhandlungen, ausgenommen bei Einsprachen im Planerlassverfahren.
- d. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen.
- e. Die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.
- f. Die Durchführung von Beschwerdeverfahren.
- g. Der Entscheid über Reklamebewilligungen.
- h. Der Entscheid über Ausnahmbewilligungen bei ordentlichen Baugesuchen.
- i. Die Einberufung des Fachausschusses Baugestaltung (gemäss Art. 6 BR).

3. Bauverwaltung Art. 66

Der Bauverwaltung obliegen insbesondere:

- a. Die Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel; sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17-24 BewD).
- b. Die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25-28 BewD).
- c. Das Einholen von Fachberichten und Ausnahmeentscheiden (Art. 27 und 84 BauG).
- d. Das Einholen von Amtsberichten und Stellungnahmen (Art. 22 BewD).
- e. Die Einberufung des Fachausschusses Baugestaltung (gemäss Art. 6 BR).
- f. Die Antragstellung an die Hochbaukommission, soweit sie nicht für den Entscheid selbst zuständig ist.
- g. Der Entscheid über Baubewilligungen im Sinne von Art. 27 BewD, gegen die keine zu beurteilenden Einsprachen vorliegen.

- h. Die Durchführung von Einigungsverhandlungen bei Baugesuchen nach Art. 27 BewD.
- i. Die Entscheidung über Ausnahmegenehmigungen bei Baugenehmigungen im Sinne von Art. 27 BewD.
- j. Die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baugenehmigung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und Hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben (Baupolizei).
- k. Die Durchführung der im Baugenehmigungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD).
- l. Die Verfügung der Baueinstellung und, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbots.
- m. Die Entscheidung und der Vollzug der Schutzvorschriften für Landschaft und Natur (Art. 48-63).

G STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 1. Widerhandlungen** Art. 67
- Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Gemeindebaureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung (Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD, Art. 92 SG), des kantonalen Gemeindegesetzes¹ (Art. 6 GG) oder des Strafgesetzbuches² (Art. 292 StGB) vom Richter geahndet.
- 2. Inkrafttreten** Art. 68
- Die baurechtliche Grundordnung tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- 3. Aufhebung bestehender Vorschriften** Art. 69
- Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden folgende Pläne / Vorschriften inkl. Änderungen aufgehoben:
- a. Das Gemeindebaureglement vom 7. November 1995;
 - b. Der Zonenplan vom 7. November 1995;
 - c. Die Schutzzonenpläne vom 7. November 1995.
 - d. Die Überbauungsordnung Krauchthalstrasse-Bodenacker vom 13.08.1980
 - e. Die Überbauungsordnung Strassacker, Detailerschliessung vom 03.08.1977
 - f. Die Überbauungsordnung Kirchstrasse-Kistlerstrasse-Eisengasse-Badhausstrasse, Baulinienplan vom 17.04.1970
 - g. Die Überbauungsordnung Krauchthalstrasse-Rüttelenweg, Baulinienplan vom 06.09.1962
 - h. Die Überbauungsordnung Wegmühlegässli Einmündung Bolligenstrasse, Alignementsplan vom 09.07.1954
 - i. Die Überbauungsordnung Dorfbezirk Teilplan Nord Alignementsplan vom 20.02.1948
 - j. Die Überbauungsordnung Dorfbezirk Teilplan Süd, Alignementsplan vom 20.02.1948
 - k. Der Baulinienplan Strasse Nr. 1239 Bolligen-Krauchthal, Teilstrecke Sternen-Halen, vom 23.02.1965

¹ BSG 170.11

² SR 311.0

ANHÄNGE

INHALT	Seite
I Abkürzungen	34
II Grafische Darstellungen	36
III Zonen mit bestehender Überbauungsordnung (ZUO)	43
IV Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	48
V Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN)	52
VI Landschaftsschutzgebiete und Naturobjekte	54
VII Auszug aus dem bernischen Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, Art. 79 ff.	62
VIII Lärmgrenzwerte gemäss LSV	65
IX Sachregister	66
X Genehmigungsvermerke	68

ANHANG I	Abkürzungen
-----------------	--------------------

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
ASTRA	Bundesamt für Strassen
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Kant. Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Kant. Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Kant. Baubewilligungsdekret vom 22. März 1994 (BSG 725.1)
BGF	Bruttogeschossfläche
BR	Baureglement von Bolligen vom 16. Dezember 2007
BSG	Bernische systematische Gesetzessammlung (abrufbar im Internet unter: www.sta.be.ch/belex/d/home.htm)
BUD	Kant. Baulandumlegungsdekret vom 12. Februar 1985 (BSG 728.1)
DPG	Kant. Denkmalpflegegesetz vom 8. September 1999 (BSG 426.41)
ChemRRV	Eidg. Verordnung vom 18. Mai 2005 zur Reduktion von Risiken beim Umgang mit bestimmten besonders gefährlichen Stoffen, Zubereitungen und Gegenständen (Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung, SR 814.81)
BGBB	Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11)
EGzZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (BSG 211.1; siehe Anhang VIII)
EnG	Kant. Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
EnV	Kant. Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (BSG 741.111)
ES	Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)
FrSV	Eidg. Verordnung vom 10. September 2008 über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung; SR 814.911)
GB	Gebäudebreite
GBD	Kant. Grundeigentümerbeitragsdekret vom 12. Februar 1985 (BSG 732.123.44)
GG	Kant. Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (BSG 170.11)
GH	Gebäudehöhe
GZ	Geschosszahl
IVS	Inventar für historische Verkehrswege der Schweiz (www.ivs.admin.ch)
JWG	Kant. Gesetz vom 25.3.2002 über Jagd und Wildtierschutz (BSG 922.11)
KARCH	Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz (www.karch.ch)
KWaG	Kant. Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)
LSV	Eidg. Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
NBRD	Kant. Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (BSG 723.13)
NHG	Bundesgesetz vom 1.7.1966 über Natur- und Heimatschutz (SR 451)
NSchG	Kant. Naturschutzgesetz vom 15.9.1992 (BSG 426.11)

PFV	Kant. Planungsfinanzierungsverordnung vom 10. Juni 1998 (BSG 706.111)
RPG	Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (SR 700)
SFG	Kant. Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flussufer (BSG 704.1)
SFV	Kant. See- und Flussuferverordnung vom 29. Juni 1983 (BSG 704.111)
SG	Kant. Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
SR	Systematische Rechtssammlung des Bundes (abrufbar im Internet unter: www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html)
StGB	Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937 (SR 311.0)
USG	Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (SR 814.01)
VRPG	Kant. Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 23. Mai 1989 (BSG 155.21)
WBG	Kant. Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz) (BSG 751.11)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch (SR 210)
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport und Freizeitanlagen
ZUeO	Zone mit bestehender Überbauungsordnung
ZP1	Zonenplan 1 Siedlung
ZP2	Zonenplan 2 Landschaft

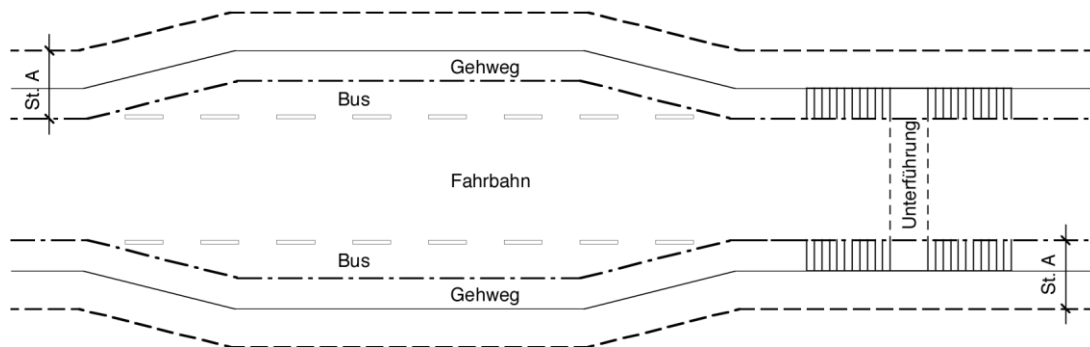
Anhang II Grafische Darstellungen

zu Art. 20 BR Bauabstand von öffentlichen Strassen

— · — · — · Fahrbahnrand

- - - - - Bauabstandslinie vom Fahrbahnrand

St. A Strassenabstand



Regel: Der Bauabstand wird vom bestehenden oder in rechtsgültigen Plänen festgelegten äussersten Fahrbahnrand aus gemessen.

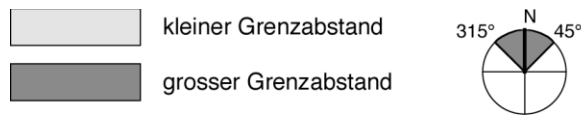
Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

zu Art. 24 BR Grenzabstände gegen nachbarlichen Grund

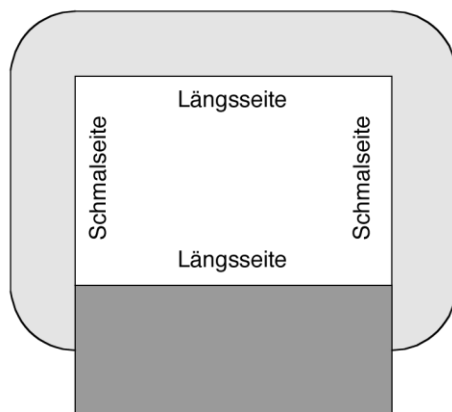
Der kleine Grenzabstand (kGA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassaden (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

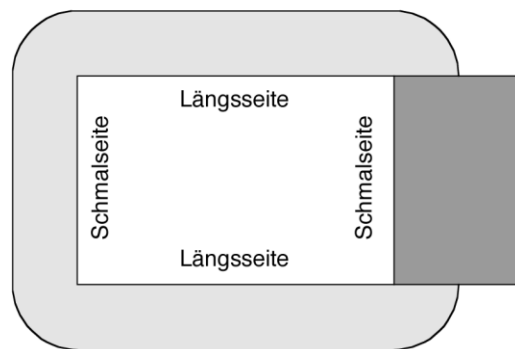
Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden zwischen Azimut 315° - 45° liegen, ist aber sonst durch die Bauherrschaft festzulegen.



a) Normalfall



b) mögliche Variante



Um Festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die minimal erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen. Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenzen hinausragen.

Regel:

Die schraffierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausragen (vgl. Grenzabstand gegen nachbarlichen Grund Art. 25) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (vgl. Gebäudeabstände Art. 30)

Ausnahme: Näherbaurecht Art. 28 und Gebäudeabstände Art. 30 Abs. 2 und 4

Winkelbauten und Gebäudegruppen mit gestaffelten und unregelmässigen Grundrissen







Regeln:

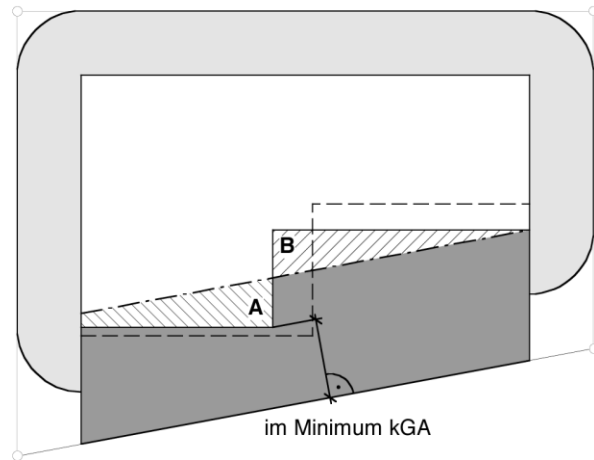
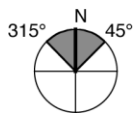
- Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand werden von der Linie des mittleren Abstandes gemessen.
- Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen, und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich mit den hinter der Linie liegenden Grundrissflächen sind.
- Einzelne Gebäudeteile können höchstens bis zum kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

Beispiele:

- Winkelbau
- Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss
- Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss

Beispiel A: Winkelbau




-  Fläche A = Fläche B
-  variante Grundriss
-  kleiner Grenzabstand
-  grosser Grenzabstand
-  mittlere Abstandslinie
-  Parzellengrenze

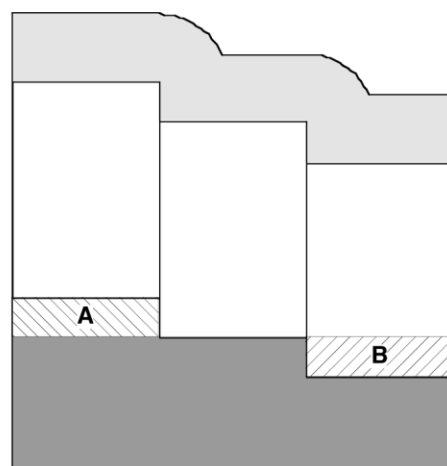


Bemerkungen: Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Grundstücksgrenze. Die Flächen A und B müssen gleich gross sein. Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade). Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Grundstücksgrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand. Doch müsste in diesem Fall zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteils weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vgl. Grundrissvariante).

Beispiel B: Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss

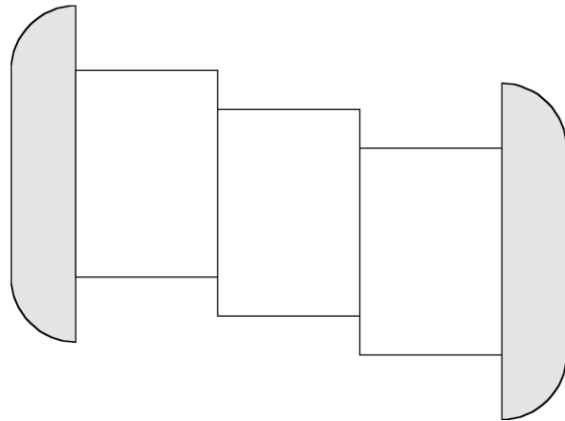
a) Nördlicher und südlicher Grenzabstand

-  Fläche A = Fläche B
-  kleiner Grenzabstand
-  grosser Grenzabstand

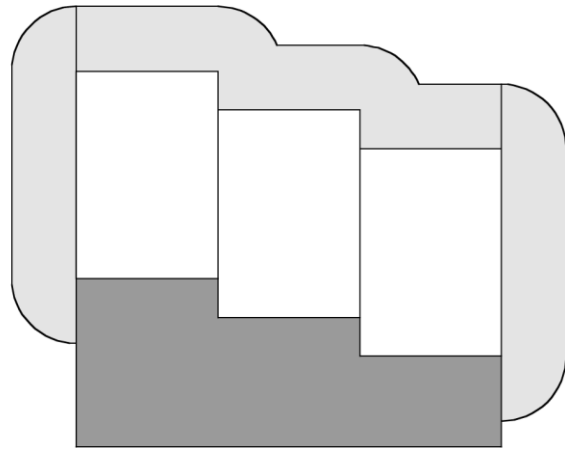
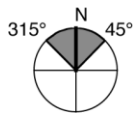


b) seitlicher Grenzabstand






 seitlicher Grenzabstand

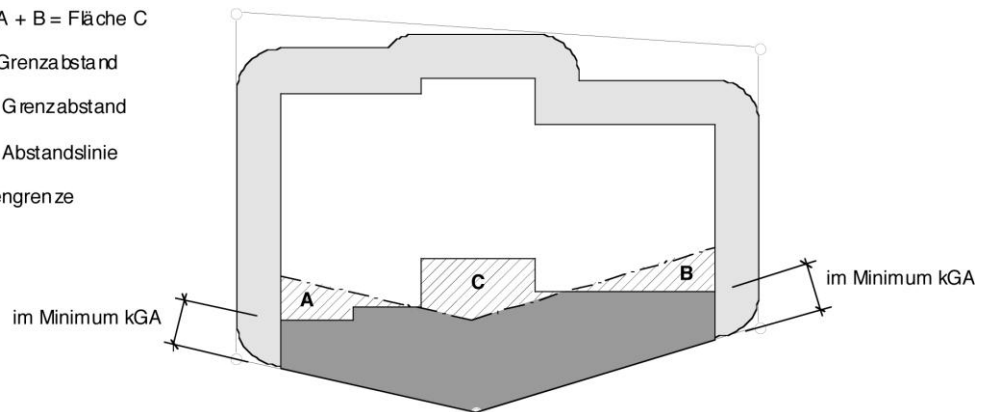


c) Zusammenzug



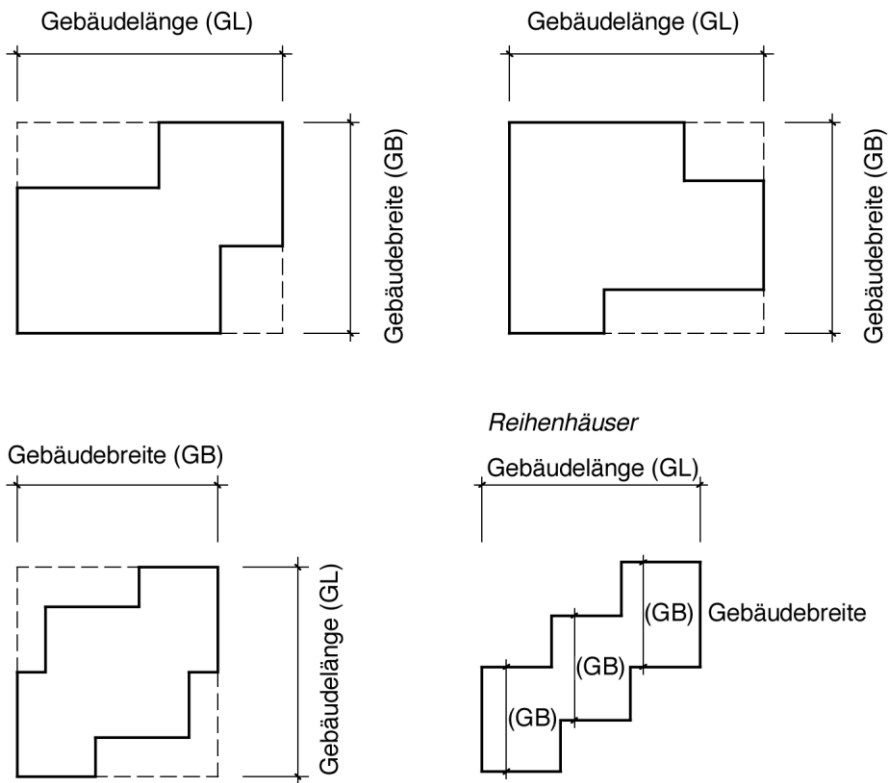
Beispiel C: Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss

-  Fläche A + B = Fläche C
-  kleiner Grenzabstand
-  grosser Grenzabstand
-  mittlere Abstandslinie
-  Parzellengrenze



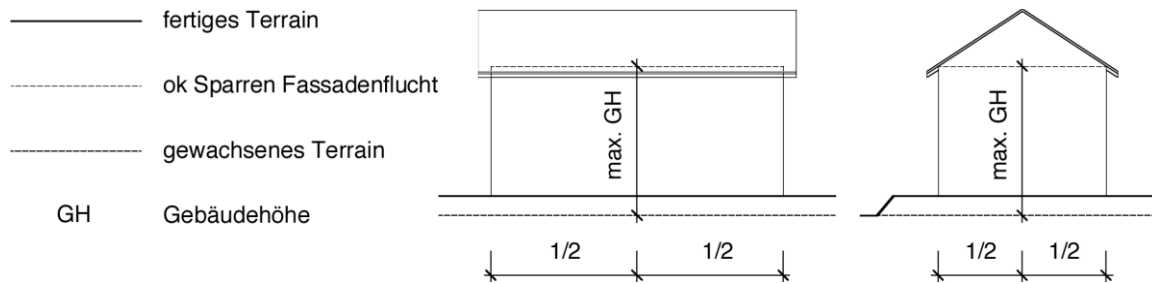
zu Art. 31 BR Gebäudelänge, Gebäudebreite

⌊---⌋ flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

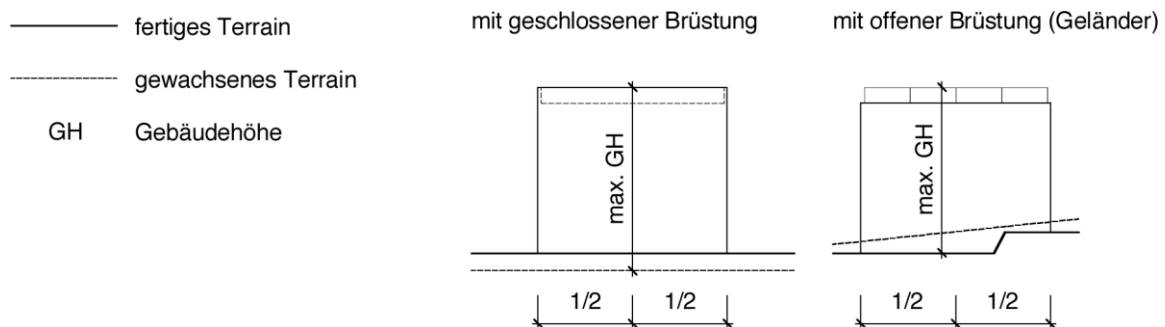


zu Art. 32 BR Gebäudehöhe

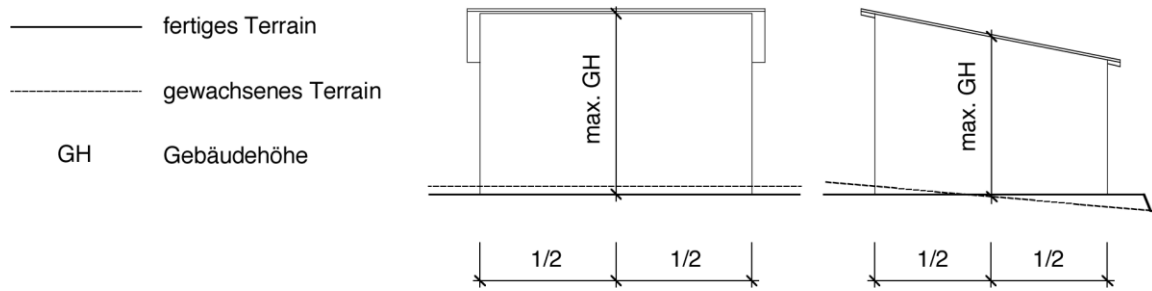
Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Satteldach



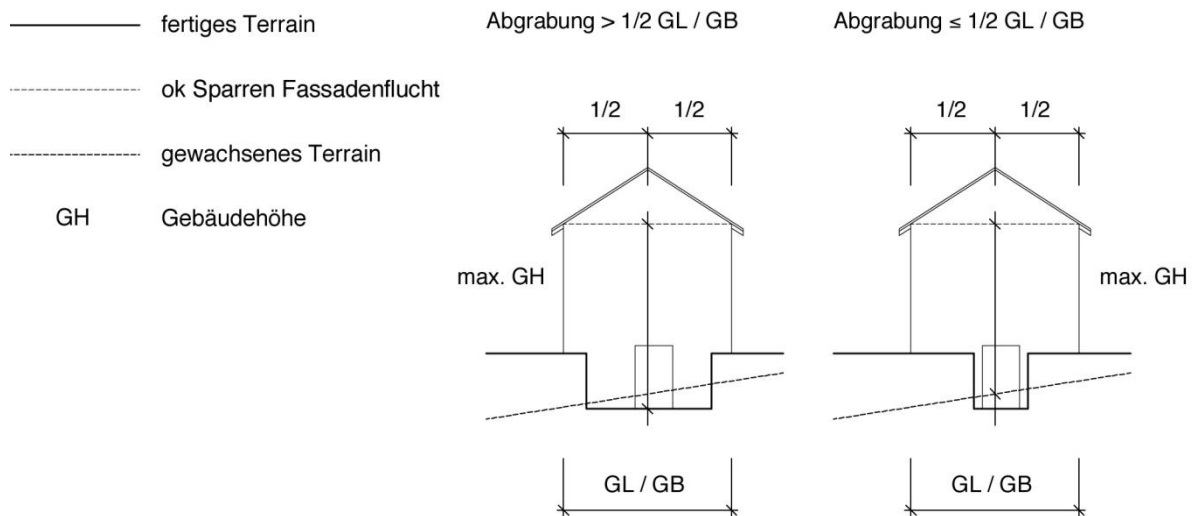
Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach



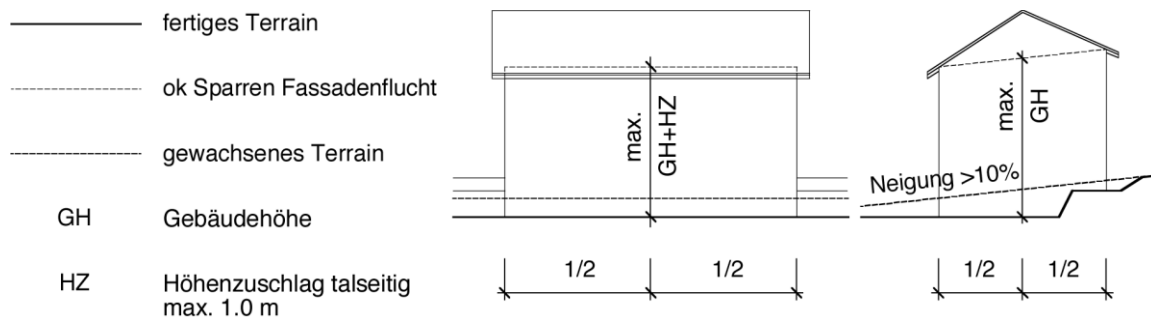
Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



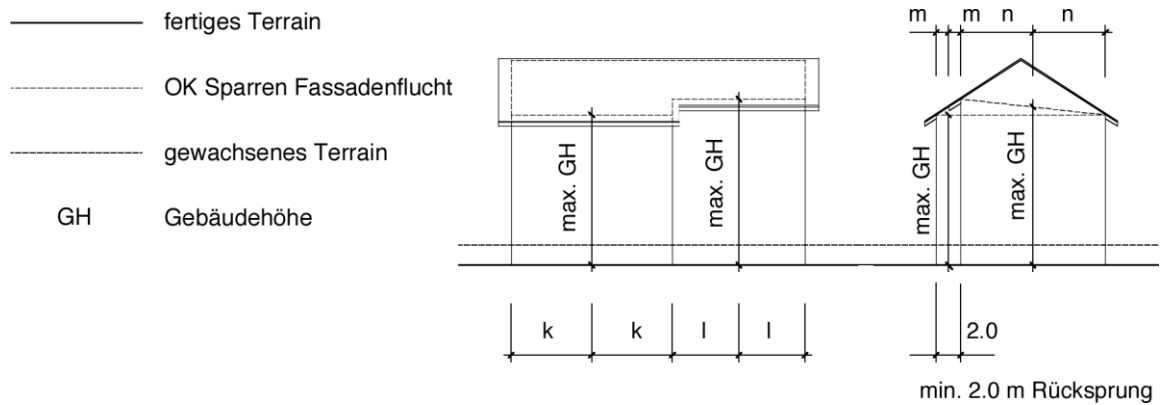
Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen



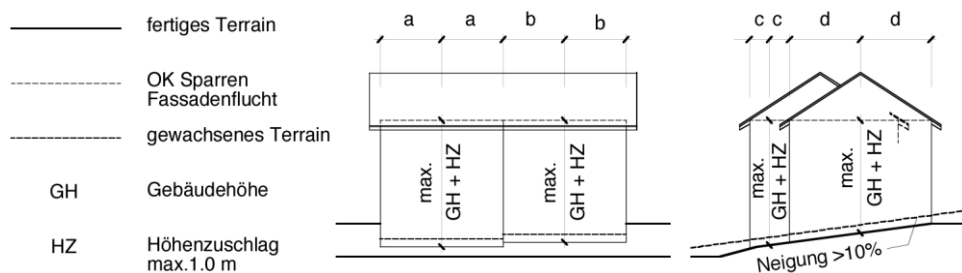
Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden



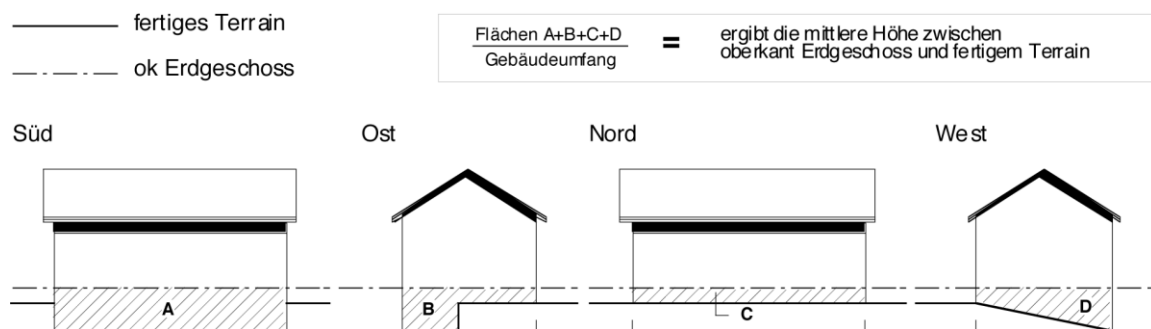
Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden am Hang



zu Art. 33 BR Geschosse

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen, die nicht hangseitig liegen und insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge betragen, werden nicht angerechnet.

Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss wenn die Kniewand 1.2 m überschreitet.



Anhang III	Zonen mit bestehender Überbauungsordnung (ZUeO) (siehe Art. 40 BR)
-------------------	---

¹ In den im Zonenplan 1 als Zonen mit bestehender Überbauungsordnung (ZUeO) bezeichneten Gebieten haben sich Bauten und Anlagen an die bestehenden Überbauungsordnungen (inkl. Änderungen) zu halten¹.

² Es handelt sich um folgende Gebiete:

- ZUeO Nr. 1 „Krauchthalstrasse/Stockeren“ vom 9. September 1969
- ZUeO Nr. 2 „Bodenacker“ vom 23. März 1971
- ZUeO Nr. 3 „Siedlung Lutertal“ vom 21. September 1973
- ZUeO Nr. 4 Überbauung „Zentrum Feld B“ vom 5. September 1989
- ZUeO Nr. 5 Überbauung „Dorfplatz - Ost“ vom 24. März 1961
- ZUeO Nr. 6 Wegmühle (Silo) vom 6. Juli 1962
- ZUeO Nr. 7 Zone für Gesamtüberbauung „Dorfmarit“ gemäss Rahmenbedingungen des Gemeinderates vom 25. April 1983
- ZUeO Nr. 8 Überbauung „Zentrum - West“ (Feld E3) vom 26. Januar 1994
- ZUeO Nr. 9 „Einschlag“ vom 27. Oktober 1970
- ZUeO Nr. 10 „Kistlerstrasse“ vom 8. Januar 1975
- ZUeO Nr. 11 „Terrassenhäuser Eisengasse“ vom 14. Mai 1968
- ZUeO Nr. 12 „Eisengasse“ vom 17. Januar 1964
- ZUeO Nr. 13 „Lindenmatt“ vom 24. März 1961
- ZUeO Nr. 14 „Lindenburg“ vom 4. Juni 1973
- ZUeO Nr. 15 „Lindenmattstrasse“ vom 4. Juni 1973
- ZUeO Nr. 16 „Hühnerbühlstrasse (Eggweg)“ vom 13. Oktober 1972
- ZUeO Nr. 17 „Hühnerbühl“ vom 20. Februar 1962
- ZUeO Nr. 18 „Sanierung Grauholzstrasse Knoten Forsthaus“ vom 18. Juli 2002

³ Für die ZUeO Nr. 1 – 4 und Nr. 8 – 17 gilt die Empfindlichkeitsstufe ES/ LSV II.
Für die ZUeO Nr. 5 – 7 gilt die Empfindlichkeitsstufe ES/LSV III.

¹ Die vollständigen UeO inklusive deren Änderungen sind auf der Bauverwaltung einsehbar.

Es wird auf die folgenden Änderungen hingewiesen:

ZUeO 1 Überbauung Krauchthalstrasse / Stockeren, Baulinien- und Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften, genehmigt am 9. September 1969:

Art. 14 (neu):

Zugelassen sind bei den Reiheneinfamilienhäusern An- und Nebenbauten gemäss Art. 25 BR bis zur bestehenden Sitzplatzüberdeckung sowie Windfänge mit einer maximalen Grundfläche von 6,0 m² (kombiniert mit bewilligungsfreien Bauten gemäss Art. 5 BewD mit einer maximalen Grundfläche von 12,0 m²).

Bei den Winkeleinfamilienhäusern sind bewohnte An- und Nebenbauten gemäss Art. 25 BR bis zu einer maximalen Grundfläche von 18,0 m² im Winkel sowie Windfänge mit einer maximalen Grundfläche von 6,0 m² gestattet.

All diese Bauten sind auch ausserhalb der Baufelder und in Überschreitung der Ausnützungsziffer zugelassen. Sie dürfen seitlich auf die Grundstücksgrenzen gestellt werden.

ZUeO 2 Überbauung Bodenacker, Baulinien- und Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften genehmigt am 23. März 1971 mit seitherigen Änderungen:

Art. 15 (neu):

Zugelassen sind bei den Winkeleinfamilienhäusern Wohnraumerweiterungen bis zum bestehenden Vordachrand, An- und Nebenbauten gemäss Art. 25 BR bis zum Winkelvorsprung, Windfänge mit einer maximalen Grundfläche von 6,0 m² (kombiniert mit bewilligungsfreien Bauten gemäss Art. 5 BewD mit einer maximalen Grundfläche von 12,0 m²) sowie offene Carports auf Vorplätzen und bestehende Abstellplätzen. Alle diese Bauten sind auch ausserhalb der Baufelder und in Überschreitung der Ausnützungsziffer zugelassen. Sie dürfen seitlich auf die Grundstücksgrenze gestellt werden.

ZUeO 3 Überbauungs- und Gestaltungsplan Siedlung Lutertal, genehmigt am 21. September 1973 mit seitherigen Änderungen:

Art. 19 (neu):

Bei den Reiheneinfamilienhäusern sind Windfänge mit einer maximalen Grundfläche von 6,0 m² (kombiniert mit bewilligungsfreien Bauten gemäss Art. 5 BewD mit einer maximalen Grundfläche von 12,0 m²) sowie An- und Nebenbauten gemäss Art. 25 BR mit einer Tiefe von 3,0 m auf der ganzen Hausbreite zugelassen.

Bei den Alterswohnungen dürfen die Laubengänge verglast werden.

Bei den Mehrfamilienhäusern sind bewohnte An- und Nebenbauten gemäss Art. 25 BR bei Sitzplätzen unter den bestehenden Balkonen mit einer Tiefe von 3,0 m ab Fassadenflucht auf der ganzen Balkonbreite gestattet.

Alle diese Bauten sind auch ausserhalb der Baufelder und in Überschreitung der Ausnützungsziffer zugelassen. Sie dürfen seitlich auf die Grundstücksgrenzen gestellt werden.

ZUeO 9 Hangbebauung Einschlag, Baulinie- und Bebauungsplan mit SBV genehmigt am 27. Oktober 1970 mit seitherigen Änderungen:

Art. 14 (neu):

Bei den Einfamilienhäusern sind Windfänge mit einer maximalen Grundfläche von 6,0 m² (kombiniert mit bewilligungsfreien Bauten gemäss Art. 5 BewD mit einer maximalen Grundfläche von 12,0 m²) sowie An- und Nebenbauten gemäss Art. 25 BR mit einer maximalen Grundfläche von 18,0 m² im Erdgeschoss gestattet.

Alle diese Bauten sind auch ausserhalb der Baufelder und in Überschreitung der Ausnützungsziffer zugelassen. Sie dürfen seitlich auf die Grundstücksgrenzen gestellt werden.

ZUeO 10 Überbauung Kistlerstrasse, Bebauungsplan und Sondervorschriften genehmigt am 8. Januar 1975 mit seitherigen Änderungen:

Art. 16 (neu):

Bei den Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern sind An- und Nebenbauten gemäss Art. 25 BR mit einer Tiefe bis zu 3,0 m ab hinterer Fensterflucht auf der ganzen Hausbreite gestattet.

Beim Gebäude Kistlerstrasse 25 A darf die offene Halle unter Weiterführung der Fassadenfluchten einer baulichen Nutzung für Atelier, Gewerbe und Wohnen zugeführt werden; ein Fussgängerdurchgang von mindestens 2,5 m Breite ist stets offen zu halten. Alle diese Bauten sind auch ausserhalb der Baufelder und in Überschreitung der Ausnützungsziffer zugelassen. Sie dürfen seitlich auf die Grundstücksgrenzen gestellt werden.

ZUeO 11 Terrassenhaus-Überbauung Eisengasse, Bebauungs- und Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften genehmigt am 14. Mai 1968 mit seitherigen Änderungen:

Art. 14 (neu):

Bei den Gebäuderücksprüngen auf der Südseite darf der Wohnraum bis auf die bestehende Fassadenflucht erweitert werden. Zudem dürfen An- und Nebenbauten gemäss Art. 25 BR mit einer Tiefe von bis zu 3,0 m ab Fassadenflucht auf der Breite des Rücksprungs sowie Windfänge mit einer maximalen Grundfläche von 6,0 m² (kombiniert mit bewilligungsfreien Bauten gemäss Art. 5 BewD mit einer maximalen Grundfläche von 12,0 m²) angebaut werden.

Alle diese Bauten sind auch ausserhalb der Baufelder und in Überschreitung der Ausnützungsziffer zugelassen. Sie dürfen seitlich auf die Grundstücksgrenzen gestellt werden.

ZUeO 12 Überbauung Eisengasse, Bebauungsplan mit Sondervorschriften genehmigt am 17. Januar 1964 mit seitherigen Änderungen:

Art. 11 (neu):

Bei den Reiheneinfamilienhäusern dürfen bewohnte An- und Nebenbauten gemäss Art. 25 BR bis zu einer Tiefe von 3,0 m auf zwei Dritteln der Hausbreite sowie Windfänge mit einer maximalen Grundfläche von 6,0 m² (kombiniert mit bewilligungsfreien Bauten gemäss Art. 5 BewD BR mit einer maximalen Grundfläche von 12,0 m²) angebaut werden. Bei den Einfamilienhäusern sind An- und Nebenbauten gemäss Art. 25 BR mit einer maximalen Grundfläche von 18,0 m² sowie Windfänge mit einer maximalen Grundfläche von 6,0 m² (kombiniert mit bewilligungsfreien Bauten gemäss Art. 5 BewD BR mit einer maximalen Grundfläche von 12,0 m²) zugelassen. Bei den Einfamilienhäusern ist die Umnutzung der äusseren, integrierten Nebenräume in Wohnraum bis zum bestehenden Vordach zugelassen.

Alle diese Bauten sind auch ausserhalb der Baufelder und in Überschreitung der Ausnützungsziffer zugelassen. Sie dürfen seitlich auf die Grundstücksgrenzen gestellt werden.

ZUeO 13 Überbauung Lindenmatt, Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften genehmigt am 24. März 1961 mit seitherigen Änderungen:

Art. 15 (neu):

Auf Vorplätzen und bestehenden Abstellplätzen sind offene Carports zugelassen.

ZUeO 14 Terrassensiedlung Lindenburg, Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften genehmigt am 4. Juni 1973 mit seitherigen Änderungen:

Art. 17 (neu):

Es dürfen Windfänge mit einer maximalen Grundfläche von 6,0 m² (kombiniert mit bewilligungsfreien Bauten gemäss Art. 5 BewD mit einer maximalen Grundfläche von 12,00 m²) angebaut werden.

Alle diese Bauten sind auch ausserhalb der Baufelder und in Überschreitung der Ausnützungsziffer zugelassen. Sie dürfen seitlich auf die Grundstücksgrenzen gestellt werden.

ZUeO 15 Terrassenhaus-Überbauung Lindenmattstrasse, Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften, genehmigt am 4. Juni 1973 mit seitherigen Änderungen:

Art. 17 (neu):

Es sind Windfänge mit einer maximalen Grundfläche von 6,0 m² (kombiniert mit bewilligungsfreien Bauten gemäss Art. 5 BewD mit einer maximalen Grundfläche von 12,0 m²) sowie An- und Nebenbauten gemäss Art. 25 BR im Winkel mit einer maximalen Grundfläche von 18,0 m² zugelassen.

Alle diese Bauten sind auch ausserhalb der Baufelder und in Überschreitung der Ausnützungsziffer zugelassen. Sie dürfen seitlich auf die Grundstücksgrenzen gestellt werden.

ZUeO 16 Überbauung Hühnerbühlstrasse (Eggweg), Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften, genehmigt am 13. Oktober 1972 mit seitherigen Änderungen:

Art. 14 (neu):

Bei den Mehrfamilienhäusern sind bewohnte An- und Nebenbauten gemäss Art. 25 BR mit einer Tiefe von 3,0 m ab bestehender Fassade im Erdgeschoss auf Balkonbreite zugelassen.

Bei den Einfamilienhäusern dürfen die Wohnräume unter den bestehenden Vordächern erweitert sowie An- und Nebenbauten gemäss Art. 25 BR mit einer maximalen Grundfläche von 18,0 m², Windfänge mit einer maximalen Grundfläche von 6,0 m² (kombiniert mit bewilligungsfreien Bauten gemäss Art. 5 BewD mit einer maximalen Grundfläche von 12,0 m²) erstellt werden.

Die bestehenden Dachräume dürfen einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Alle diese Bauten sind auch ausserhalb der Baufelder und in Überschreitung der Ausnützungsziffer zugelassen. Sie dürfen seitlich auf die Grundstücksgrenzen gestellt werden.

ZUeO 17 Überbauung Hühnerbühl, Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften, genehmigt am 20. Februar 1962 mit seitherigen Änderungen:

Art. 12 (neu):

Bei den Reiheneinfamilienhäusern sind südseitig im Gartengeschoss Wohnraumerweiterungen bis vorderkant bestehende Betonvordächer zugelassen.

Gestattet ist auch die Erstellung von Windfängen mit einer maximalen Grundfläche von 6,0 m² (kombiniert mit bewilligungsfreien Bauten gemäss Art. 5 BewD mit einer maximalen Grundfläche von 12,0 m²).

Bei den freistehenden Einfamilienhäusern sind An- und Nebenbauten gemäss Art. 25 BR mit einer maximalen Grundfläche von 18,0 m² sowie Windfänge mit einer maximalen Grundfläche von 6,0 m² (kombiniert mit bewilligungsfreien Bauten gemäss Art. 5 BewD mit einer maximalen Grundfläche von 12,0 m²) gestattet.

Alle diese Bauten sind auch ausserhalb der Baufelder und in Überschreitung der Ausnützungsziffer zugelassen. Sie dürfen seitlich auf die Grundstücksgrenzen gestellt werden.

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

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

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

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

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

⁵ In den ZPP **Nr. I bis VIII** kann der Gemeinderat bei einer hohen Siedlungsqualität einen Bonus in der Bruttogeschossfläche resp. Ausnutzungsziffer bis maximal 75% bewilligen.

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

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart gemäss Zone	Geschosszahl	Abstand zur Zonen-grenze <i>m</i>	Ausnutzungsziffer / Bruttogeschossfläche <i>max.</i>	Planungs-zweck	Gestaltungsgrundsätze / Bemerkungen	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
ZPP Nr. I Hubelgasse	W	2	4	0,4	Es soll eine verdichtete Wohnsiedlung von hoher Wohnqualität realisiert werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten - Durchgrünter Aussenraum mit einem Minimum an Bodenversiegelung - Die Dachform ist frei wählbar. Bei Flachdächern ist über dem 2. Vollgeschoss keine zusätzliche Attika zugelassen. - Zwischen Bodenacker und Hubelgasse ist eine öffentliche Wegverbindung zu realisieren. 	II
ZPP Nr. IIA Chrottegässli	W	2	4	0,4	Es soll eine verdichtete Überbauung von hoher Wohnqualität realisiert werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten - Für die ganze ZPP sind Flachdächer vorgeschrieben. - Im Teil II A ist in der nördlichsten Gebäudereihe keine Attika zugelassen. - Die Verkehrserschliessung in Teil II A hat ab Chrottegässli Nord und Quellenstrasse zu erfolgen. 	II
ZPP Nr. IIB Chrottegässli	W	2	4	0,5		<ul style="list-style-type: none"> - Die Verkehrserschliessung in Teil II B hat ab Flugbrunnenstrasse zu erfolgen. - Zwischen Quellenstrasse, Chrottegässli und Flugbrunnenstrasse ist eine mind. 2,5 m breite öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu erstellen. 	II

¹ Art. 93 BauG

ZPP Nr. III Brunnenhof- strasse	DBo	2	4	0,4	Es soll eine Überbauung mit gemischter Nutzung und Rücksicht auf die historische Bebauung des Kirchhügels realisiert werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Die offene Bauweise des traditionellen Dorfcharakters ist entlang der Brunnenhofstrasse zu berücksichtigen. - Durchgrünter Aussenraum mit einem Minimum an Bodenversiegelung - Entlang der Lutertalstrasse ist zusätzlich ein Sockelgeschoss gestattet. Dieses ist soweit als möglich für Dienstleistungsnutzung mit Öffentlichkeitsbezug reserviert. - Gebäudehöhe entlang Lutertalstrasse 11,0 m - Die Verkehrserschliessung hat ab Lutertalstrasse - resp. Mündungsbereich Brunnenhofstrasse zu erfolgen. - Mind. 50 % der geforderten Autoabstellplätze sind in einer Autoeinstellhalle unterzubringen. - Zwischen Lutertalstrasse und alter Brunnenhofstrasse ist eine mind. 2,5 m breite öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu erstellen. 	III
ZPP Nr. IV Sternenmatte	M	2	4	0,4	Es soll eine verdichtete Überbauung von hoher Wohnqualität realisiert werden, mit Erhaltung des Sternengebäudes und des Stöcklis.	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbenutzung entlang der Bolligenstrasse, Wohnnutzung im Arealinnern - Entlang der Bolligenstrasse sind mind. 115 m² Dienstleistungsnutzung auszuweisen. - Gestalterische Integration des Sternensembles. - Im Sternengebäude ist Restaurantnutzung zu realisieren, Dienstleistungs- und Wohnnutzung ist zugelassen. - Die bisherige Gartenwirtschaft ist zu erhalten. - Vor dem Sternengebäude ist ein sorgfältig gestalteter Platzbereich zu realisieren. - Neubauten als gestalterische Einheit - Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze als Gemeinschaftsanlagen - Nur Flachdächer gestattet. - Zwischen Bolligenstrasse und Flugbrunnenstrasse ist eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu realisieren. 	III
ZPP Nr. V Eisengasse	W	2	4	0,4	Es soll eine verdichtete Wohnüberbauung von hoher Qualität mit Erhaltung der denkmalpflegerisch geschützten Bauten und ihrer Umgebung realisiert werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Neubauten haben sich sorgfältig ins bestehende Siedlungsmuster zu integrieren. - Durchgrünung des Aussenraums mit Hecken und Bäumen - Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze als Gemeinschaftsanlagen - Das Gebäude Eisengasse Nr. 31/33 ist geschützt, die Gebäude Eisengasse Nr. 25 und 27 sind erhaltenswert (Art. 63 BR). In diesen Gebäuden ist gemischte Nutzung gestattet. Ein angemessener Umschwung soll erhalten bleiben. - Die Erschliessung der Neubauten darf nicht ab Eisengasse erfolgen. - Innerhalb der ZPP ist eine Fläche von 1'000 m² für Familiengärten zur Verfügung zu stellen. 	II
ZPP Nr. VI Pfrundland	M	3	4	0,4	Es soll eine gemischte, verdichtete Überbauung von hoher Qualität realisiert werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Nebst gemischter Nutzung sind auch kirchliche und kirchennahe soziale Nutzungen gestattet. - Bebauungsmuster als Einheit mit guter Integration in Hanglage. - Grosszügige Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen für Begegnung, Aufenthalt und Spiel. - Eine terrassierte Bauweise ist gestattet. - Bauten und Aussenräume haben sich sorgfältig in den Hang zu integrieren, die Topografie muss in Teilen ablesbar sein. - Die Verkehrserschliessung hat schwergewichtig ab Worblentalstrasse zu erfolgen - Eine Teilerschliessung ab Kistlerstrasse ist möglich. 	III

						<ul style="list-style-type: none"> - Auf der Ostseite der ZPP ist eine Fusswegverbindung zur Kistlerstrasse sicher zu stellen. 	
ZPP Nr. VII Bahnhof	M	–	5	0,5	Es soll eine gemischte, verdichtete Überbauung von guter Qualität realisiert werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Nebst gemischter Nutzung sind bahnbetriebliche Nutzungen sowie P+R- und B+R-Anlagen gestattet. Offene Lagerflächen sind nicht zugelassen. - Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig in die Topografie zu integrieren. - Bei Gebäuden mit 15,0 m Gebäudehöhe ist darüber kein Attikageschoss mehr zugelassen. - Entlang Bolligenstrasse (eine Gebäudetiefe) und oberhalb Fellmattweg sind max. 3 Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe von 10 m gestattet. - Die Verkehrserschliessung hat ab Knoten Wegmühle zu erfolgen. - Entlang der RBS-Linie ist eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu realisieren. - Fusswegverbindung zum Höhweg ist beizubehalten. 	III
ZPP Nr. VIII Bienz- Wegmühle	A	2/4	4	7'500 m ²	Es soll eine verdichtete Überbauung mit Arbeitsnutzung realisiert werden, mit Einbezug des geschützten Bauernhauses und dessen Umschwung.	<ul style="list-style-type: none"> - Die BGF für Neubauten beträgt max. 7'500 m². Für das Bauernhaus ist das bestehende Volumen für das max. Nutzungsmass massgebend. - Das Bauernhaus Bolligenstrasse Nr. 70 darf innerhalb der bestehenden Gebäudehülle genutzt werden, unter Wahrung der denkmalpflegerischen Belange. Im Bauernhaus ist auch Wohnnutzung gestattet. - Dem Bauernhaus ist ein angemessener Umschwung zu gewähren, Neubauten haben einen entsprechenden Abstand zu wahren. - Sorgfältige Gestaltung des Aussenraums, Durchgrünung mit Hecken und Bäumen - Von der Bolligenstrasse her ist die Sicht auf das Bauernhaus freizuhalten. - Die Geschosshöhe beträgt ab Niveau Rörswilstrasse 4 Geschosse (plus Attika), für Bauten entlang Wegmühlegässli 2 Geschosse (plus Attika). - Die Verkehrserschliessung erfolgt ab Rörswilstrasse. Ab Wegmühlegässli dürfen nur Besucherparkplätze erschlossen werden. - Zwischen Rörswilstrasse und Wegmühlegässli ist eine öffentliche Weg- und Veloverbindung zu realisieren. 	III
ZPP Nr. IX Zentrum-Ost	DBO	2 / 3	4	2'000 m ² plus Bauern- haus	Es soll eine gemischte Überbauung mit harmonischer Ergänzung des Dorfmärts realisiert werden, mit Einbezug des erhaltenswerten Bauernhauses und dessen Umschwung.	<ul style="list-style-type: none"> - Das Bauernhaus Kirchstrasse Nr. 1 darf innerhalb der bestehenden Gebäudehülle genutzt werden, unter Wahrung der denkmalpflegerischen Belange. - Die BGF für Neubauten beträgt 2'000 m². Für das Bauernhaus ist das bestehende Volumen für das max. Nutzungsmass massgebend. - Für Neubauten zwischen Dorfmärit und Bolligenstrasse sind 3 Geschosse gestattet. Für die übrigen Neubauten gelten 2 Geschosse. - Als östlicher Abschluss des Dorfmärts ist ein attraktiver Platz zu gestalten. - Die Fahrzeugserschliessung hat ab Einstellhalle Dorfmärit sowie ab Detailerschliessungsstrasse (neben Post) zu erfolgen. 	III

ZPP Nr. X Lutertal	W	2	4	0,7 ¹	Es soll eine sorgfältig gestaltete Überbauung mit preisgünstigen alters- und behindertengerechten Wohnungen realisiert werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Der exponierten Hanglage ist mit einer sorgfältigen Einpassung von Bauten und Anlagen Rechnung zu tragen. - Eine terrassierte Bauweise gemäss Art. 23 BauV ist gestattet: Gebäuelänge = 50 m Gebäudebreite = 35 m Gebäudehöhe (Gesamthöhe) = 10 m Maximal 3 Baustufen Grenzabstand = 4 m - Bei Flachdachbauten kann statt eines Attikageschosses ein Vollgeschoss erstellt werden. - Entlang der Lutertalstrasse ist ein ca. 30,0 m breiter öffentlicher, natürlich gestalteter Grünbereich zu realisieren. - Die maximale AZ von 0,7¹ bezieht sich auf den überbaubaren Arealteil (ohne Grünbereich). - Das Lutertalbächli ist bis zur Einfahrt Ruedimatte zu renaturieren. - Entlang dem Lutertalbächli und entlang der östlichen March sind Fusswege anzulegen. 	II
-----------------------	---	---	---	------------------	--	---	----

¹ geändert GR-Beschluss 23.1.2012

ANHANG V	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) (siehe Art. 42 BR)
-----------------	---

In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Empfindlichkeitsstufe (LSV)
a Bodenacker	Kindergarten	bestehend, kleine Erweiterung	III
b Fluracker	Spielplatz	bestehend	III
c Altes Schulhaus	Spielplatz	bestehend	II
d Lutertal	Schulanlage Turnhalle Sportanlage Hallenbad Zivilschutz Gemeinschaftsräume Familiengärten Spielplätze	teilweise bestehend zweckgebundene Erweiterungen bestehender Anlagen Gebäudehöhe max. 12.0 m ¹ Grenzabstände gemäss W3	III
e Friedhof	Friedhof Abdankungshalle Aufbahrungsgebäude Werkgebäude	bestehend, Neubau und Erweiterungen möglich	II
f Pfrundgut	Kirchgemeindehaus/-saal Pfarrhaus Pfrundscheune Kindergärten Gemeinschaftsräume Fürsorgeeinrichtungen	bestehend, zweckgebundene Erweiterungen bestehender Anlagen, Gebäudehöhe und Grenzabstände gemäss W2	II
g Kirche	Kirche	bestehend	II
h Flugbrunnenstrasse / Hühnerbühlstrasse	Schulanlage Turnhallen Sportanlagen Wehrdienste Gemeindeverwaltung Zivilschutz	bestehend, zweckgebundene Erweiterungen bestehender Anlagen, Gebäudehöhe und Grenzabstände gemäss W3	III
i Hühnerbühlstrasse	Spielplatz	bestehend	II
j Eggweg	Kindergarten	bestehend, kleine Erweiterung	II
k Eisengasse	Oberstufenzentrum Turnhallen	bestehend, zweckgebundene Erweiterungen bestehender	III

¹ geändert GV-Beschluss 18.6.2013

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Empfindlichkeitsstufe (LSV)
I Eisengasse	Verkehrsanlagen	Park & Ride-Wendeanlage für öV	III
m Wegmühle	Sportanlagen	Spielfelder Tennisanlagen Garderobegebäude Familiengärten Parkplätze Gebäudehöhe und Grenzabstände gemäss W2	III
n Ferenberg	Primarschule Zivilschutz Turnhalle Feuerwehrmagazin	Bestehend, zweckgebundene Erweiterungen bestehender Anlagen Gebäudehöhe und Grenzabstände gemäss W2	III
o Geristein	Öffentlicher Spielplatz ¹	Bestehend, zweckgebundene Erweiterungen bestehender Einrichtungen sind gestattet. Gegenüber der Landwirtschaftszone kann der Spielplatz durch Zäune, Mauern oder Hecken begrenzt werden. ¹	III
p Geristein	Feuerwehrmagazin Vereinslokal	Bestehend, zweckgebundene Erweiterungen gemäss W2	III

¹ geändert GV-Beschluss 18.6.2013

**ANHANG VI Landschaftsschutzgebiete und Naturobjekte
(siehe Art. 50 ff. BR)**

Gebiet	Beschreibung, Zielsetzungen	Zusätzliche Vorschriften
Landschaftsschutzgebiete gemäss Art. 50 BR		
1 Herrenwäldli	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standort mit erdgeschichtlichem Wert: Glazial geformte Landschaft mit Herrenwäldli als markanter Erhebung. ▪ Erhalten der freien Ansicht auf den Ortsteil Habstetten und die freie Aussicht Richtung Alpen. ▪ Begrenzung der Siedlungsentwicklung zwischen Bolligen und Habstetten. ▪ Naturnahe Siedlungsrandgestaltung. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Betrieblich notwendige landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind zugelassen, sofern Standort und Gestaltung auf den Schutzzweck und auf die bestehenden Gebäude abgestimmt werden. Alle anderen Terrainveränderungen sind untersagt. ▪ Nicht zugelassen sind Baumschulen, Gärtnereien und Gewächshäuser. ▪ Die Siedlungsråder sind naturnah zu gestalten. ▪ Die Naturobjekte und Lebensräume sind zu erhalten und zu fördern. Sie sind gemäss dem Teilrichtplan ökologische Vernetzung zu bewirtschaften und ökologisch zu vernetzen.
2 Riedli-Hüenerbüel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Glazial und fluvial geformte Landschaftsräume, die erdgeschichtlich von besonderer Bedeutung sind. ▪ Gut einsehbarer Landschaftsraum rund um den Hüenerbüel. ▪ Amphibienstandort mit Rote-Liste Art im Riedli. ▪ Wildtierpassage gemäss Kantonalem Landschaftsentwicklungskonzept. ▪ Korridor für ökologische Vernetzung gemäss Teilrichtplan ökologische Vernetzung. ▪ Erhalten der Lesbarkeit des erdgeschichtlich bedeutenden Landschaftsraumes. ▪ Begrenzung der Siedlungsentwicklung. ▪ Erhalten und fördern der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie deren ökologische Vernetzung. ▪ Naturnahe Siedlungsrandgestaltung. 	
3 Bantigental	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standort mit geomorphologisch charakteristischer Prägung (fluvial), einem reichen Mosaik von Wald, Feldgehölzen, Hecken, Einzelbäumen und offener Flur. 	

4 Stampach-Lutertal	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landschaftseinheit mit einer reichen Struktur von Bach, Bachbegleitflora, Feuchtwiese und der westlich davon gelegenen Hecke. Das Gebiet ist bedeutungsvoll u.a. für Pflanzen, Vögel, Insekten und Amphibien. ▪ Erhalten und Fördern der strukturreichen Landschaft mit den vielfältigen und wertvollen Lebensräumen. ▪ Die Kernzone umfasst das kommunale Naturschutzgebiet Stampach-Lutertal. 	
----------------------------	---	--

Naturschutzgebiete gemäss Art. 51 BR		
Gebiet	Beschreibung, Zielsetzungen	Zusätzliche Vorschriften
1 Felsformation und ehemaliger Steinbruch Stockeren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mosaik von besonderen und charakteristischen Gesteinsformationen und Lebensräumen, insbesondere der Felswände, der Wiesen und Trockenmauern. ▪ Das Gebiet ist bedeutungsvoll als geologischer Aufschluss, als landschaftsprägendes Element (weiträumig sichtbar), als historischer Steinbruch sowie als Lebensraum für seltene Tiere und Pflanzen (u.a. Mauerläufer, Kolkrabe, Wanderfalke, Orchideen). ▪ Erhalten und fördern der charakteristischen Eigenheiten des Gebietes. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sämtliche Vorhaben, welche die charakteristischen Eigenheiten beeinträchtigen sind untersagt ▪ Die heutige Nutzung soll beibehalten werden. Die Gemeinde fördert ökologische Aufwertungsmöglichkeiten. ▪ Notwendige Sicherungsmassnahmen sind gestattet.
2 Burg Geristein – Geristeinwald	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzigartiges Gebiet mit geologischen Denkmälern („Elefant“), Ruinen und deren Umgebung. Vielfältiges Wiesen-/Waldmosaik, vor- und rückspringende Waldränder. Anstreben der extensiven Nutzung von Wiesen und Wäldern, insbesondere stufigere Waldränder (innerhalb des Waldareales). ▪ Erhalten und fördern der charakteristischen Eigenheiten des Gebietes. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sämtliche Vorhaben, welche die charakteristischen Eigenheiten beeinträchtigen sind untersagt. ▪ Ausholzen des geologischen Denkmals „Elefant“, zum besseren Sichtbarmachen.
3 Naturschutzgebiet Stampach-Lutertal	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kernzone mit einer reichen Struktur von Bach, Bachbegleitflora, Feuchtwiese und der westlich davon gelegenen Hecke. Das Gebiet ist bedeutungsvoll u.a. für Pflanzen, Vögel, Insekten und Amphibien. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sämtliche Vorhaben, welche die charakteristischen Eigenheiten beeinträchtigen, sind untersagt. Die Gemeinde erarbeitet ein Entwicklungs- und Pflegekonzept für die Kernzone und setzt dieses um (vgl. Richtplan Landschaft, Massnahmenblatt A1).

Feuchtgebiete, Amphibienlebensräume gemäss Art. 51 BR		
Gebiet	Beschreibung, Zielsetzungen	Zusätzliche Vorschriften
1 Wasseraufstoss Ferenberg	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Feuchtgebiet von kommunaler Bedeutung. Das Feuchtgebiet ist zu erhalten. 	

2 Feuchtgebiet Hardegg	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Feuchtgebiet von kantonaler Bedeutung. ▪ Erhalten und fördern durch geeignete Pflegemassnahmen und Abschliessen eines Vertrags mit dem Kanton. 	
3 Amphibienstandort Riedli	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mehrere Gewässer und Steinmauern bieten wertvolle Lebensräume für gefährdete Amphibien und Reptilien: Geburtshelfer- und Erdkröte, Grasfrosch, Feuersalamander und Bergmolch. Gefährdung durch Fische in den Weihern. ▪ Erhalten und fördern der Amphibien- und Reptilienpopulationen. 	
4 Amphibienstandort Deponie Laufental / Stollen Geristein	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeindeübergreifender Lebensraum mit mehreren Amphibienlaichgewässern und einem Überwinterungsplatz für den Feuersalamander (Stollen). ▪ Vorkommen: Geburtshelfer- und Erdkröte, Grasfrosch, Feuersalamander, Bergmolch. ▪ Erhalten und fördern der Amphibien- und Reptilienpopulationen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die vorhandenen Lebensräume für die Amphibien- und Reptilienpopulationen sind zu erhalten. ▪ Die Gemeinde Bolligen fördert gemeinsam mit der Gemeinde Krauchental (Laufentalbad/Geristein) die Lebensraumbedingungen. Dazu erarbeitet die Gemeinde innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Grundordnung gemeinsam mit der KARCH ein Artenschutzprogramm. Die betroffenen GrundeigentümerInnen und BewirtschafterInnen/MieterInnen sind frühzeitig zu informieren und in das Konzept mit einzubeziehen. ▪ Die Konzeptarbeiten sind mit dem Richtplan Landschaft zu koordinieren.
5 Amphibienstandort Dachsalegrube	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgelassene Kleinkiesgrube im Sädelbachwald. Potenzial für Geburtshelferkröte. Ein Feuchtgebiet wurde von Pro Natura in Zusammenarbeit mit KARCH im Jahr 2008 angelegt. Die Pflege erfolgt durch die Gemeinde. ▪ Fördern von Amphibien- und Reptilienpopulationen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Pflege hat so zu erfolgen, dass die Wasser- und Ruderalflächen offen gehalten werden. ▪ Im Griff zu halten sind insbesondere die Neophyten (Goldruten und Sommerflieder) welche durch das ausholzen mehr Licht bekommen.
6 Amphibienstandort Schwarzkopf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgelassene Kleinkiesgrube mit grosser Abrissfläche im Grauholzwald. Potenzial für Geburtshelferkröte. Ein Feuchtgebiet wurde von der KARCH im Jahr 2008 angelegt. Die Pflege wird von der Gemeinde organisiert (evtl. Schulklasse). ▪ Fördern von Amphibien- und Reptilienpopulationen. ▪ Vernetzen der Geburtshelferkrötenpopulationen Wysshus und Sand, Schönbühl 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Pflege hat so zu erfolgen, dass die Wasser- und Ruderalflächen offen gehalten werden. ▪ Im Griff zu halten sind insbesondere die Neophyten (Goldruten und Sommerflieder) welche durch das ausholzen mehr Licht bekommen.

Naturobjekte gemäss Art. 52 BR		
Objektart	Beschreibung, Zielsetzungen	Zusätzliche Vorschriften
Bäume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Besonders wertvolle Bäume an exponierten Standorten sind geschützt. Sie werden in den Zonenplänen 1 und 2 bezeichnet. ▪ Die übrigen Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die bezeichneten Bäume, Baumreihen und Baumgruppen sind zu erhalten. Sie dürfen nicht gefällt werden. Nach einem Abgang sind sie am gleichen Standort durch ein gleichwertiges Exemplar zu ersetzen. ▪ Die übrigen standortgerechten Bäume und Obstgärten sind zu erhalten. Sie dürfen bei Bedarf gefällt werden, sind jedoch in der näheren Umgebung angemessen zu ersetzen.
Hecken und Feldgehölze	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hecken und Feldgehölze sind nach Art. 18 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG)¹, Art. 18 Jagdgesetz (JagdG)² sowie Art. 27 des kantonalen Naturschutzgesetzes (NSchG)³ geschützt. ▪ Sie sind in ihrem Bestand zu erhalten und durch geeignete Pflege zu fördern (Artenvielfalt, 15% Dornensträucher). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sie dürfen weder durch Rodung, Abbrennen noch durch andere Massnahmen beeinträchtigt werden. Das Ausholzen und das abschnittsweise auf den Stock setzen gelten als sachgemässe Pflege. ▪ Um die Hecken und Feldgehölze ist ein mindestens 3,00 m breiter Streifen extensiv zu bewirtschaften. Dort dürfen keine Pflanzenbehandlungs- und Düngemittel eingesetzt werden (Anhang 2.6 Ziff. 331; ChemRRV⁴).
Böschungen ausserhalb der Bauzone	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Böschungen (entlang von Strassen und Wegen, im Landwirtschaftsgebiet) ausserhalb der Bauzone sind so zu bewirtschaften und zu pflegen, dass sie als Magerstandorte erhalten bleiben oder sich zu solchen entwickeln. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Böschungen sind extensiv zu bewirtschaften. Es dürfen keine Pflanzenbehandlungs- und Düngemittel eingesetzt werden.

¹ SR 451² SR 922³ BS 426.11⁴ SR 814.81

Liste der Naturobjekte gemäss Art. 52 BR

	Obj. Nr.	Objektname	Parzelle	Koordinaten / H.ü.M.
Hecken, Feldgehölze				
Feldgehölz	110	Gässlisacher	276	604 930/204 070 685
Hecke	112	Schlupf	327	603 450/204 200 610
Feldgehölz mit Eichen	130	ob Gässlisacher	173/216	604 900/204 270 718
Hecke	132	Eingangs Dachsale	221	605 300/204 550 710
Feldgehölz/Hecke	133	Saale	280	605 530/204 240 685
Feldgehölz/Hecke	141	Schlupf	146	603 740/203 900 630
Feldgehölz/Hecke	171	Besiloo	141	606 140/204 000 680
Hecke	250	Stampachgasse	111	604 160/203 410 610
Hecke	261	Stampach Reservoir	234	604 050/203 320 600
Hecke	280	Lutertal	5883	604 150/203 160 610
Feldgehölz	291	Flugbrunnen	1679	604 900/202 720 610
Feldgehölz	338	Flugbrunnen	1575	605 250/202 640 650
Feldgehölz	344	Flugbrunnen	1628/1629	605 450/202 460 630
Baumhecke	349	Flugbrunnen	1629	605 480/202 320 630
Feldgehölz	351	Locherz	1629	605 580/202 310 650
Hecke	354	Flugbrunnen	1630	605 620/202 400 650
Hecke	356	Schwandi	1615	605 240/201 960 600
Hecke	357	Schwandi	1610	605 270/201 890 590
Hecke	380	Hohlgasse Bantigen	4560	605 790/202 550 700
Hecke	430	Bantigen	1743	606 100/202 220 700
Hecke	443	Flugbrunnen	1582	605 470/202 550 650
Hecke	445	Bantigen	1725/1625	606 042/202 737
Hecke	452	Locherz	6119/1629	605 620/202 200 630
Hecke	530	Locherz	1638/1643	605 750/202 030 660
Hecke	573	Ferenberg-Bantigen	1799/1753	606 500/202 050 720
Wäldchen	575	Ferenberg Schlucht	1788/1945	606900/201 720 700
Hecke	577	Baggler-Hofmatt	1651/1650	606 300/201 770 670
Hecke	581	Ferenberg-Boden	1844	607 680/202 120 760
Feldgehölz	587	Egghübeli Ferenberg	4638/1817	607 350/201 520 530
Feldgehölz-Hecke	588	Ferenberg	1788	606 750/201 450 670
Hecke mit Feldgehölz	589	Chalberweid Ferenberg	1793	606 850/201 150 650
Feldgehölz	592	Chalberweidli	1817/1818	607 450/201 450 730
Hecke	745	Geristein Hinderhus	435/434	606 900/204 220 720
Hecke	760	Geristein	623/2539	606 450/204 800 740
Wäldchen	762	Geristein	589	606 550/204 710
Wäldchen	766	Geristein Harnischhut	558	606 075/204 180 730
Wäldchen	767	Geristein Harnischhut	468	606 230/204 200 690
Feldgehölz	768	Bantigental	543	606 060/203 740 770
Heckengesellschaft	769	Bantigental	469/558	606 070/203 900 720
Feldgehölz	773	Bantigental	541/543	606 100/203 740
Feldgehölz feucht	782	Geristein Lutzere Grube	465	606 040/204 510 660
Hecke	801	Lutertal	4883	604 400/202 820 580
Hecke	825	Eisengasse	59	604 310/202 470 560
Feldgehölz	827	Täli Bolligenstrasse	27	604 450/202 480 570
Feldgehölz	829	Hüenerbüel	5418	604 620/202 170 560
Hecke	831	Rörswil	52/2698	604 680/201 967
Hecke	835	Höheweg	div.	604 595/202 033

	Obj. Nr.	Baumart	Parzelle	Koordinaten / H.ü.M.
Bäume	102	Linden (3)	255	604 500/204 350 720
	105	Eiche	276	604 900/204 200 700
	107	Nussbaum	171	604 900/204 020 690
	109	Linde, neu Nussbaum	225	604 350/203 920 660
	117	Stieleiche	379	603 500/204 040 610
	124	Nussbaum	175	604 610/204 600 750
	136	Linde	265	605 100/203 650 670
	140	Nussbaum	216	604 890/204 375 735
	211	Linde	177	604 820/203 710 650
	212	Linden (2) Kastanie	253	604 370/203 700 640
	213	Linde	126	604 010/203 650 620
	214	Linde	234	604 150/203 600 260
	217	Weiden, Eschen	110/112	604 180/203 200 590
	339	Rosskastanie	1674	605 080/202 760 660
	347	Baumbestand	3330	605 270/202 330 630
	348	Nussbaum (2)	1664	605 380/202 310 630
	358	Nussbaum	1629	605 530/202 380 630
	431	Linden (4)	5551	605 900/202 320 680
	441	Nussbäume (2)	1575	605 350/202 640 650
	442	Linde	1581	605 390/202 620 650
	454	Linde	1643	605 800/201 710 620
	458	Linde, Nussbaum	5824	605 800/201 710 620
	469	Linde	1782	606 000/202 630 720
	470	Linde	1707	606 133/202 735
	472	Friedenslinde	1072	606 170/202 210 710
	560	Nussbaum	1794	607 020/201 580 700
	578	Linde	1810	607 130/201 870 725
	579	Linde	1788	607 020/201 710 710
	580	Linde	1837	607 430/201 890 740
	582	Birnbaum	1872/1870	607 780/202 020 751
	583	Linde	1863	607 970/201 950
	586	Linde	1794	607 100/201 470 705
	596	Baumbestand	1862	608 210/201 350 710
	720	Stieleiche	569	606 370/204 800 700
	723	Esche	410	606 600/204 750
	734	Linde	248	605 700/204 330 681
	754	Esche	603	606 610/204 790 740
	756	Linde	623	606 510/204 660 730
	772	Linde	581	606 170/203 770 720
	818	Linde Jungbaum	18	604 560/202 850 600
	820	Rosskastanie	16	604 290/202760 590
	821	Linde(2) Rosskast.	85/72	604 120/202 650 580
	822	Eiche	23	604 670/202 610 590
	823	Rosskastanie	73	604 250/202 550 570
	826	Kannenbirne	59	604 310/202 470 560
	828	Eiche	5679	604 477/202 226 550
	830	Rosskastanie	1110	604 210/201 900 550
	832	Kopfweiden	1188/2340	604 450/201 880
	840	kant. geschützte Eiche Nr. 70	102	604 190/202 250 540
	841	Linde (3)	14	604 330/202 640 580
	842	Robinien (2)	14	604 381/202 695
	843	Eichen (3)	3869	604 781/202 189
	844	Linde	111	604 294/203 539
	845	Nussbäume (3), Eiche	111/3752	604 157/203 442

	846	Linde	6816	604 606/202 697
	847	Linde	5286	604 000/203 165
Baumreihen	100	Eichen	227/250/ 176	604 680/201 967
	735	Linden, Obstbäume	571	605 980/204 380
	290	Kirschbäume	1679	604 990/202 700 625
	848	Kirschbäume, Birnbäum	1707	606 164/202 871
	849	Nussbäume	1701/1782	605 910/202 786

Waldreservate und ökologischer Ausgleich im Wald gemäss Art. 53 BR

	Obj. Nr.	Objektname
Waldreservate	352.01	Grube Grauholz (kant.)
	352.02	Schwarzkopf (kant.)
	352.03	Munibode (kant.)
	352.04	Türli
	352.05	Brand
	352.06	Flugbrunnen-Wald

Archäologische Schutzgebiete und Bodenfunde gemäss Art. 55 BR

	Obj. Nr.	Objektname
Archäologische Schutzgebiete	I	Stockeren/Flugbrunnen, Höhensiedlung (Stein- und Bronzezeit)
	II	Ferenberg, Gräber
	III	Bottis Grab, "Menhire" und Grabhügel
	IV	Geristein, Ruine Geristein
	V	Bantiger, Erdwerk
	VI	Grauholz, Erdwerk
	VII	Habstetten, ehem. Liebfrauenkapelle
	VIII	Bolligen, Kirche
	IX	Sädelbachhüttli/ -wald, Zwei Schalensteine

Historische Verkehrswege IVS gemäss Art. 56 BR

	Obj. Nr.	Objektname
Historische Verkehrswege	1.2	Bern - Urtenen (- Zürich /- Solothurn)
	4.2	Bern - Burgdorf
	4.3.2	Chrützweg - Cholerhus
	1996	(Ferenberg-) Cholgrube - Mühlistei / Hint. Jucken
	2427	Hardegg - Äbnit
	2428	Stockerehöchi - Stockeren
	2430	Habstetten - Gässliacher
	2431	Habstetten - Lindenweid
	2432	Bolligen - Habstetten
	2433	Habstetten - Ittigen
	2434	Habstetten - Forsthus

Geschützte geologische Objekte gemäss Art. 58 BR

	Obj. Nr.	Objektname
Geschützte geologische Objekte des Kantons Bern	63	Tschingelkalkblock im Aeschiwald
	64	Trias-Quarzit beim Rüteli nördl. Bantigen
	75-84	10 Denksteine für Forstmeister und Oberförster der Burgergemeinde Bern im Grauholz und Sädelbachwald
	90	Findlinge auf Bottis-Grab im Grauholz

	113-116	4 Findlinge im Katzenstygwald
	186	Gneis in der Hubelmauer-Anlage in Habstetten
	187	Eklogit im Wegdreieck im Harnischhut
	198	Schalensteine auf dem oberen Mattstettenberg

ANHANG VII	Auszug aus dem bernischen Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EGZZGB)¹, Nachbarrecht
-------------------	---

C Nachbarrecht I. Bauten und Pflanzungen

1. Grenzabstände Art. 79

¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

² Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

³ Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.
2. An- und Nebenbauten Art. 79 a

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.
3. Vorspringende Bauteile Art. 79 b

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.
4. Abort- und Düngergruben Art. 79 c

¹ Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.

² Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,20 m überragen.
5. Hofstattrecht Art. 79 d

¹ Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert 5 Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

² Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

¹ BSG 211.1 (Die Artikel wurden am 7. Juni 1970 eingefügt)

6. Brandmauern
- a) Pflicht Art. 79 e
Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.
- b) Mitbenützung Art. 79 f
¹ Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.
² Für das Mitnützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
³ Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.
- c) Erhöhung Art. 79 g
Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Art 79f Abs. 2 einzukaufen.
7. Stützmauern und Böschungen Art. 79 h
- a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung
¹ Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
² Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100 %) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
³ Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen.
- b) Eigentum Art. 79 i
¹ Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstückes, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
² Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.
8. Einfriedungen Art. 79 k
¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
² Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens 3 m.
³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

9. Bäume und Sträucher
- Art. 79 l
- ¹ Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zu Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:
- 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
 - 3 m für hochstämmige Obstbäume;
 - 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
 - 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.
- ² Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.
- ³ Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach 5 Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.
10. Entzug von Licht und Sonne
- Art. 79 m
- ¹ Werden wohngyienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.
- ² Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.
11. Benützung von Mauern an der Grenze
- Art. 79 n
- An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere anbringen.
12. Betreten des nachbarlichen Grundes
- Art. 79 o
- Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstücks zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

ANHANG VIII	Lärmgrenzwerte gemäss LSV
--------------------	----------------------------------

Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)¹

Die Begrenzung des Aussenlärms erfolgt mit Hilfe von Belastungsgrenzwerten (Planungswerte, Immissionsgrenzwerte, Alarmwerte). Diese gelten bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen in der Mitte des offenen Fensters.

Lärmempfindliche Räume sind

- Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume sowie
- Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm.

Die Pegelhöhe der Belastungswerte ist abhängig von der baulichen Nutzung der lärm betroffenen Zonen.

In Nutzungszonen nach Art. 14ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

- die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen;
- die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
- die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
- die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen.

Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II kann die nächst höhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

Bei Räumen in Betrieben, die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufe I, II oder III liegen, gelten um 5 dBA höhere Planungs- und Immissionsgrenzwerte.

Belastungsgrenzwerte gemäss LSV (Tag) für Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert	Immissionsgrenzwert	Alarmwert
I	50	55	65
II	55	60	70
III	60	65	70
IV	65	70	75

¹ Stand 3. Juli 2001

ANHANG IX	Sachregister
------------------	---------------------

	Art.		Art.
Abgrabungen	33	Gebäudelänge	31/39
Abkürzungen	Anhang I	Geltungsbereich	1
Amphibienlebensräume	Anhang VI	Gemeinderat	64
Anbauten	25	geneigte Dächer (Dachgestaltung)	36
Antennenanlagen	16	Geologische Objekte	Anhang VI
archäologische Funde	55	Gesamtwirkung	5
archäologische Schutzgebiete	55/Anhang VI	Geschosse	33
Attika	37	gestaffelte Gebäude	Anhang II
Aufgaben der Gemeinde	64	Gestaltung	5
Aufhebung best. Vorschriften	69	Gewässerabstände	21
Ausnützungsziffer	18	grafische Darstellungen	Anhang II
Aussenraumgestaltung	12	Grenzabstand	24
Aussenräume	12	Grünzone	44
Balkone	29	Hecken	13
Bau- und Aussenraumgestaltung	12	Historische Verkehrswege	Anhang VI
Bauabstand	19 ff	Hochbaukommission	65
Baubewilligung	65/66		
Baubewilligungsbehörde	65/66		
Baubewilligungsverfahren	65/66	Inkrafttreten	68
Baudenkmal	61		
Bäume	13		
baupolizeiliche Masse	39	Kellergeschoss	33
Bauteile im Grenzabstand	29		
Bauverwaltung	66		
Bauweise	17	Landschaft	50
Bauzone	39 ff	Landschaftsschutz	50
Besitzstandsgarantie	33	landwirtschaftliche Nutzung	45
Bodenfunde	55	Landschaftsschutzgebiete	Anhang VI
Böschungen	14	Landwirtschaftszone	45
		Lärmschutzempfindlichkeitsstufe	39
		Liftaufbauten	36
		Lukarnen	36
Dachgestaltung	36		
Dachaufbauten	35/36		
Dachausbau	36		
Dachgeschoss	33	Mass der Nutzung	39
Dachgestaltung	34 ff		
Dachsparren	32		
Denkmalpflege	61	Näherbau	30
		Näherbaurecht	30
		Naturschutzgebiete	Anhang VI
Erhaltens- oder schützenswerte Objekte	61	Naturobjekte	Anhang VI
Erker	29	Nebengebäude	25/30
Ersatzabgabe	15	Nutzung	39
Ersatzpflanzungen	13		
		Ortsbilderhaltungsgebiete	62
Fachausschuss Baugestaltung	6		
Farbgebung	5		
Fassadenflucht	32	Parabolantennen	16
Fassadenlänge	32	Planungsvorteile	4
Feuchtgebiete	Anhang VI		
Flachdach	37		
Fliessgewässer	21	schützens- od. erhaltensw. Objekte	61
Futtermauern	14	Schutzgebiet	50/51
		Schutzobjekte	61
		Schutzzone	44
Gartenbauzone	47	Silobauten	45
Gebäude am Hang	32	Steilböschungen	14
Gebäudeabstände	30	Stützmauern	14
Gebäudebreite	39		
Gebäudehöhe	32/39		

	Art.
Terrainveränderungen	14
Tiefbauten	27
Umgebungsarbeiten	12
Umgebungsgestaltung	12
Umgebungsgestaltungsplan	12
Umzäunungen	13
unterirdische Bauten	26
Vordächer	29
vorspringende Bauteile	29
Waldnaturschutz	53
Wasserbecken	27
Weilerzone	46
Widerhandlungen	67
Wohnnutzungen	39
Waldreservate	53/Anhang VI
Zone für öffentliche Nutzungen	42/Anhang V
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	43
Zone mit besteh. Überbauungsordnung	Anhang III
Zone mit Planungspflicht	Anhang IV
Zonengrenzen (Bauabstand)	23
Zonenvorschriften	39 ff

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren Vorprüfung	06.03. bis 26.04.2006 08.05.2007
1. öffentliche Auflage Publikation im Anzeiger Region Bern vom im Amtsblatt vom	25.01. bis 25.02.2008 25.01. und 30.01.2008 23.01.2008
Einspracheverhandlungen erledigte Einsprachen unerledigte Einsprachen Rechtsverwahrungen	04. / 05. 2008 6 85 3
2. öffentliche Auflage Publikation im Anzeiger Region Bern vom Einspracheverhandlungen erledigte Einsprachen unerledigte Einsprachen Rechtsverwahrungen	06.03. bis 06.04.2008 06.03. und 11.03.2009 - - - -
3. öffentliche Auflage Publikation im Anzeiger Region Bern vom Einspracheverhandlungen erledigte Einsprachen unerledigte Einsprachen Rechtsverwahrungen	14.10. bis 14.11.2009 23.11. und 27.11. 2009 - 2 -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 12.12.2007


BESCHLOSSEN DURCH
DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 16.12.2008

NAMENS DER
EINWOHNERGEMEINDE

Der Präsident


Der Sekretär


Rudolf Burger


Bernhard Rufer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Bolligen, den - 9. DEZ. 2009

Der Gemeindeschreiber


Bernhard Rufer



GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES
KANTONS BERN

3 0. März 2010



GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR WALD

Weitere Genehmigungsvermerke

Die Gemeindeversammlung (GV) hat im ordentlichen Verfahren gestützt auf Art. 58 ff BauG folgende Baureglementsänderungen beschlossen:

Betrifft	Publikation amtl. Anzeiger	Öffentl. Auflage	Einsprachen	Beschluss GR	Beschluss GV	Inkrafttreten Genehm. AGR
Anhang V Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) o Geristein Umzonung eines Teilstücks der Parzelle Nr. 2539 (neue Parzelle Nr. 6898) von der Zone öffentlicher Nutzung (ZöN) in die Landwirtschaftszone (LWZ)	23./25.1.2013	23.1.2013 bis 22.2.2013	0 erledigt: - unerledigt: -	4.3.2013	18.6.2013	24.7.2013
Anhang V Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) d Lutertal Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von heute 10.00 m auf neu 12.00 m	22./27.3.2013	22.3.2013 bis 22.4.2013	0 erledigt: - unerledigt: -	13.5.2013	18.6.2013	30.7.2013
Art. 63 (Gefahrengelände) Ergänzung des BR mit dem neuen Art. 63 zusammen mit dem neuen Zonenplan Naturgefahren und der Änderung Zonenplan 1 im Gebiet Wegmühle	1./6.3.2013	1.6.2013 bis 2.4.2013	0 erledigt: - unerledigt: -	16.9.2013	19.11.2013	13.1.2014

Bolligen, 19. Januar 2014

GEMEINDERAT BOLLIGEN

sig.

Rudolf Burger

Gemeindepräsident

sig.

Bernhard Rufer

Gemeindeschreiber

Genehmigt gemäss Art. 61 BauG durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 13. Januar 2014

sig. Barbara Wiedmer Rohrbach

Genehmigung der vom Gemeinderat beschlossenen Änderungen

Der Gemeinderat hat gestützt auf Art. 122 BauG folgende geringfügigen Baureglementsänderungen beschlossen:

<i>Betrifft</i>	<i>Publikation amtl. Anzeiger</i>	<i>Öffentl. Auflage</i>	<i>Einsprachen</i>	<i>Beschluss GR</i>	<i>Inkrafttreten Genehm. AGR</i>
Anhang IV Zonen mit Planungspflicht (ZPP) X Lutertal Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) von 0,6 auf 0,7	9.12.2011	9.12.2011 bis 9.1.2012	0 erledigt: - unerledigt: -	23.1.2012	16.2.2012

Bolligen, 23. Januar 2012

GEMEINDERAT BOLLIGEN

sig.

Rudolf Burger

Gemeindepräsident

sig.

Bernhard Rufer

Gemeindeschreiber

Genehmigt gemäss Art. 61 BauG durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 16. Februar 2012

sig. Barbara Wiedmer Rohrbach

Dieses Dokument kann bei der

Gemeindeverwaltung Bolligen
Bauverwaltung
Hühnerbühlstrasse 3
3065 Bolligen

bezogen oder unter

www.bolligen.ch

heruntergeladen werden.