



Nr 103

(Gemeinde  
Ostermündigen

# **BAUREGLEMENT**

**vom 17. Juli 1995**

**letzte Teilrevision vom 8. Juli 2020**



# BAUREGLEMENT

---

**Präsidiales**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Alphabetisch nach Artikel</b>	<b>Artikel-Seite</b>
<b>A -----</b>	
Abbauzone .....	84-65
Abgrabungen .....	44-29
Abstellplätze für Kehricht und Separatsammelgüter/Kompostieranlagen .....	13-20
Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder .....	6-15, 18-22
Abwasserbeseitigung .....	9-16
Abwasserreglement .....	9-16
Alters- und Invalidenwohnungen .....	67-41
Anbauten .....	36-27
Antennenanlagen .....	11-18
Arbeitszone Mösli .....	63-38
Archäologisches Schutzgebiet .....	98-71
Attikageschoss .....	45-30
Aufbauten .....	50-31
Aufenthaltsbereiche .....	6-15, 12-19, 22-24
Aufhebung bestehender Vorschriften .....	105-73
Ausbau von Schrägdächern .....	49-31
Ausnahmebewilligungen .....	6-15
Ausnützungsziffer .....	27-25, 86-66
Aussenräume .....	11-17
Autofreies Wohnen .....	59-35
<b>B -----</b>	
Bahnhof .....	79-50
Balkone .....	35-26
Basis- und Detailerschliessung .....	7-15
Bauabstände .....	29-25
Baubeginn .....	5-14
Baubewilligung .....	5-14, 6-15
Baugestaltung .....	42-28
Baulinien .....	29-25
Bäume .....	94-70
Baumschulen .....	91-69
Bauplatzinstallationen .....	5-14
Baupolizeiliche Masse und Lärmempfindlichkeitsstufen .....	86-66
Bauten am Hang .....	44-29
Behindertengerechtes Bauen .....	52-33
Beibehaltung und Ergänzung bestehender Vorschriften .....	106-76
Belichtung .....	53-33
Belüftung .....	53-33
Bepflanzung .....	12-19
Bernstrasse .....	76-48

# BAUREGLEMENT

---

Besitzstandsgarantie .....	4-13
Biotopschutzgebiete .....	92-70
Böschungen .....	16-21
<b>D -----</b>	
Dacheinschnitte .....	50-31
Dachflächenfenster .....	50-31
Dachgeschoss .....	45-30
Dachgestaltung .....	42-28, 47-30
Dachneigung .....	48-31
Dachstockausbau .....	88-68
Dachwasser .....	9-16
Detailerschliessungsanlagen .....	10-16
Dienstleistungsbetriebe .....	61-36
Dorfschutzzone .....	62-37
<b>E -----</b>	
Eigentumsbeschränkungen .....	3-13
Einkaufszentren .....	60-36
Energie .....	57-34
Energie- und Umweltschutzgesetzgebung .....	6-15
Ersatzabgabe .....	20-22
Ersatzvornahme .....	22-24
Erschliessung .....	6-15, 7-15
<b>F -----</b>	
Fahrbahnrand .....	30-25
Familiengärten .....	82-63
Fasadengestaltung .....	42-28
Fassadenhöhe .....	44-29
Feldgehölze .....	94-70
Firstrichtung .....	46-30
Flachdachgestaltung .....	51-32
Fotomontagen .....	42-28
Fusswege .....	30-25
Futtermauern .....	16-21
<b>G -----</b>	
Garagenvorplätze .....	21-23
Gebäudeabstand .....	40-27
Gebäudelänge .....	43-29
Gebäudestellung .....	46-30
Gebäudetiefe .....	43-29
Gefahrengebiete .....	56-34
Geltungsbereich baurechtliche Grundordnung .....	1-13
Gemeindeordnung .....	99-71
Gemeinderat .....	102-72
Gemeinschaftsanlagen .....	17-21
Gesamterscheinung .....	42-28

Geschlossene Bauweise.....	24-24
Geschosse.....	45-30
Geschützte Bäume, Hecken und Feldgehölze .....	94-70
Geschützte Bauobjekte.....	87-68, 89-68
Geschützte Waldränder.....	95-70
Gestaltung, technische Anforderungen .....	8-15
Gestaltungsfreiheit.....	25-24
Gestaltungsrichtpläne .....	68-41
Gesundheit.....	52-33
Gewässer.....	31-26
Gewerbebetriebe .....	61-36
Gewerbebezonen.....	63-38
Grenz- und Gebäudeabstände.....	24-24, 41-28
Grenzabstand.....	35-26
An- und Nebenbauten.....	36-27
Anlagen und Bauteile .....	39-27
Autoabstellplätze .....	38-27
Unterirdische Bauten .....	37-27
Grosser Gemeinderat .....	101-72
Grube.....	80-57
Grundordnung.....	1-13
Grünflächen .....	15-21
Grünflächenziffer .....	28-25
Grünzone .....	83-64
Güterareal.....	79-53
<b>H -----</b>	
Hättenberg.....	73-46
Hauszufahrten.....	12-19, 21-23
Hauszugänge .....	12-19
Hecken.....	94-70
Hochhaus.....	74-47
Hochstammobstbäume.....	97-71
<b>I -----</b>	
Industrie Schwandi.....	72-46
Industriezone.....	65-40
Inkrafttreten.....	104-73
<b>K -----</b>	
Kehrichtabstellplätze .....	13-20
Kellergeschoss .....	45-30
Kernschutzzone .....	68-41
Kernzone.....	61-36
Kinderspielplätze.....	6-15, 22-24
Kompostieranlagen.....	12-19
<b>L -----</b>	
Ladengeschäfte .....	60-36

# BAUREGLEMENT

---

Landschaftsschutzgebiete.....	91-69
Landwirtschaftszone.....	85-65
Lärmempfindlichkeitsstufen.....	58-35, 86-66
Lärmschutz.....	56-33
Laubengänge.....	35-26
Luftreinhaltung.....	56-33
<b>M</b> .....	
Magerwiesen.....	96-71
Mehrfamilienhäuser.....	22-24
Mehrlängenzuschläge.....	86-66
Mischflächen.....	8-15
Mitteldorfstrasse/Gärtnerei.....	69-43
Modelle.....	42-28
<b>N</b> .....	
Natur- und Landschaftsschutz.....	90-69
Nebenanlagen.....	17-21
Nebengebäude.....	36-27
Nutzungserhöhung bei energieeffizientem Bauen.....	57-34
<b>O</b> .....	
Oberdorf.....	75-48
Offene Bauweise.....	23-24
Ortsbilschutzgebiet.....	62-37, 87-68
<b>P</b> .....	
Parkplatzreglement.....	17-21
Planungsvorteile.....	67-41
Privatrecht.....	3-13
<b>R</b> .....	
Radwege.....	30-25
Raumplanungsgesetz.....	2-13
Ringstrasse/Güterstrasse.....	78-49
Rothus und Rörswil.....	71-45
Rüti.....	70-44
<b>S</b> .....	
Sauberwasser.....	9-16
Schermenweg.....	79-52
Schützenhaus.....	79-55
Sicherheit.....	52-33, 56-34
Sicherstellung, Ersatzabgabe.....	20-22
Sicherung von Detailerschliessungsanlagen.....	10-16
Siedlungsschutzgebiet.....	88-68
Sitzplätze.....	12-19
Sonnenkollektoren.....	50-31
Spielflächen.....	6-15, 22-24
Steingrübli.....	77-49

Stimmbürger .....	100-72
Strassen .....	8-15, 30-25
Strassenanschlüsse.....	21-23
Stützmauern .....	16-21
<b>T</b> .....	
Tanklagerzone .....	64-39
Terrainveränderungen .....	12-19, 16-21
Treppenhäuser.....	54-33
<b>U</b> .....	
Uferschutzgebiete .....	93-70
Umgebungsgestaltung.....	11-17
Umgebungsgestaltungsplan .....	12-19
Umweltschutzgesetz.....	2-13
Unterirdische Bauten.....	37-27
Unterirdische Bebauung .....	26-25
<b>V</b> .....	
Verfahren .....	99-71
Versickerung.....	9-16
Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts.....	2-13
Vorland .....	14-20
Vorplätze.....	12-19
<b>W</b> .....	
Waldabstand .....	32-26
Wege .....	12-19
Widerhandlungen.....	103-73
Wohn- und Arbeitsräume in Kellergeschossen.....	55-33
Wohn- und Gewerbebezonen .....	60-36
Wohnsiedlungen.....	22-24
Wohnzonen .....	59-35
<b>Z</b> .....	
Zentrum Oberfeld.....	79-54
Zivilgesetzbuch (ZGB) .....	3-13
Zonen für öffentliche Nutzungen.....	58-35, 81-58
Zonen für Sport und Freizeit .....	58-35, 82-63
Zonen mit Planungspflicht.....	58-35, 67-41
Zonen mit Quartierplanung.....	66-40
Zonen- und Gebietsvorschriften.....	58-35
Zonengrenzen.....	33-26
Zufahrten .....	7-15, 21-23
Zusammenbau .....	23-24
Zuständigkeiten.....	99-71

# BAUREGLEMENT

---

Nach Seiten	Seite
I Allgemeine Bestimmungen .....	13
Geltungsbereich .....	13
Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts .....	13
Verhältnis zum Privatrecht .....	13
Besitzstandsgarantie .....	13
II Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung .....	14
1 Baubewilligungspflicht/Bauentscheid .....	14
Baubewilligungspflicht/Baubeginn .....	14
Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung .....	15
2 Erschliessung .....	15
Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung .....	15
Gestaltung, technische Anforderungen .....	15
Abwasserbeseitigung und Versickerung .....	16
Sicherung von Detailerschliessungsanlagen .....	16
3 Umgebungsgestaltung .....	17
Grundsätze .....	17
Antennenanlagen .....	18
Umgebungsgestaltungsplan .....	19
Abstellplätze für Kehricht und Separatsammelgüter/ Kompostieranlagen .....	20
Vorland .....	20
Grünflächen .....	21
Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern .....	21
4 Neben- und Gemeinschaftsanlagen / Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder .....	21
Grundsätze .....	21
Anordnung .....	22
Gestaltung .....	22
Sicherstellung, Ersatzabgabe .....	22
Zufahrten, Hauszufahrten, Strassenanschlüsse, Garagenvorplätze .....	23
Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, grössere Spielflächen .....	24
III Baupolizeiliche Vorschriften .....	24
1 Bauweise .....	24
Offene Bauweise .....	24
Geschlossene Bauweise .....	24
Gestaltungsfreiheit .....	24
Unterirdische Bebauung .....	25
2 Mass der Nutzung, Bestimmungsweise .....	25
Ausnützungsziffer .....	25
Grünflächenziffer .....	25
3 Bauabstände .....	25
Allgemeines/Verhältnis zu Baulinien .....	25
Bauabstand von öffentlichen Strassen, Fuss- und Radwegen .....	25
Bauabstand von Gewässern .....	26
Bauabstand vom Wald .....	26
Bauabstand von Zonengrenzen .....	26



4	Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund.....	26
	Allgemeines .....	26
	Grenzabstand .....	26
	Grenzabstand für An- und Nebenbauten.....	27
	Grenzabstand für unterirdische Bauten .....	27
	Grenzabstand für Autoabstellplätze .....	27
	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand .....	27
	Gebäudeabstand.....	27
	Unterschreiten der Grenz- und Gebäudeabstände .....	28
5	Baugestaltung.....	28
	Grundsätze .....	28
	Gebäuelänge und Gebäudetiefe .....	29
	Fassadenhöhe .....	29
	Geschosse.....	30
	Gebäudestellung und Firstrichtung.....	30
IV	Dachgestaltung, Dachausbau .....	30
	Dachgestaltung allgemein .....	30
	Dachneigung.....	31
	Ausbau von Schrägdächern.....	31
	Aufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf Schrägdächern .....	31
	Flachdachgestaltung .....	32
V	Sicherheit und Gesundheit.....	33
	Allgemeines .....	33
	Belichtung/Belüftung .....	33
	Treppenhäuser.....	33
	Wohn- und Arbeitsräume in Kellergeschossen.....	33
	Lärmschutz und Luftreinhaltung.....	33
	Sicherheit .....	34
	Gefahrengebiete .....	34
VI	Energie.....	34
	Energieversorgung.....	34
	Nutzungserhöhung bei energieeffizientem Bauen.....	34
VII	Zonen- und Gebietsvorschriften.....	35
	Bedeutung.....	35
1	Zonenvorschriften.....	35
	Wohnzonen W1/W2/W3 .....	35
	Wohnzone Oberfeld WO .....	35
	Wohn- und Gewerbebezonen WG2/WG3.....	36
	Kernzone K4.....	36
	Dorfschutzzone DS.....	37
	Gewerbebezonen Ga und Gb.....	38
	Arbeitszone "Mösli" (AZM).....	38
	Energieversorgung.....	39
	Tanklagerzone.....	39
	Industriezone.....	40

# BAUREGLEMENT

---

Zonen mit Quartierplanung ZQ .....	40
Zonen mit Planungspflicht (ZPP) .....	41
ZPP Nr. 1 "Kernschutzzone" .....	41
ZPP Nr. 3 "Mitteldorfstrasse/Gärtnerei" .....	43
ZPP Nr. 5 "Rüti" .....	44
ZPP Nr. 9 "Rothus" und ZPP Nr. 11 "Rörswil" .....	45
ZPP Nr. 13 "Industrie Schwandi" .....	46
ZPP Nr. 15 "Hättenberg" .....	46
ZPP Nr. 17 "Hochhaus" .....	47
ZPP Nr. 19 "Oberdorf" .....	48
ZPP Nr. 21 "Bernstrasse" .....	48
ZPP Nr. 23 "Steingrüebli" .....	49
ZPP Nr. 25 "Ringstrasse/Güterstrasse" .....	49
ZPP Nr. 27 "Bahnhof" .....	50
Sektor A (Nordwest) "Bahnhof" .....	51
Sektor B (Südwest) "Bahnhof" .....	52
Sektor C (Unterführung) "Bahnhof" .....	52
ZPP Nr. 29 "Schermenweg" .....	52
ZPP Nr. 31 "Güterareal" .....	53
ZPP Nr. 33 "Zentrum Oberfeld" .....	54
Sektor A "Zentrum Oberfeld" .....	54
Sektor B "Zentrum Oberfeld" .....	55
ZPP Nr. 35 "Schützenhaus" .....	55
Sektor C "Schützenhaus mit Vorplatz" .....	55
Sektor D "Zugangs- und Zufahrtsbereich" .....	56
Sektor E "Allmend" .....	56
Sektor F "Quartierplatz" .....	57
ZPP Nr. 6 "Grube" .....	57
Zonen für öffentliche Nutzungen.....	58
Zonen für Sport- und Freizeitanlagen.....	63
Grünzone .....	64
Abbauzone.....	65
Landwirtschaftszone .....	65
Baupolizeiliche Masse und Lärmempfindlichkeitsstufen.....	66
VIII Geschützte Gebiete und Objekte .....	68
1 Ortsbild- und Siedlungsschutz .....	68
Ortsbildschutzgebiet.....	68
Siedlungsschutzgebiet.....	68
Geschützte Bauobjekte.....	68
2 Natur- und Landschaftsschutz.....	69
Aufsicht, Beiträge, Inventare.....	69
Landschaftsschutzgebiete .....	69
Biotopschutzgebiete .....	70
Uferschutzgebiete .....	70
Geschützte Bäume, Hecken und Feldgehölze .....	70
Geschützte Waldränder.....	70

Magerwiesen .....	71
Gebiete mit Hochstammobstbäumen .....	71
Archäologisches Schutzgebiet.....	71
IX Verfahren und Zuständigkeiten .....	71
Allgemeines .....	71
Stimmbürger.....	72
Grosser Gemeinderat .....	72
Gemeinderat.....	72
X Straf-, Schluss- und Übergangsbestimmungen .....	73
Widerhandlungen.....	73
Inkrafttreten.....	73
Aufhebung bestehender Vorschriften .....	73
Beibehaltung und Ergänzung bestehender Vorschriften .....	76
Genehmigungsvermerke.....	77
Anhang I: Geschützte Bauobjekte nach Art. 89.....	102
Anhang II: Biotopschutzgebiete nach Art. 92 .....	103
Anhang III: Zeichnerische Darstellungen zum Baureglement.....	104
Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag (Art. 35, Art. 86) .....	104
Grenzabstände für An- und Nebenbauten (Art. 36) .....	104
Gebäuelänge (GL) und Gebäudetiefe (GT) (Art. 43) .....	105
Fassadenhöhe (Art. 44) (FH).....	106
Fassadenhöhe bei Bauten am Hang (Art. 44.4) .....	106
Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Pultdach.....	107
Fassadenhöhe bei gestaffelten Gebäuden (Art. 44.7).....	107
Fassadenhöhe bei gestaffelten Gebäuden am Hang (Art. 44.4/7) .....	108
Fassadenhöhe bei Fassaden mit Abgrabungen (Art. 44.2) .....	109
Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (Art. 44.1).....	110
Geschosszahl (Art. 45).....	111
Anhang IV: Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen.....	112
1 Bau- und Planungsrecht.....	112
2 Strassenbaurecht.....	113
3 Wasserrecht .....	113
4 Energie- und Leitungswesen .....	114
5 Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz .....	114
6 Land- und Forstwirtschaft.....	114
7 Gewerbegesetzgebung.....	114
8 Feuerpolizei.....	115
9 Privates Bau- und Pflanzenrecht.....	115
10 Gemeindewesen.....	115
11 Verfahren; Rechtspflege.....	115
12 Zivilschutz .....	116
Anhang V: Abkürzungen.....	117



## I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1<sup>1</sup>

- Geltungsbereich
- <sup>1</sup> Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Zonenplan Naturgefahren und dem Plan "Geschützte Gebiete und Objekte", nachstehend Schutzzonenplan genannt, die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
  - <sup>2</sup> Die baurechtliche Grundordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet.
  - <sup>3</sup> Sie ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

### Art. 2

- Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts
- Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten.

### Art. 3

- Verhältnis zum Privatrecht
- <sup>1</sup> Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände, des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) zu beachten.
  - <sup>2</sup> Die Vorschriften des Baureglementes sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

### Art. 4

- Besitzstandsgarantie
- <sup>1</sup> Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang des übergeordneten Rechts gewährleistet.
  - <sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die in Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte.

---

<sup>1</sup> Geändert gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 23. Oktober 2017

## II ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

### 1 BAUBEWILLIGUNGSPFLICHT/BAUENTSCHEID

#### Art. 5

Baubewilligungspflicht/Baubeginn

- <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind. Ebenfalls bewilligungspflichtig sind die Bauplatzinstallationen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis.
- <sup>2</sup> Als bewilligungsfrei im Sinne von Art. 6 Abs. 1 lit. g BewD gelten:
  - Mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartensitzplätze und Pergolen bis 15 m<sup>2</sup> Grundfläche;
  - Freistehende, handelsübliche oder diesen in ihren Ausmassen ähnliche Gartencheminées bis 2.50 m Höhe;
  - Sandkästen für Kinder;
  - Planschbecken für Kinder bis maximal 1.20 m Tiefe und einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup>;
  - Mindestens einseitig offene Fahrradunterstände für maximal 10 Fahrräder;
  - Werkzeugtruhen;
  - Ställe für die hobbymässige tiergerechte Haltung einzelner Kleintiere bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und einer maximalen Firsthöhe von 2.50 m;
  - Private Kompostieranlagen;
  - Teiche bis maximal 20 m<sup>2</sup> Oberfläche und einer Tiefe bis 1.00 m;
  - Künstlerische Plastiken bis 2.50 m Höhe und 5 m<sup>2</sup> Grundfläche;
  - Gartenhäuser und andere zonenkonforme Nebenanlagen wie Holzschöpfe, Geräte- und Gewächshäuser bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und einer maximalen Firsthöhe von 2.50 m;
  - Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Wege, Treppen, Brunnen, Einfriedungen und Terrainveränderungen bis 1.20 m Höhe;

Vorbehalten bleiben insbesondere die Bestimmungen der Strassenbaugesetzgebung.

- <sup>3</sup> Bauwilligen wird empfohlen, sich vor Inangriffnahme der Projektierung mit den zuständigen Behörden der Gemeinde in Verbindung zu setzen.

## Art. 6

Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung

- <sup>1</sup> Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen der Baugesetzgebung entsprechen.

- <sup>2</sup> Insbesondere müssen sie

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b) den Anforderungen der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung entsprechen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen;
- d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen verfügen;
- e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

- <sup>3</sup> Die Voraussetzungen für Ausnahmebewilligungen richten sich nach dem kantonalen Recht.

## 2 ERSCHLIESSUNG

### Art. 7

Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung

- <sup>1</sup> Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserbeseitigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn erstellt sein.

- <sup>2</sup> Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten die Verkehrsrichtplanung und die Überbauungsordnungen der Gemeinde.

- <sup>3</sup> Für den Begriff und die Abgrenzung der Zufahrt ist die BauV massgebend.

### Art. 8

Gestaltung, technische Anforderungen

- <sup>1</sup> Strassen im Sinne der Strassenbaugesetzgebung müssen in bezug auf Bau und Gestaltung den einschlägigen Normen und Gesetzen entsprechen. Die Verkehrsrichtplanung ist für den Bau und die Ge-

staltung der Strassen richtungsweisend.

2 Für den Bau und Unterhalt der übrigen Erschliessungsanlagen sind die entsprechenden generellen Projekte, Richtplanungen sowie die einschlägigen Reglemente und Normen der Gemeinde und der Fachverbände massgebend.

3 Für die Gestaltung von Zufahrten im Sinne von Art. 6 BauV gelten die folgenden Bestimmungen:

a) für Zufahrten kann die Fahrbahnbreite für Strassen mit Gegenverkehr auf 3.00 m herabgesetzt werden. Die Erreichbarkeit der Bauten für die Rettungsdienste, Wehrdienste und die Kehrrichtabfuhr muss gewährleistet bleiben;

b) die Zufahrten sind als Mischflächen verkehrsberuhigt, fussgänger- und einwohnerfreundlich zu gestalten. Sie sind mit einer begleitenden, den Strassenraum gliedernden Pflasterung zu versehen. Einzelne Ausweich- und Kreuzungsstellen sind, wenn möglich, als platzartige Erweiterungen zu gestalten und mit raumbildenden Elementen wie Bäumen, Hecken, Sitzgelegenheiten etc. zu markieren;

c) neue Zufahrten sind als verkehrsberuhigte Stich- oder Schleifenstrassen anzulegen.

## Art. 9

Abwasserbeseitigung  
und Versickerung

1 Für das Erstellen und Ändern von Abwasserbeseitigungsanlagen gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts sowie das Abwasserreglement der Gemeinde.

2 Wo immer die geologischen Verhältnisse gegeben sind, sind Massnahmen zur Versickerung des Sauberwassers im Rahmen der Gewässerschutzgesetzgebung zu treffen.

3 Bei Umbauten ist bisher in die Kanalisation geleitetes Dachwasser ebenfalls zur Versickerung zu bringen, wenn dies geologisch möglich ist.

4 Die Baubewilligungsbehörde kann Massnahmen verlangen, die bei starken Niederschlägen einen kurzfristigen, schadlosen Einstau von bebauten Flächen bewirken. Für die technische Ausführung sind die Richtlinien und Weisungen des Abwasserreglementes massgebend.

## Art. 10

Sicherung von Detailerschliessungsanlagen

Der Neu- und Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordert eine genehmigte Überbauungsordnung, sofern die Anlagen nicht tatsächlich und rechtlich gesichert sind.



## 3 UMGEBUNGSGESTALTUNG

### Art. 11

Grundsätze

- <sup>1</sup> Bei der Gestaltung der Umgebung und der Aussenräume sind folgende Grundsätze zu beachten:
  - a) die harmonische Eingliederung der Umgebung in das Strassen-, Quartier- und Landschaftsbild;
  - b) die Erhaltung von bestehenden Bäumen, Sträuchern und Hecken sowie von vorhandenen charakteristischen Elementen der Aussenraumgestaltung wie Vorgärten, Mauern, Zäune usw.;
  - c) eine intensive Durchgrünung, gezielte Bildung und Gliederung von Aussen- und Strassenräumen mittels halbhoher und hoher standortgerechter Bepflanzung;
  - d) die Versickerung von Regenwasser mittels durchlässiger Beläge (bei Zufahrten, Vorplätzen und Parkplätzen) oder die Sammlung durch den Einbau von Regenwasserspeichern zu Bewässerungszwecken.
- <sup>2</sup> Über Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden.
- <sup>3</sup> Die Umgebungsarbeiten sind unverzüglich nach der Bauvollendung abzuschliessen.

## Art. 11a<sup>1</sup>

- Antennenanlagen
- 1 Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.
  - 2 Antennenanlagen haben sich in allen Zonen gut einzuordnen und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Unter die Absätze 3 bis 8 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten visuell wahrgenommen werden können. Davon ausgenommen sind Antennenanlagen für nichtkommerzielle Funkdienste (Blaulichtorganisationen, Amateur- resp. CB-Funk), die in unmittelbarer funktioneller Beziehung zum Ort stehen wo sie errichtet und betrieben werden. Auch solche Antennen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.
  - 3 In Ortsbild-, Siedlung- und Landschaftsschutzgebieten sind Antennenanlagen nicht zugelassen. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit einer betroffenen Fachstelle (z.B. Fachgruppe Bau und Gestaltung, Kantonale Denkmalpflege) dem Bau einzelner Antennenanlagen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar ist und gut in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert werden kann.
  - 4 Antennen sind nach Möglichkeit an bestehenden, Abs. 5 entsprechenden Standorten zu erstellen.
  - 5 Im Übrigen sind Antennenanlagen vorzugsweise an folgenden Standorten zu errichten (in der jeweils nächsten Linie sind Antennen nur zulässig, wenn kein Standort in der vorhergehenden Linie möglich und eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen geprüft worden ist; falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen):
    - a) In erster Linie in
      - den Gewerbebezonen Ga und Gb;
      - der Arbeitszone „Mösli, AZM“;
      - der Tanklagerzone;
      - der Abbauzone;
      - der Industriezonesowie in folgenden anderen Zonen, die hauptsächlich anderen als Wohnnutzungen vorbehalten sind
      - Zone für öffentliche Nutzungen [ZÖN];
      - Zonen für Sport- und Freizeitanlagen [ZSF];

---

<sup>1</sup> Eingefügt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 15. Februar 2019

- Zonen mit Planungspflicht [ZPP] Nr. 13 „Industrie“;
- ZPP Nr. 21 „Bernstrasse“;
- ZPP Nr. 25 „Ringstrasse/Güterstrasse“;
- ZPP Nr. 27 „Bahnhof“;
- ZPP Nr. 33 „Zentrum Oberfeld“ Sektor B;
- ZPP Nr. 35 „Schützenhaus“  
sowie im Perimeter der Überbauungsordnungen [ÜO]
  - Gartenbaubetriebe Kreuzweg und
  - ÜO Nr. 6 Poststrasse.

- b) In zweiter Linie auf Bauten, die acht oder mehr Vollgeschosse aufweisen.
- c) In dritter Linie auf Bauten, die fünf bis sieben Vollgeschosse aufweisen.

<sup>6</sup> In anderen Teilen der Gemeinde sind Antennenanlagen, die nicht unter Absatz 4 oder 5 fallen, nur zulässig, wenn kein Standort nach Absatz 4 oder 5 möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

<sup>7</sup> In den Wohnzonen W1, W2, W3, der Wohnzone „Oberfeld“ und den Zonen mit Planungspflicht Nr. 5 „Rüti“, Nr. 15 Hättenberg“, Nr. 19 „Oberdorf“, Nr. 23 „Steingrübli“ sind Antennenanlagen, die nicht unter Absatz 4 oder 5 fallen, nur zum Empfang von Signalen oder für die Versorgung der Nachbarschaft der Anlage gestattet oder wenn sie auf den Standort angewiesen sind. Sie sind in jedem Fall möglichst unauffällig zu gestalten.

<sup>8</sup> Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen (mit reinen Empfangsfunktionen, ohne Sendeleistung) bleiben vorbehalten.

<sup>9</sup> Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

## Art. 12

Umgebungsgestaltungsplan

<sup>1</sup> Mit dem Baugesuch ist bei Neubauten über die ganze Grundstücksfläche und bei Veränderung von Bauten und Anlagen sowie bei An- und Nebenbauten mindestens über den vom Projekt betroffenen Parzellenteil ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (in der Regel im Massstab 1:100).

<sup>2</sup> Im Umgebungsgestaltungsplan müssen dargestellt sein:

- a) Erschliessungsanlagen wie Hauszufahrten, Hauszugänge, Wege, Vorplätze, Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Kehrriem, Standorte von Wäschetrocknungseinrichtungen;

- b) sämtliche Entwässerungsanlagen;
- c) Sitzplätze und Terrassen;
- d) Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und Spielflächen sowie deren Gestaltung und Ausrüstung;
- e) Terrainveränderungen, Stütz , Trenn- und übrige Gartenmauern sowie Einfriedungen;
- f) Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken;
- g) Kompostieranlagen;
- h) übrige Elemente der Garten- und Umgebungsgestaltung sowie deren Nutzung (Lager, Verkehrsflächen und dgl.).

<sup>3</sup> Im weiteren hat der Umgebungsgestaltungsplan die folgenden Angaben zu enthalten:

- a) die wichtigsten Höhenkoten des gewachsenen und des fertigen Terrains;
- b) die Art der dichten und der wasserdurchlässigen Beläge;
- c) die Sichtlinien bei Ausfahrten und Strassenanschlüssen;
- d) die Bezeichnung der bestehenden und der neuen Bepflanzung, insbesondere der Bäume, Sträucher und Hecken.

## **Art. 13**

Abstellplätze für Kehr-  
richt und Separatsam-  
melgüter/  
Kompostieranlagen

- <sup>1</sup> Bei Neubauten und Nutzungsänderungen sowie bei neubauähnlichen Umbauten, die mit einer Umgestaltung der Umgebung verbunden sind, müssen Kehrrichtabstellplätze und Kompostieranlagen erstellt werden.
- <sup>2</sup> Bei Gewerbebetrieben und Einkaufsgeschäften kann die Gemeinde die Erstellung von Plätzen und Einrichtungen für die Sammlung von speziellen Sammelgütern verlangen.
- <sup>3</sup> Die Lage, die Grösse, der Sichtschutz gegenüber Sitz- und Spielplätzen, die Erschliessung sowie die pflanzliche oder bauliche Abschirmung sind im Umgebungsgestaltungsplan festzulegen.
- <sup>4</sup> Im Streitfall gelten Art. 136 und 137 BauG.

## **Art. 14**

Vorland

- <sup>1</sup> Die Gestaltung des Vorlandes, insbesondere das Erhalten oder das Anpflanzen bzw. das Erstellen von wichtigen Elementen des Strassenbildes wie Bäume, Hecken, Sträucher, Grünflächen, Mauern, Einfriedungen, Beläge usw. kann
  - a) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Baubewilligungsbehörde entsprechend den Grundsätzen dieses Reglementes vorgeschrieben oder
  - b) für einzelne Abschnitte oder ganze Strassenzüge durch Über-

bauungsordnungen festgelegt werden.

- <sup>2</sup> Geschlossene Einfriedungen und Wände von mehr als 0.80 m Höhe haben gegenüber dem Rand des öffentlichen Verkehrsraumes einen Abstand von mindestens 0.50 m einzuhalten und sind verkehrsseitig vollflächig mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Strassenbaugesetzes.

## **Art. 15**

Grünflächen

In den Wohn- sowie Wohn- und Gewerbebezonen sind bei Bauvorhaben, die mit einer umfassenden Gartenumgestaltung verbunden sind

- a) mindestens 70 % der nicht mit Hochbauten überbauten Landfläche zu begrünen, möglichst zusammenhängend anzulegen und wasserdurchlässig zu halten;
- b) je volle oder angefangene 500 m<sup>2</sup> Parzellenfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Baum zu erhalten oder neu zu pflanzen.

## **Art. 16**

Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern

- <sup>1</sup> Bei Terrainveränderungen ist das Gelände so zu gestalten, dass es sich gut in die Umgebung einfügt und ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.
- <sup>2</sup> Böschungen längs Grenzen dürfen vom gewachsenen Boden aus gemessen nicht steiler als im Verhältnis 2 : 3 (vertikal : horizontal) erstellt werden.
- <sup>3</sup> Stützmauern sind, sofern es technisch möglich und der notwendige Platz vorhanden ist, als Trockenstein- oder Böschungsmauern auszuführen.
- <sup>4</sup> Statisch bedingte Betonstützmauern sind vertikal zu staffeln oder durch andere geeignete Massnahmen so zu gestalten, dass ihre Begrünung gewährleistet ist.
- <sup>5</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann bei besonderen Terrainverhältnissen oder bei Lärmschutzmassnahmen Abweichungen gewähren oder vorschreiben.

## **4 NEBEN- UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN / ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE UND FAHRRÄDER**

### **Art. 17**

Grundsätze

- <sup>1</sup> Die Anlage von Abstellflächen für das Parkieren von Fahrzeugen richtet sich nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen

len Vorschriften.

- 2 Der Grosse Gemeinderat erlässt ein Parkplatzreglement welches ergänzend anwendbar ist.

## **Art. 18**

Anordnung

- 1 Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstellplätze für Personenwagen sind, wenn möglich in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen. Es sind gemeinsame Anlagen von mehreren Liegenschaftseigentümern anzustreben. Vorbehalten bleibt Abs. 2.
- 2 Die oberirdische Anordnung von Abstellplätzen für Personenwagen ausserhalb von Gebäuden und Garagen ist, sofern sie sich gut in die Umgebung und das Strassenbild einpassen, gestattet
- a) für kleinere Anlagen bis zu 3 Parkplätzen (einschliesslich allfälligen Garagevorplätzen);
  - b) für Kurzparkierer und Besucher;
  - c) im Rahmen eines Gesamtkonzeptes einer Arealüberbauung;
  - d) in den Gewerbe- und Industriezonen;
  - e) bei öffentlichen Parkplatzanlagen.
- 3 Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen sind in die Gebäude- und Umgebungsgestaltung einzubeziehen. Die Abstellplätze für Besucher und Kunden sind möglichst nahe bei den Haus- bzw. Ladeneingängen anzuordnen.

## **Art. 19**

Gestaltung

- 1 Oberirdisch angeordnete, nicht überdeckte Abstellplätze für Personenwagen sind
- a) mit einer wasserdurchlässigen oder begrünten Befestigung (Schotterrassen, Rasengittersteine o.ä.) zu versehen;
  - b) mit einer standortgerechten Bepflanzung zu gestalten, aufzulockern und gegenüber der Umgebung abzuschirmen;
  - c) mit Hochstammbäumen zu gliedern.
- 2 Vorbehalten bleiben Auflagen des Gewässerschutzes, im speziellen der Gewässerschutzzone S.

## **Art. 20**

Sicherstellung, Ersatzabgabe

- 1 Abstellplätze auf fremdem Boden sind mittels Dienstbarkeitsvertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern grundbuchlich sicherzustellen. In diesem Vertrag ist vorzusehen, dass die Dienstbarkeit nur mit Zustimmung des Gemeinderates aufgehoben werden kann.
- 2 Für alle Autoabstellplätze, die aus rechtlichen oder anderen Grün-

den nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist im Sinne von Art. 56 Abs. 2 BauV zu verwenden.

- <sup>3</sup> Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 8'000.-- (entsprechend Berner Wohnbaukostenindex 1. April 1991 = 120.5 Punkte; Basis 1987 = 100 Punkte). Der Gemeinderat passt diesen Betrag auf Ende eines Jahres verhältnismässig an, sofern eine Änderung des Wohnbaukostenindex von 10 Punkten vorliegt.
- <sup>4</sup> Die Zahl der fehlenden Abstellplätze ist im Dispositiv des Bauentscheides festzuhalten. Der Betrag wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig. Bestreitet der Schuldner die Rechtmässigkeit oder Angemessenheit der Ersatzabgabe, so erlässt der Gemeinderat eine Verfügung. Im übrigen gilt das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989.

## Art. 21

Zufahrten, Hauszufahrten, Strassenanschlüsse, Garagenvorplätze

- <sup>1</sup> Einstellhallen, Garagen, Park- und Abstellplätze können erst bewilligt werden, wenn die Zu- und Wegfahrt rechtlich und tatsächlich gesichert ist.
- <sup>2</sup> Für Zufahrten, Hauszufahrten, Strassenanschlüsse und Garagenvorplätze gelten die Vorschriften der kantonalen Baugesetzgebung. Die Gemeinde kann für Baustellenzufahrten und Bautransporte Auflagen und Bedingungen, insbesondere hinsichtlich der Route erlassen.
- <sup>3</sup> Vor geschlossenen Garagen für Personenwagen ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Länge bis zum öffentlichen Strassenraum zu erstellen. Dieser Vorplatz ist als Besucherparkplatz anzurechnen. Für Nutzfahrzeuge bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Länge des Vorplatzes.
- <sup>4</sup> Die Anschlüsse an die öffentlichen Strassen sind mit ihrer Umgebung so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer nicht gefährdet ist. Insbesondere sind der Bedeutung und dem Verkehr der Strasse angepasste Sichtverhältnisse zu gewährleisten. Für das Einhalten der Sichtlinien auf benachbarten Grundstücken hat die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer beim Einreichen des Baugesuches vorzuliegen.
- <sup>5</sup> Hauszufahrten und Garagenvorplätze sind mit einer wasserdurchlässigen oder begrünten Befestigung zu versehen. Vorbehalten bleiben Auflagen des Gewässerschutzes, im speziellen der Gewässerschutzzone S.

Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, grössere Spielflächen	1	<b>Art. 22</b> Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen sind mit Aufenthaltsbereichen, Kinderspielplätzen und grösseren Spielflächen nach den Vorschriften der Baugesetzgebung zu versehen.
	2	Werden die Aufenthaltsbereiche und Spielplätze nicht unverzüglich nach Bauvollendung fertiggestellt oder werden sie ihrem Zweck entfremdet, so muss die Baupolizeibehörde anordnen, dass sie auf dem Wege der Ersatzvornahme auf Kosten des Pflichtigen durch die Gemeinde erstellt bzw. geräumt und ihrer ursprünglichen Bestimmung zugeführt werden.

## III BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

### 1 BAUWEISE

Offene Bauweise	1	<b>Art. 23</b> Wo nichts anderes bestimmt, gilt die offene Bauweise.
	2	Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge oder Gebäudetiefe (Art. 43) gestattet.

### **Art. 24**

Geschlossene Bauweise	1	Die geschlossene Bauweise gilt für die in den Zonenvorschriften und Überbauungsordnungen bezeichneten Gebiete.
	2	Bauten gemäss Abs. 1 müssen seitlich an die Grenze gebaut werden.
	3	Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände sind einzuhalten: a) rückwärtig, wenn der Abstand nicht durch eine Bau- oder Gestaltungslinie geregelt ist; b) gegenüber Grundstücken und Gebäuden in einer anderen Bau- oder Nutzungszone; c) bei Nebengebäuden.
	4	Sofern nicht gleichzeitig angebaut wird, müssen Brandmauern phantasievoll gestaltet werden.

### **Art. 25**

Gestaltungsfreiheit	Es gilt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG; ausgenommen in den Ortsbild- und Siedlungsschutzgebieten, in der Dorfschutz-
---------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



zone sowie in den Zonen mit Quartierplanung.

## **Art. 26**

Unterirdische Bebauung Vom oberirdisch nicht überbauten Areal dürfen maximal 60% unterirdisch genutzt werden.

## **2 MASS DER NUTZUNG, BESTIMMUNGSWEISE**

### **Art. 27**

Ausnutzungsziffer<sup>1</sup> Für den Begriff und die Berechnung der Ausnutzungsziffer ist die BauV massgebend.

<sup>2</sup> Für das Mass der zulässigen Ausnutzungsziffer gilt Art. 86.

### **Art. 28**

Grünflächenziffer<sup>1</sup> Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Teil der anrechenbaren Landfläche (Art. 92 ff BauV) zu begrünen und begrünt zu erhalten ist. Grünflächen dürfen nicht als Lagerplatz und dergleichen verwendet werden.

<sup>2</sup> Für die Berechnung der Grünfläche werden wasserdurchlässige und begrünte Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu 50% angerechnet (Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä.).

<sup>3</sup> Zur anrechenbaren Landfläche zählen auch der Freihaltung dienende Grundstücksteile, die der Grünzone oder Zonen für öffentliche Nutzung zugewiesen sind.

<sup>4</sup> Für das Mass der minimalen Grünflächenziffer in den Gewerbezo-  
nen und der Industriezone gilt Art. 86.

## **3 BAUABSTÄNDE**

### **Art. 29**

Allgemeines/Verhältnis zu Baulinien<sup>1</sup> Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinien bestimmt sind.

<sup>2</sup> Baulinien gehen den reglementarisch und gesetzlich festgelegten Bauabständen vor.

### **Art. 30**

Bauabstand von öffentlichen Strassen, Fuss- und Radwegen<sup>1</sup> Für die Abstände von Gebäuden und baulichen Anlagen gegenüber öffentlichen Strassen, Fuss- und Radwegen gelten folgende Abstände vom Fahrbahnrand aus gemessen (Radwege werden

nicht zur Fahrbahn gerechnet):

- a) Strassen der Basiserschliessung: mindestens 5.00 m
- b) Strassen der Detailerschliessung: mindestens 3.60 m
- c) Fusswege und selbständige Radwege: mindestens 2.00 m

<sup>2</sup> Das Vorland ist der Bereich zwischen dem Fahrbahnrand und der Baulinie bzw. den baulichen Anlagen. Für Bauten und Anlagen in der Bauverbotszone gelten die kantonalen Bestimmungen. Die Ausgestaltung des Vorlandes richtet sich nach Art 14.

## **Art. 31**

Bauabstand von Gewässern

<sup>1</sup> Von Gewässern ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, innerhalb des Baugebietes ein Abstand von 10.00 m und ausserhalb ein Abstand von 20.00 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

<sup>2</sup> Im Übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 des kantonalen Wasserbaugesetzes.

## **Art. 32**

Bauabstand vom Wald

Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Forstgesetz und beträgt mindestens 30.00 m.

## **Art. 33**

Bauabstand von Zonengrenzen

Gegenüber Zonengrenzen sind die Abstände wie gegenüber benachbarten Grundstücken einzuhalten.

## **4 BAUABSTAND GEGENÜBER NACHBARLICHEM GRUND**

### **Art. 34**

Allgemeines

Beim Erstellen von Bauten, welche nicht unterirdisch (vgl. Art. 37.2) sind, müssen gegenüber Nachbargrundstücken mindestens die in Art. 86 festgesetzten Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängenzuschläge eingehalten werden.

### **Art. 35**

Grenzabstand

<sup>1</sup> Der Grenzabstand ist die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Gebäudefassade und der Grundstücksgrenze.

<sup>2</sup> Bei offenen Vorbauten wie Balkonen, Laubengängen und dgl., deren Gesamtlänge die Hälfte der Fassadenlänge überschreitet, ist der Grenzabstand sowohl von der Gebäudefassade als auch von der Flucht der Brüstungen aus gemessen einzuhalten.

<sup>3</sup> In den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbebezonen ist zusätz-

lich der in Art. 86 Abs. 4 c festgelegte Mehrlängenzuschlag zu berücksichtigen.

## Art. 36

- Grenzabstand für An- und Nebenbauten
- <sup>1</sup> Für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dgl., deren mittlere Fassadenhöhe 3.00 m, deren Grundfläche 25 m<sup>2</sup> und deren Gebäudelänge gegenüber der fraglichen Grenze 5.00 m nicht übersteigen, sowie für offene Schwimmbecken gilt allseitig ein Grenzabstand von mindestens 3.00 m.
  - <sup>2</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Fassadenhöhe 3.00 m, ihre Grundfläche 40 m<sup>2</sup> und ihre Gebäudelänge gegenüber der fraglichen Grenze 6.00 m nicht übersteigen.
  - <sup>3</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

## Art. 37

- Grenzabstand für unterirdische Bauten
- <sup>1</sup> Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze heranreichen.
  - <sup>2</sup> Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.20 m überragen und bei denen höchstens eine Fassade freigelegt ist.

## Art. 38

- Grenzabstand für Autoabstellplätze
- Oberirdische, offene und ungedeckte Autoabstellplätze haben einen Grenzabstand von mindestens 1.00 m einzuhalten.

## Art. 39

- Anlagen und Bauteile im Grenzabstand
- <sup>1</sup> Offene Bauteile an Hauptgebäuden (Balkone, Vordächer und dgl.) bis zu 1/2 der betreffenden Fassadenlänge können maximal 2.00 m in den Grenzabstand hineinragen.
  - <sup>2</sup> Bei An- und Nebenbauten nach Art. 36 darf lediglich das Dach bis maximal 1.00 m in den Grenzabstand hineinragen.

## Art. 40

- Gebäudeabstand
- <sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Summe der beiden Grenzabstände.
  - <sup>2</sup> Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

- 3 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baubewilligungsbehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der BauV überschritten würden.
- 4 Vorbehalten bleiben die Befugnis zum Zusammenbau sowie besondere Zonen- und Gebietsvorschriften.

## Art. 41

Unterschreiten der Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubewilligungsbehörde kann der Grenzabstand unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die von der Baubewilligungsbehörde genehmigte Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.
- 2 Gebäudeabstandsunterschreitungen bedürfen einer Ausnahmebewilligung nach BauG.

## 5 BAUGESTALTUNG

### Art. 42

Grundsätze

- 1 Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung sowie Materialien auf die Umgebung abzustimmen und so auszubilden, dass sie das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.
- 2 Für die Abstimmung sind massgebend:
- Standort, Stellung und Form (Baukubus und Dach) des Gebäudes;
  - Gliederung, Ausbildung, Material der Fassaden und des Daches;
  - Anordnung und Gestaltung des Vorlandes, der Eingänge sowie der Ein- und Ausfahrten;
  - Aussenraum- und Umgebungsgestaltung.
- 3 Zur Beurteilung sind die dafür notwendigen Pläne und Grundlagen beizubringen. Die Baupolizeibehörde kann weitere Beurteilungsgrundlagen wie Fotomontagen, Modelle usw. verlangen.
- 4 Zur Beurteilung von Bauvorhaben von besonderer Bedeutung für das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild sowie in der Dorfschutzzone zieht die Baubewilligungsbehörde Fachinstanzen bei.

- 5 Für das Anbringen von Sende- und Empfangsanlagen für elektromagnetische Wellen ist der Artikel 11a der Gemeinde massgebend.

## **Art. 43**

Gebäudelänge und  
Gebäudetiefe

- 1 Als Gebäudelänge gilt die längere Seite des flächenmässig kleinsten Rechtecks, das den Grundriss des Gebäudes (inkl. bewohnte Anbauten nach Art. 36.1) zu umfassen vermag. Kann die Gebäudelänge nicht eindeutig ermittelt werden (z.B. quadratischer Grundriss), bestimmt sie die Baupolizeibehörde auf Antrag des Gestalters.
- 2 Die Gebäudetiefe wird senkrecht zur Gebäudeseite gemessen, deren Länge das Mass der zulässigen Gebäudetiefe überschreitet.
- 3 Bei im Grundriss gestaffelten oder abgewinkelten Gebäuden ist die Gebäudetiefe in jedem einzelnen Bauteil einzuhalten.
- 4 Ausgenommen von den in Art. 86 vorgeschriebenen Massen der Gebäudelänge und Gebäudetiefe sind offene Bauteile nach Art. 39.1 sowie eingeschossige, unbeheizte Wintergärten.

## **Art. 44**

Fassadenhöhe

- 1 Die Fassadenhöhe wird in der Fassade mitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden oder dem abgegrabenen Terrain bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.
- 2 Abgrabungen für Garageneinfahrten und Hauszugänge, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite betragen, sowie Giebfelder werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.
- 3 Die zulässige Fassadenhöhe (Art. 86) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein.
- 4 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.
- 5 In Gebieten, in denen das Grundwasser oder die öffentliche Kanalisation nahe an der Oberfläche des Bodens liegen, kann die Baubewilligungsbehörde die Überschreitung der zulässigen Fassadenhöhen um höchstens 1.00 m gestatten. Sie kann nötigenfalls eine entsprechende Aufschüttung verlangen.
- 6 Die zulässige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

# BAUREGLEMENT

---

- 7 Bei gestaffelten Gebäuden wird die Fassadenhöhe je Gebäudeteil gesondert gemessen.
- Art. 45**
- Geschosse
- 1 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
- 2 Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn die Oberkante des Erdgeschossbodens das fertige Terrain im Mittel um mehr als 1.20 m überragt.
- 3 Abgrabungen für Garageneinfahrten und Hauszugänge, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite beträgt, werden nicht berücksichtigt.
- 4 Das Dachgeschoss wird mitgezählt, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossboden bis oberkant Dachsparren gemessen, mehr als 1.00 m beträgt.
- 5 Attikageschosse zählen nicht als Geschoss, wenn die Bestimmungen von Art. 51 eingehalten sind.
- 6 Die zulässigen Geschosshöhen sind in Art. 86 festgelegt.
- Art. 46**
- Gebäudestellung und Firstrichtung
- 1 Die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude haben sich in die Siedlungsstruktur des Quartiers sowie in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.
- 2 In der Regel sind Bauten parallel oder rechtwinklig zu den Strassen zu stellen; in Hanglagen parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges.
- 3 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für die Dorfschutzzone.

## IV DACHGESTALTUNG, DACHAUSBAU

- Art. 47**
- Dachgestaltung allgemein
- 1 Neubauten sind mit Schrägdächern zu versehen, ausgenommen
- in den Gewerbe- und Industriezonen;
  - der Neubau fügt sich gut in eine bestehende Bebauung mit Flachdächern ein;
  - eingeschossige An- und Nebenbauten (Art. 36) an ein mehrgeschossiges Hauptgebäude.
- 2 Als Bedachung sind ortsübliche Materialien zu verwenden. Glän-

zende oder sonst wie auffällige und störende Dachbeläge sind untersagt.

<sup>3</sup> Anlagen zur Gewinnung der Sonnenenergie wie Sonnenkollektoren, Solarzellen u.ä. sind gestattet, sofern sie zusammen mit den übrigen Elementen der Dachgestaltung ein ausgewogenes, einheitliches Erscheinungsbild ergeben.

<sup>4</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann Sonderdachformen bewilligen, wenn die Abstimmung mit dem Landschafts-, Orts- und Strassenbild gewährleistet ist.

## **Art. 48**

Dachneigung

<sup>1</sup> Die Dachneigung bei Schrägdächern hat sich an den typischen Dächern des Quartiers, des Strassenzuges oder der Gebäudegruppe zu orientieren.

<sup>2</sup> Die Dachneigung hat zwischen 18° und 42° zu betragen.

<sup>3</sup> Die Neigung von Flachdächern darf 6° nicht übersteigen.

## **Art. 49**

Ausbau von Schrägdächern

Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig, wenn

- a) die Bestimmungen über die Dachgestaltung erfüllt sind und
- b) die sicherheits- und gesundheitspolizeilichen Vorschriften eingehalten werden.

## **Art. 50**

Aufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf Schrägdächern

<sup>1</sup> Dachaufbauten sind so auszubilden, dass sie zusammen mit der Dach- und Gebäudegestaltung ein einheitliches Gesamtbild ergeben.

<sup>2</sup> Als Dachaufbauten auf Schrägdächern sind zulässig, sofern sie den Zonen- und Gebietsvorschriften nicht widersprechen:

- a) Kamine, Lüftungsrohre und dgl.;
- b) Giebelaufbauten (Quergiebel), Lukarnen, Gauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte, ausgenommen auf eingeschossigen, bewohnten und unbewohnten An- und Nebenbauten (Art. 36). Die Anforderungen von Abs. 4 müssen erfüllt sein;
- c) Anlagen und Installationen zur Gewinnung von Sonnenenergie wie Sonnenkollektoren, Solarzellen u.ä.

<sup>3</sup> Treppenhäuser und Liftanlagen dürfen nicht aus Schrägdächern herausragen.

<sup>4</sup> Die Aufbauten dürfen in ihrer Gesamtheit folgende Masse nicht

überschreiten:

- a) Giebelaufbauten (Quergiebel), Lukarnen, Gauben und Dacheinschnitte: 2/5 der Fassadenlänge des obersten Geschosses;
- b) Dachflächenfenster: 1/10 der Dachfläche, in welcher sie angeordnet sind; das einzelne Fenster 1.5 m<sup>2</sup>. Von dieser Vorschrift nicht betroffen sind Lichteinfallöffnungen im Sinne von Art. 54.2.

## **Art. 51<sup>1</sup>**

- Flachdachgestaltung
- 1 Auf Flachdachbauten, ausgenommen auf eingeschossigen Bauten, kann ohne Anrechnung an die Geschosszahl und die Fassadenhöhe ein Attikageschoss erstellt werden.
  - 2 Die Attikafassaden dürfen, von oberkant Attikaboden bis oberkant Dachrand gemessen, nicht höher als 3.50 m sein. Sie sind - mit Ausnahme des Treppenhauses - wenigstens um 1.50 m von den Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzunehmen.
  - 3 Auf den umfassenden Rücksprung kann - ausser in den Wohnzone W2, der Wohn- und Gewerbezone WG2 sowie in der Dorfschutzzone DS - verzichtet werden, wenn die Länge der jeweiligen Attikafassade nicht mehr als 70% der Länge der jeweils unterliegenden Fassade beträgt und die Attikagrundfläche gegenüber dem Regelfall gemäss Absatz 2 nicht erhöht wird.
  - 4 Der Dachvorsprung des Attikageschosses darf höchstens 3.00 m über die Fassadenflucht der Attika hinausragen; jedoch maximal auf die Flucht des darunter liegenden Vollgeschosses.
  - 5 Auf Flachdächern sind nur die folgenden Aufbauten gestattet:
    - a) Kamine, Lüftungsrohre und dgl.
    - b) Oblichter;
    - c) Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 1.20 m ab oberkant Flachdach;
    - d) Anlagen und Installationen für die Gewinnung der Sonnenenergie wie Sonnenkollektoren Solarzellen und ähnlichen Einrichtungen.
  - 6 Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

---

<sup>1</sup> Geändert gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 8. August 2011



**V SICHERHEIT UND GESUNDHEIT**

Allgemeines	<b>Art. 52</b> Bezüglich Sicherheit, Gesundheit und behindertengerechten Bauens gelten die Vorschriften der BauV sowie ergänzend die nachstehenden Bestimmungen.
Belichtung/Belüftung	<b>Art. 53</b> Es ist unzulässig, ganze Familienwohnungen ausschliesslich mit Dachflächenfenstern zu versehen. In mindestens einem hauptsächlichen Tages-Aufenthaltsraum (Wohnzimmer, Kinderspielraum) sind mindestens 50 % der vorgeschriebenen Fensterfläche, wenigstens aber 2 m <sup>2</sup> , als senkrechtstehende Fenster zu erstellen.
Treppenhäuser	<b>Art. 54</b> <sup>1</sup> Treppenhäuser müssen natürlich belichtet und gut gelüftet werden können. <sup>2</sup> Der Lichteinfall bei Treppenhäusern im Gebäudeinnern ist genügend, wenn die horizontale Fläche der Dachfenster oder Oblichter mindestens 2/3 des Treppenhausgrundrisses (Innenmass) beträgt und das Treppenauge in allen Geschossen mit angrenzenden Wohn- und Arbeitsräumen eine Fläche von 1.5 m <sup>2</sup> aufweist. <sup>3</sup> Bei Gewerbe- und Industriebauten kann von den Anforderungen nach Abs. 1 und 2 abgewichen werden.
Wohn- und Arbeitsräume in Kellergeschossen	<b>Art. 55</b> Bei Wohn- und Arbeitsräumen in Kellergeschossen muss der Lichteinfallswinkel (gebildet durch die Senkrechte und die Linie zwischen Oberkante Fensterbrüstung und Oberkante Lichtschacht bzw. Oberkante Lichtschachtböschung) mindestens 60° betragen.
Lärmschutz und Luftreinhaltung	<b>Art. 56</b> Für den Lärmschutz und die Luftreinhaltung sind die entsprechenden Verordnungen des Bundes, des Kantons und die kommunalen Reglemente massgebend.

Sicherheit	<b>Art. 56a<sup>1</sup></b>
	<p>1 Bei der Projektierung von Bauten und Anlagen ist die angst- und gefahrenfreie Benutzbarkeit zu berücksichtigen; dies vor allem bei öffentlichen und internen Erschliessungen, Umgebungsgestaltungen, Hauszugängen und Einstellhallen.</p> <p>2 Strassen, Wege und Plätze sind so zu projektieren, dass die angst- und gefahrenfreie Benutzbarkeit durch Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer sichergestellt ist (gute Überblick- und Orientierbarkeit).</p>
Gefahrengebiete	<b>Art. 56b<sup>2</sup></b>
	<p>1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.</p>
	<p>2 Es wird empfohlen, frühzeitig bei der Baupolizeibehörde eine Voranfrage einzureichen.</p>
	<p>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p> <p>4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.</p>

## VI ENERGIE

Energieversorgung	<b>Art. 57</b>
	<p>1 Für die Gewinnung, Verteilung und Verwendung von Energie sowie für die Energiesparmassnahmen gelten die Bestimmungen der übergeordneten Energiegesetzgebung.</p> <p>2 Der Gemeinderat erlässt Vorschriften mittels Konzepten, Weisungen und Richtlinien.</p>
Nutzungserhöhung bei energieeffizientem Bauen	<b>Art. 57a<sup>3</sup></b>
<p>1 In Zonen, in denen das Nutzungsmass mittels einer Ausnützungsziffer oder als absolutes Mass definiert ist, wird die zulässige Bruttogeschossfläche um 10 Prozent erhöht, wenn mindestens der aktuell gültige „Minergie-Standard“ (oder technisch gleichwertige</p>	

---

<sup>1</sup> Eingefügt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 20. März 2002

<sup>2</sup> Eingefügt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 23. Oktober 2017

<sup>3</sup> Eingefügt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 10. März 2009

Standards) erfüllt ist, oder wenn der Heizwärmebedarf maximal 50% des gesetzlichen Grenzwertes beträgt.

- <sup>2</sup> In Zonen, in denen kein Nutzungsmass festgelegt ist, erhöht sich bei Einhaltung der Anforderungen nach Absatz 1 das Mass der zulässigen Gebäudelängen und/oder -tiefen um 10 Prozent. Der erzielte Flächengewinn darf jedoch nicht mehr als 10 Prozent zusätzliche Bruttogeschossfläche betragen.
- <sup>3</sup> Vorbehalten bleibt in jedem Fall das Einhalten der übrigen baupolizeilichen Masse.

## VII ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

### Art. 58

Bedeutung

- <sup>1</sup> Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen Art und Mass der Nutzung.
- <sup>2</sup> Die baupolizeilichen Masse und die Lärmempfindlichkeitsstufen sind in Art. 86 festgelegt. Für die Zonen mit Planungspflicht (ZPP), die Zonen für öffentliche Nutzung (ZÖN) und die Zonen für Sport und Freizeit (ZSF) sind obige Werte in den jeweiligen Zonenvorschriften festgelegt.

### 1 ZONENVORSCHRIFTEN

#### Art. 59

Wohnzonen  
W1/W2/W3

- <sup>1</sup> Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten.
- <sup>2</sup> In den Wohnzonen sind Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang der Bestimmungen der BauV zugelassen, wobei sie höchstens 30% der realisierten BGF betragen dürfen.
- <sup>3</sup> Ausgeschlossen sind Landwirtschaftsbetriebe jeder Art, Ladengeschäfte ab 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Nutzungen, deren Verkehrsaufkommen das ruhige Wohnen überdurchschnittlich beeinträchtigen. Bestehende landwirtschaftliche Betriebe dürfen unterhalten und erneuert, jedoch nicht erweitert werden.

#### Art. 59a<sup>1</sup>

Wohnzone Oberfeld  
WO

- <sup>1</sup> Bezüglich Art der Nutzung gelten die Vorschriften gemäss Artikel 59.

---

<sup>1</sup> Eingefügt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 11. April 2006

- 2 Die Dachform ist frei. Flachdächer sind - soweit nicht als Terrassen genutzt - extensiv zu begrünen.
- 3 Die Gemeinde legt mittels Überbauungsordnung die Detaillierschliessungsanlagen, die Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie mit Baulinien die Lage der Bauten gegenüber dem öffentlichen Raum (Strassen) fest. Die Vorgaben des Richtplanes "Oberfeld" vom 6. Juli 1998, die für die Gestaltung (insbesondere Anbaupflicht infolge Gestaltungsbaulinien) wegweisend sind, sind in einem Erschliessungsvertrag zu regeln.
- 4 Die einzelnen Bausteine gemäss Richtplan "Oberfeld" vom 6. Juli 1998 sind in sich nach einem einheitlichen städtebaulichen Konzept zu überbauen. Bei etappenweisem Bebauen einzelner Bausteine ist zusammen mit dem Baugesuch die künftige städtebauliche Struktur für den gesamten Baustein aufzuzeigen (Bebauungs-, Erschliessungs- und Aussenraumkonzept).
- 5 Es ist eine öffentliche Fusswegverbindung gemäss Richtplan "Oberfeld" vom 6. Juli 1998 sicherzustellen.
- 6 Die Gemeinde kann auf Antrag der betroffenen Grundeigentümer innerhalb der Wohnzone Oberfeld mit Überbauungsordnungen Gebiete ausscheiden, in welchen die Anzahl Abstellplätze für Personewagen bis auf 0.1 pro Wohnung reduziert und die Ersatzabgabe gemäss Artikel 20 ganz oder teilweise erlassen werden kann. Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze, allfällige zusätzliche planerische Massnahmen und der Anteil der Ersatzabgabe sind mit der Überbauungsordnung festzusetzen.
- 7 Sofern technisch und wirtschaftlich vertretbar, sind zur Wärmeerzeugung erneuerbare, einheimische Energiequellen einzusetzen.
- 8 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Nach Möglichkeit ist für die einzelnen Realisierungseinheiten ein gemeinsames Heizwerk vorzusehen.

## **Art. 60**

Wohn- und Gewerbe-  
zonen WG2/WG3

- 1 In den Wohn- und Gewerbezonon sind Bauten mit Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung zugelassen.
- 2 Ausgeschlossen sind Landwirtschaftsbetriebe jeder Art, Einkaufszentren, Ladengeschäfte ab 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr, Erschütterungen oder Geruch verursachen.

## **Art. 61**

Kernzone K4

- 1 Es sind Bauten für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie

Wohnungen zugelassen.

- 2 Im Erdgeschoss sind ausschliesslich Läden und kundenorientierte Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe gestattet.
- 3 Reine Lagerbetriebe, sowie Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an ortsfremdem Verkehr verursachen, sind untersagt.
- 4 Für das Erdgeschoss gilt auf einer Gebäudetiefe von höchstens 35.00 m die geschlossene, für die Obergeschosse die offene Bauweise.
- 5 Auf den Hauptgebäuden sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dachformen, die gegenüber dem Strassenraum und der Umgebung als Flachdach in Erscheinung treten, gestattet.
- 6 Die lichte Höhe des Erdgeschosses muss mindestens 2.80 m betragen. Das Dachgesimse bzw. die Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung darf nicht höher als 4.50 m über dem angrenzenden Strassenniveau liegen.
- 7 Wo keine Gestaltungsbaulinien bestehen, muss auf der Gebäudeseite der Baulinie ein Fussgängerdurchgang von mindestens 2.50 m lichter Weite und 2.80 m lichter Höhe offengehalten werden. Die dem Erdgeschoss vorgelagerten Fussgängerwege sind mit einem Wetterschutz von mindestens 3.00 m Breite zu überdecken. Säulen, Schaukästen und Reklame dürfen die minimale Weite des Durchganges nicht beeinträchtigen.

## **Art. 62**

Dorfschutzzone DS

- 1 In der Dorfschutzzone sind Wohnbauten und Bauten mässig störender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
- 2 Ausgeschlossen sind neue Landwirtschaftsbetriebe und die Neuanlage von Zucht- und Mastbetrieben sowie Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.
- 3 Erweiterungen der Hauptgebäude wie Dachausbauten, Anbauten, Balkone usw. sind zulässig, wenn sie sich in die Umgebung und das Ortsbild einordnen.
- 4 Abweichungen von der Lage, den Abmessungen oder der Gestaltung des bestehenden Baukörpers sind von der Baubewilligungsbehörde zu bewilligen oder zu verfügen, wenn
  - a) damit eine bessere Eingliederung ins Ortsbild erreicht wird oder
  - b) eine wohnhygienisch ungenügende Situation behoben oder verbessert werden kann.
- 5 Zu beachten sind insbesondere die Bestimmungen der Ortsbild-

schutzgebiete (Art. 87), soweit diese gemäss Schutzzonenplan davon betroffen sind.

## Art. 63

- Gewerbbezonen Ga und Gb
- 1 Die Gewerbbezonen sind mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten.
  - 2 Reine Lagerbetriebe, Einkaufszentren im Sinne der Baugesetzgebung sowie Ausstellungs- und Verkaufsgeschäfte wie Möbelgeschäfte, Gartencenter und dgl., die auf einen überörtlichen Kundenkreis ausgerichtet sind, sind nicht zugelassen. Ausgenommen sind Werkhöfe der Bauindustrie.
  - 3 Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.
  - 4 Gegenüber Wohn-, Wohngewerbe-, Landwirtschafts- und Zonen für öffentliche Nutzung ist ein Grüngürtel von mindestens 3.00 m Breite mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.
  - 5 Gegenüber angrenzenden Wohngebieten ist der Nachweis zu erbringen, dass das technisch Mögliche zur Verhinderung von nachhaltigen Immissionen (Lärm, Geruch, Erschütterungen, Risikopotential) vorgekehrt ist.

## Art. 63a<sup>12</sup>

- Arbeitszone "Mösli" (AZM)
- 1 Die Arbeitszone "Mösli" ist für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industrienutzungen bestimmt. Einkaufszentren im Sinne der Baugesetzgebung sind nicht zugelassen. Läden und Freizeitnutzungen dürfen lediglich in der unteren Bebauungsebene erstellt werden und einzelne Ladengeschäfte dürfen die Fläche von 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.
  - 2 Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.
  - 3 Für die ganze Zone gelten folgende baupolizeiliche Masse:
    - Ausnützungsziffer: keine
    - Grenzabstand: Minimum 8.0 m
    - Mehrlängenzuschläge: keine
    - Dachform: frei
    - Geschosszahl: frei

---

<sup>1</sup> Eingefügt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 26. Mai 2003

<sup>2</sup> Geändert gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 20. Februar 2006

- Lärmempfindlichkeitsstufe: IV

4 Die Arbeitszone "Mösli" ist vertikal in zwei Bebauungsebenen unterteilt. Dabei gelten für die beiden Bebauungsebenen folgende baupolizeiliche Masse:

a) Untere Bebauungsebene

- Fassadenhöhe: Maximum 8.0 m
- Grünflächenziffer: Minimum 30 %
- Gebäudelänge/-tiefe: max. 100.00 m

b) Obere Bebauungsebene

- Fassadenhöhe: Maximalkote = 590 m.ü.M
- "Grünflächenziffer": Minimum 55 %<sup>1</sup>
- Gebäudelänge: Maximum 40.0 m
- Gebäudetiefe: Maximum 20.0 m

Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:

5. Parkieranlagen sind so auszugestalten, dass Mehrfachnutzungen gemäss Richtplan "ESP Wankdorf" möglich sind.

6. Vorhandene Wegverbindungen sind in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten. Sie können jedoch innerhalb der Arbeitszone "Mösli" an einen anderen Standort verlegt werden. Neu anzulegende Wegverbindungen sind wiederum mit Bäumen zu säumen.

Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:

7. Die Anordnung von Bauten in der oberen Bebauungsebene soll so gewählt werden, dass Durchblicke möglich sind.

8. Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen und/oder zur Gewinnung von Sonnenenergie zu nutzen. Sie sind - sofern nicht als Terrassen genutzt - als Retentionsflächen auszugestalten.

Energieversorgung

9. Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Nach Möglichkeit ist für die einzelnen Realisierungseinheiten ein gemeinsames Heizwerk vorzusehen. Wenn vertraglich zugesichert ist, dass nach dem jeweils gültigen Minergiestandard gebaut wird, entfällt die Pflicht zur Erstellung eines Energiekonzeptes.

## Art. 64

Tanklagerzone

1 Die Tanklagerzone ist für die Lagerung flüssiger Brennstoffe be-

---

<sup>1</sup> bezogen auf die anrechenbare Landfläche im Sinne der BauV, auch wenn diese teilweise durch die untere Bebauungsebene überbaut ist.

stimmt.

2 Neubauten - sofern nicht betrieblich notwendig - sind nicht zugelassen. Die bestehenden Tanklager können unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

3 Gegenüber angrenzenden Wohngebieten ist der Nachweis zu erbringen, dass das technisch Mögliche zur Verhinderung von nachhaltigen Immissionen (Lärm, Geruch, Erschütterungen, Risikopotential) vorgekehrt ist.

## **Art. 65<sup>1</sup>**

Industriezone

1 Die Industriezone ist Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetrieben vorbehalten.

2 Reine Lagerbetriebe, Einkaufszentren im Sinne der Baugesetzgebung sowie Ausstellungs- und Verkaufsgeschäfte wie Möbelgeschäfte, Gartencenter und dgl. sind nicht zugelassen.

3 Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

4 Gegenüber Wohn-, Wohn- und Gewerbe-, Landwirtschafts- und Zonen für öffentliche Nutzung ist ein Grüngürtel von mindestens 3.00 m Breite mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Entlang von Strassen ist eine Baumallee bzw. Baumreihe zu pflanzen.

## **Art. 66**

Zonen mit Quartierplanung ZQ

1 Die Zonen mit Quartierplanung bezwecken die Regelung von Nutzung und Bebauung in Gebieten, die aufgrund spezieller Bauvorschriften (Sonderbauvorschriften), die mit diesem Reglement aufgehoben werden, bebaut wurden. Diese Gebiete zeichnen sich durch den einheitlichen Charakter ihres Bebauungsmusters aus und weisen Merkmale der Siedlungsschutzgebiete (Art. 88) auf.

2 Die Art der Nutzung und die Lärmempfindlichkeitsstufe nach LSV entsprechen der Grundzone, wie sie im Zonenplan mit der entsprechenden Farbe schraffiert dargestellt ist.

3 Neu-, Um- und Ausbauten haben sich an den Standort, die Geschosszahl, die Gebäudelänge und Gebäudetiefe sowie an die Gebäudehöhe der bestehenden Baukörper zu halten.

4 Die Baubewilligungsbehörde kann eine Erhöhung der vorhandenen Bruttogeschossfläche um maximal 10% bewilligen. Dazu müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

---

<sup>1</sup> Geändert gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 3. September 2001.



- Der Charakter der Überbauung und die Qualität der Architektur darf nicht beeinträchtigt werden.
- Die Wohnqualität oder die Anzahl Wohneinheiten muss erhöht werden.

<sup>5</sup> Bauten und Anlagen sind auf das bestehende Bebauungsmuster und den Charakter der Umgebung abzustimmen. Änderungen an bestehenden Baukuben (Dach- und Fassadengestaltung, An- und Nebenbauten und dgl.) müssen sich gut in die Umgebung einfügen.

## **Art. 67<sup>1</sup>**

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

<sup>1</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) nach Art. 92 ff BauG setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vor deren Erlass dürfen Bauvorhaben nur gemäss Art. 93 Absatz 1 BauG bewilligt werden.

<sup>2</sup> Für das Verfahren der UeO in Zonen mit Planungspflicht nach Art. 68 bis 79b gilt Art. 94 BauG.

<sup>3</sup> Für den Erlass von UeO in den Zonen mit Planungspflicht nach Art. 68 bis 79b ist der Gemeinderat zuständig.

<sup>4</sup> Für das Planerlassverfahren in der Zone mit Planungspflicht gemäss Art. 80 ("Stimmberechtigtenzone") gilt Art. 150a BauG.

<sup>5</sup> Zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer im Wirkungsbereich der ZPP sind Verhandlungen über den teilweisen Ausgleich von Planungsvorteilen zu führen. Die Verhandlungsergebnisse werden in einem Vertrag festgehalten; dieser muss vor der Beschlussfassung der UeO gegenseitig unterzeichnet sein.

<sup>6</sup> Sofern technisch und wirtschaftlich vertretbar, sind zur Wärmeerzeugung erneuerbare, einheimische Energiequellen einzusetzen.

<sup>7</sup> Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Nach Möglichkeit ist für die einzelnen Realisierungseinheiten ein gemeinsames Heizwerk vorzusehen.

<sup>8</sup> Die Gemeinde kann im Rahmen der einzelnen UeO einen angemessenen Anteil an Alters- und Invalidenwohnungen vorschreiben.

## **Art. 68<sup>2</sup>**

ZPP Nr. 1 "Kernschutzzone"

<sup>1</sup> Die ZPP Nr. 1 "Kernschutzzone" bezweckt die Erhaltung und Ergänzung der Bauweise und des spezifischen Charakters der Überbau-

---

<sup>1</sup> Geändert gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 7. November 1997.

<sup>2</sup> Geändert gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 23. April 1998.

- ung sowie der Wirkung des Strassenraumes.
- 2 Der Grosse Gemeinderat erlässt Gestaltungsrichtpläne. Bauvorhaben die den Gestaltungsrichtplänen und dem Planungszweck entsprechen, können ohne Erlass einer UeO bewilligt werden (Art. 93.1 BauG).
- 3 Es sind Bauten für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zugelassen. Reine Lagerbetriebe sowie Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an ortsfremdem Verkehr verursachen sind untersagt.
- 4 Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:
- Ausnutzungsziffer: maximal 1.0
  - Geschosszahl: maximal 2 - 3 plus Dachausbau oder Attika gemäss Gestaltungsrichtplan
  - Fassadenhöhe: eingeschossige Bauten: maximal 4.50 m  
zweigeschossige Bauten: maximal 8.00 m  
dreigeschossige Bauten: maximal 11.00 m
  - Gebäudelänge: maximal 30.00 m
  - Grenzabstand: minimal 3.00 m
- 5 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.
- 6 Erweiterungen der Hauptgebäude wie Dachausbauten, Anbauten, Balkone usw. sind zulässig, wenn sie sich in die Umgebung und das Ortsbild einordnen.
- 7 Abweichungen von der Lage, den Abmessungen oder der Gestaltung des bestehenden Baukörpers sind von der Baubewilligungsbehörde zu bewilligen oder zu verfügen, wenn
- a) damit eine bessere Eingliederung ins Ortsbild erreicht wird oder
  - b) eine wohnhygienisch ungenügende Situation behoben oder verbessert werden kann.
- 8 Zur Beurteilung von Bauvorhaben von besonderer Bedeutung für das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild zieht die Baubewilligungsbehörde Fachinstanzen bei. Zu beachten sind insbesondere die Bestimmungen der Ortsbildschutzgebiete (Art. 87), soweit diese gemäss Schutzzonenplan davon betroffen sind.
- 9 Für die Anordnung von Erschliessungsanlagen sind die Grundsätze der Verkehrsrichtplanung zu beachten. Der Normbedarf (BauV) an gewerblichen Autoabstellplätzen ist für Beschäftigte um 70% und für Besucher um 60% zu reduzieren. Berechnungsarten gemäss aktuellen übergeordneten Regelungen (Wegleitungen, Dekrete usw.) gehen den vorgenannten Reduktionsfaktoren in jedem Fall vor.

- <sup>10</sup> Auf der Parzelle Nr. 1098 gelten in Abweichung zur baurechtlichen Grundordnung folgende baupolizeilichen Masse:
- a) Maximale Gebäudelänge: 30.41 m
  - b) Folgende Bestimmungen gelten in bezug auf die Attikageschosse:
    - Auf der Nord- und Südseite können Attikageschosse auf die Flucht der unterliegenden Geschosse gebaut werden;
    - Dachvorsprünge der Attikageschosse können ost- und westseitig bis auf die Flucht der unterliegenden Geschosse gebaut werden; nord- und südseitig müssen sie einen Abstand von 3.10 m zu den unterliegenden Fassaden einhalten. Sie dürfen nicht geschlossen werden.

Wenn die obigen Bedingungen eingehalten sind, zählen Attikageschosse nicht als Vollgeschosse in Sinne von Artikel 45 und 51.

## **Art. 69<sup>1</sup>**

ZPP Nr. 3 "Mitteldorfstrasse/Gärtnerei"

- <sup>1</sup> Die ZPP Nr. 3 bezweckt die Realisierung einer gemischten Überbauung mit Zentrumsfunktion. Eine allfällige Etappierung der baulichen Entwicklung muss aus der UeO hervorgehen.
- <sup>2</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3).
- <sup>3</sup> Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:
  - Ausnutzungsziffer: maximal 1.0
  - Interner Grenz-/Gebäudeabstand: frei
  - Flachdächer sind zugelassen und in der Regel extensiv zu begrünen.
- <sup>4</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.
- <sup>5</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
  - Die Überbauung hat sich in bezug auf Gebäudevolumen und Dachgestaltung harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur einzufügen. Sie hat den Strassenraum klar zu gliedern und mit dem markanten Gebäude des Restaurants "National" in Einklang zu stehen.
  - Die Aussenräume sind in halböffentliche und private Bereiche zu unterteilen und möglichst durch standortgerechte Bepflanzung zu gliedern.
- <sup>6</sup> Für die Anordnung von Erschliessungsanlagen sind die Grundsätze der Verkehrsrichtplanung zu beachten. Der Normbedarf (BauV) an gewerblichen Autoabstellplätzen ist für Beschäftigte um 70% und

---

<sup>1</sup> Geändert gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 7. Juni 2000.

für Besucher um 60% zu reduzieren. Berechnungsarten gemäss aktuellen übergeordneten Regelungen (Wegleitungen, Dekrete usw.) gehen den vorgenannten Reduktionsfaktoren vor, sofern nicht das Parkplatzreglement gemäss Art. 17 Abs. 2 den Parkplatzbedarf stärker einschränkt.

## **Art. 70<sup>123</sup>**

ZPP Nr. 5 "Rüti"

- 1 Die ZPP Nr. 5 bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität.
- 2 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Nutzungsbestimmungen für Wohnzonen.
- 3 Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:
  - maximale Bruttogeschossfläche: 10'250 m<sup>2</sup>
  - maximale Geschosszahl: 3, plus Attika oder Dachausbau
  - Attikageschosse. Falls die Fläche des Attikageschosses Maximum 80% des obersten Vollgeschosses beträgt, können:
    - die Fassaden ohne Anrechnung an Geschosszahl und Fassadenhöhe teilweise auf die Flucht des obersten Vollgeschosses gebaut werden.
    - Dachvorsprünge auf die Flucht des obersten Vollgeschosses gebaut werden.
  - Grenz- und Gebäudeabstand: frei
  - Die Dachform ist frei. Flachdächer sind - soweit nicht als Terrassen oder zur solaren Energiegewinnung genutzt - extensiv zu begrünen.
  - Entlang des oberen Chaletweges können auf einer Bautiefe von 30.00 m auch Bauten nach den Vorschriften der Wohnzone 2 (W2) erstellt werden.
- 4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.
- 5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
  - Die Aussenräume sind in halböffentliche und private Bereiche zu unterteilen und möglichst durch standortgerechte Bepflanzung zu gliedern.
  - Spiel- und Freizeitbereiche sind nach den Vorgaben des kantonalen Rechts auszuscheiden.
  - Im östlichen Teil ist ein Biotop mit einer minimalen Fläche von

---

<sup>1</sup> Geändert gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 20. März 2002.

<sup>2</sup> Geändert gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 30. Oktober 2002.

<sup>3</sup> Geändert gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 30. Juni 2004.

100 m<sup>2</sup> zu realisieren.

- Der untere Westbereich des "Rütianges" - entlang des Rütieweges - soll frei von Hochbauten sein.

<sup>6</sup> Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:

- Sicherstellen von Fusswegverbindungen von der Busendstation "Rüti" nach dem oberen Chaletweg, beziehungsweise nach der Südostecke der ZöN U.
- Zufahrten für Motorfahrzeuge von der Südseite des Areals (ausgenommen für Bauten entlang des Chaletweges und des Hohlenweges). Für die Erschliessung des Areals von der Südseite her darf der in Richtung Süd-Nord führende Teil des Rütieweges verwendet werden.

<sup>7</sup> Im Rahmen von Überbauungsordnungen oder anderen Verfahren gemäss Artikel 93 Absatz 1 BauG können Gebiete ausgedehnt werden, in welchen die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen bis auf 0.1 pro Wohnung reduziert und die Ersatzabgabe gemäss Artikel 20 ganz oder teilweise erlassen werden kann. Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze, allfällige zusätzliche planerische Massnahmen und der Anteil der Ersatzabgabe sind mit obigen Verfahren festzusetzen.

## **Art. 71**

ZPP Nr. 9 "Rothus" und  
ZPP Nr. 11 "Rörswil"

<sup>1</sup> Die Zonen mit Planungspflicht Nr. 9 und 11 bezwecken die Erhaltung der bestehenden Bauten, Anlagen und deren Umgebung.

<sup>2</sup> Es sind Nutzungen zugelassen, welche die Bauten und Anlagen, sowie deren Umgebung in ihrem gesamtheitlichen Charakter nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Das Mass der Nutzung richtet sich nach der bestehenden Bruttogeschossfläche. Nutzungserhöhungen bis zu 25% der bestehenden Bruttogeschossfläche können im Rahmen der UeO erfolgen.

<sup>4</sup> In der UeO müssen die Grundzüge der Gestaltung von Neu- und Anbauten ersichtlich sein. Bei der Erarbeitung der UeO müssen Fachinstanzen beigezogen werden und die Bestimmungen des Ortsbildschutzgebietes nach Art. 87 sind sinngemäss anzuwenden.

<sup>5</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

<sup>6</sup> In bezug auf den Objektschutz gelten folgende Grundsätze:

- Die vorhandenen Bauten sind geschützte Bauobjekte nach Art. 89;
- Soweit vorhanden, unterliegen die Uferbereiche von Fließgewässern den Bestimmungen von Art. 93;

- Für die vorhandenen Bäume, Hecken und Feldgehölze ist Art. 94 sinngemäss anzuwenden.

## **Art. 72<sup>1</sup>**

ZPP Nr. 13 "Industrie Schwandi"

- 1 Die ZPP Nr. 13 ist in zwei Bereiche - A im Südosten und B im Nordwesten - aufgeteilt. Die Industriebauten und -anlagen sind architektonisch und ökologisch gut in die Landschaft zu integrieren.
- 2 Soweit nicht anders bestimmt, gelten die Vorschriften der Industriezone ohne Art. 65.4.
- 3 Der Bereich A ist für Industriebauten bestimmt.
- 4 Für den Bereich B gelten folgende Bestimmungen:
  - Der Bereich B ist für Lager- und Abstellplätze bestimmt. Südwestlich der "Worable" dürfen keine Anlagen erstellt werden.
  - Der gesamte Bereich ist stark zu durchgrünen.
  - Gegenüber der Landwirtschaftszone ist der Bereich mit standortgerechten hochstämmigen Bäumen und Büschen abzuschliessen.
- 5 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss LSV.
- 6 Für das gesamte Areal der ZPP Nr. 13 gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
  - Der Bachlauf der "Worable" muss offen sein und ist im Rahmen der kantonalen Vorgaben naturnah zu gestalten und zu bestocken.
  - Verkehrs-, Lager- und Abstellflächen sind so auszuführen, dass das Oberflächenwasser versickern kann und nicht direkt der "Worable" zugeführt wird.
- 7 Für die Verkehrserschliessung gelten folgende Bestimmungen:
  - Der Raum für einen Fuss- und Radweg im Rahmen der regionalen Richtplanung muss sichergestellt sein.
  - Die Anzahl Parkplätze richtet sich nach den kantonalen Richtlinien und der Umweltschutzgesetzgebung.

## **Art. 73<sup>23</sup>**

ZPP Nr. 15 "Hättenberg"

- 1 Die ZPP Nr. 15 bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung mit differenziertem Wohnungsangebot. Das Angebot an Wohnungseinheiten soll verschiedenen Bedürfnissen gerecht werden

---

<sup>1</sup> Geändert gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 28. September 2010

<sup>2</sup> In Rechtskraft seit dem 26. Februar 1996 gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung.

<sup>3</sup> Geändert gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 24. Mai 2007.

(Familien, Betagte, Einzelpersonen). Eine allfällige Etappierung der baulichen Entwicklung muss aus der UeO hervorgehen.

<sup>2</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen der Wohnzone 3 (W3).

<sup>3</sup> Es gelten folgende baupolizeiliche Masse und Gestaltungsgrundsätze:

- maximale Fassadenhöhe: 576.50 m.ü.M.
- interne Gebäude-/ Grenzabstände: frei
- Anteil Wohnnutzung: min. 90%
- Flachdächer sind zugelassen und in der Regel extensiv zu begrünen.

<sup>4</sup> Attikageschosse können ohne Anrechnung an die Fassadenhöhe und Geschosszahl an einer Gebäudelängsseite auf die Flucht des darunter liegenden Vollgeschosses gebaut werden, wenn dieser Versatz auf der gegenüberliegenden Längsseite flächenmässig vollständig kompensiert wird.

<sup>5</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.

<sup>6</sup> Folgende Gestaltungsgrundsätze sind zu beachten:

- Es sind halböffentliche und private Aussenräume zu bilden und deren Gliederung hat möglichst mit standortgerechter Bepflanzung (Bäume, Büsche) zu erfolgen.
- Die Anordnung von Spielflächen, Aufenthaltsbereichen, Kinderspielplätzen soll den Kontakt unter den verschiedenen Bevölkerungsschichten fördern.

<sup>7</sup> Für die Parkierung von Motorfahrzeugen sind Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.

## **Art. 74**

ZPP Nr. 17 "Hochhaus"

<sup>1</sup> Die ZPP Nr. 17 ist für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen bestimmt.

<sup>2</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3).

<sup>3</sup> Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

- Die Ausnützungsziffer (AZ) beträgt maximal 1.0.

<sup>4</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

<sup>5</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:

- Neu-, Um- und Anbauten sind in ihrer Struktur und Volumetrie auf die bestehende Bebauung abzustimmen.

- 6 Für die Anordnung von Erschliessungsanlagen sind die Grundsätze der Verkehrsrichtplanung zu beachten. Der Normbedarf (BauV) an gewerblichen Autoabstellplätzen ist für Beschäftigte um 70% und für Besucher um 60% zu reduzieren. Berechnungsarten gemäss aktuellen übergeordneten Regelungen (Wegleitungen, Dekrete usw.) gehen den vorgenannten Reduktionsfaktoren vor, sofern nicht das Parkplatzreglement gemäss Art. 17 Abs. 2 den Parkplatzbedarf stärker einschränkt.

## Art. 75

ZPP Nr. 19 "Oberdorf"

- 1 Die ZPP Nr. 19 bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung mit Mehrfamilienhäusern. Die Bebauung soll hohe Siedlungsqualität und Wohneinheiten verschiedener Grössen aufweisen. Ein Teil des Areals soll der Nutzung durch öffentliche Familiengärten dienen. Eine allfällige Etappierung der baulichen Entwicklung muss aus der UeO hervorgehen.
- 2 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen der Wohnzone 3 (W3).
- 3 Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:
- Geschosszahl: max. 4
  - Fassadenhöhe: max. 12.00 m
  - interne Gebäude-/ Grenzabstände: frei
  - Flachdächer sind zugelassen und in der Regel extensiv zu begrünen.
- 4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.
- 5 Folgende Gestaltungsgrundsätze sind zu beachten:
- Ein Teil der Arealfläche ist für öffentliche Familiengärten und einen Hochstammobstgarten im Sinne vom Art. 97 sicherzustellen, wobei deren Flächen für die Berechnung der realisierbaren Bruttogeschossfläche angerechnet werden.
  - Die Aussenräume sind in halböffentliche und private Bereiche zu unterteilen und möglichst durch standortgerechte Bepflanzung zu gliedern.
  - Es sind Aufenthaltsbereiche und Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen.
- 6 Für die Parkierung von Motorfahrzeugen sind Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.

## Art. 76

ZPP Nr. 21 "Bernstras-

- 1 Die ZPP Nr. 21 bezweckt die Realisierung einer Gewerbeüberbau-



- se"
- ung des Dienstleistungssektors bzw. die Aufstockung des bestehenden eingeschossigen Gebäudes.
- <sup>2</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen der Gewerbezone a (Ga).
- <sup>3</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.
- <sup>4</sup> Folgende Gestaltungsgrundsätze sind zu beachten:
- Die Bebauung hat in ihrem Erscheinungsbild auf die entlang der Bernstrasse vorherrschende Struktur Rücksicht zu nehmen.
  - Der bestehende Fussgängerdurchgang muss gewährleistet bleiben.
  - Die Baumreihe entlang der Bernstrasse muss in ihrem Bestand erhalten bleiben.
- <sup>5</sup> Für die Anordnung von Erschliessungsanlagen sind die Grundsätze der Verkehrsrichtplanung zu beachten. Der Normbedarf (BauV) an gewerblichen Autoabstellplätzen ist für Beschäftigte um 70% und für Besucher um 60% zu reduzieren. Berechnungsarten gemäss aktuellen übergeordneten Regelungen (Wegleitungen, Dekrete usw.) gehen den vorgenannten Reduktionsfaktoren vor, sofern nicht das Parkplatzreglement gemäss Art. 17 Abs. 2 den Parkplatzbedarf stärker einschränkt.

## **Art. 77**

- ZPP Nr. 23 "Steingrübli"
- <sup>1</sup> Die ZPP Nr. 23 bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung, die sich gut in die Hanglage integriert.
- <sup>2</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen für die Wohnzone 2 (W2).
- <sup>3</sup> Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:
- interne Gebäude- und Grenzabstände: frei
  - Anteil Wohnnutzung: min. 90%
  - Gebäudelänge und -tiefe: frei
  - Terrassenbebauungen und Flachdächer sind zugelassen und in der Regel extensiv zu begrünen.
  - max. Ausnutzungsziffer: 0.6
- <sup>4</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.
- <sup>5</sup> Für die Parkierung sind Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.

## **Art. 78**

- ZPP Nr. 25 "Ringstrasse/Güterstrasse"
- <sup>1</sup> Die ZPP Nr. 25 bezweckt die Realisierung einer Gewerbeüberbauung von architektonisch und städtebaulich hoher Qualität, die den

Ortseingang markiert sowie die Verkehrsverhältnisse bezüglich der Einmündung von Ring- und Güterstrasse in die Bernstrasse verbessert.

<sup>2</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen der Gewerbezone a (Ga).

<sup>3</sup> Zusätzlich gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

- interner Grenz- und Gebäudeabstand: frei
- maximale Fassadenhöhe: 574.50 m.ü.M
- unter Einhaltung des vorgeschriebenen Lichtraumprofils kann die Ringstrasse überbaut werden.

<sup>4</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

<sup>5</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:

- Der Eckbau an der Bernstrasse und Güterstrasse ist kubisch und architektonisch entsprechend seiner Bedeutung am Ortseingang zu gestalten.

<sup>6</sup> Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:

- Die Ringstrasse soll in die Güterstrasse münden.
- Zufahrten zu publikumsintensiven Nutzungen sollen an der Güter- oder Ringstrasse und nicht an der Bernstrasse liegen.

<sup>7</sup> Für die Anordnung von Erschliessungsanlagen sind die Grundsätze der Verkehrsrichtplanung zu beachten. Der Normbedarf (BauV) an gewerblichen Autoabstellplätzen ist für Beschäftigte um 70% und für Besucher um 60% zu reduzieren. Berechnungsarten gemäss aktuellen übergeordneten Regelungen (Wegleitungen, Dekrete usw.) gehen den vorgenannten Reduktionsfaktoren vor, sofern nicht das Parkplatzreglement gemäss Art. 17 Abs. 2 den Parkplatzbedarf stärker einschränkt.

<sup>8</sup> Im Zusammenhang mit Strassenverlegungen können Landumlegungen getätigt werden.

## **Art. 79<sup>1 2</sup>**

ZPP Nr. 27 "Bahnhof"

<sup>1</sup> Die ZPP Nr. 27 "Bahnhof" bezweckt die Realisierung einer Überbauung von hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität. Die Gestaltung des Verkehrsraumes östlich, westlich und in der Bahnunterführung sowie die optimale Führung und Verknüpfung des öffentlichen Verkehrs sind wesentliche Bestandteile des Planungszwecks.

---

<sup>1</sup> Geändert gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 7. November 1997.

<sup>2</sup> Geändert gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 21. Januar 2020.

- Sektor A (Nordwest)  
"Bahnhof"
- <sup>2</sup> Die ZPP Nr. 27 ist in die 4 Sektoren A (Nordwest), B (Südwest), C (Unterführung) und D (Nordost) unterteilt. Die Sektorengrenzen sind verschiebbar; sie werden mit der entsprechenden UeO oder im Verfahren nach Art. 93 Absatz 1 lit. b und c BauG 95 definitiv festgelegt.
- <sup>3</sup> Die einzelnen Sektoren können unabhängig voneinander der Bau-reife zugeführt werden. Voraussetzung dafür ist das Vorhandensein einer rechtskräftigen UeO für den Sektor C, welche auf der Grund-lage eines Wettbewerbes oder eines wettbewerbsähnlichen Ver-fahrens nach den Regeln des Schweizerischen Ingenieur- und Ar-chitektenvereins beruht.
- <sup>4</sup> Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.
- <sup>5</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des Baureglementes. Aufgrund von Landanteilen in Form von Stras-senparzellen und Geleisearealen besteht kein Nutzungsanspruch auf Bruttogeschossfläche.
- Für die einzelnen Sektoren gelten die folgenden Bestimmungen:
- <sup>6</sup> Im Sektor A sind Bauten für Gewerbe und Dienstleistungen zuge-lassen. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vor-kehren für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.
- <sup>7</sup> Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:
- max. Bruttogeschossfläche: 12'500 m<sup>2</sup>
  - max. Geschosszahl: 4 plus Attika
  - max. Fassadenhöhe: 568 m.ü.M.
  - interne Grenz- und Gebäudeabstände: frei
  - Gebäudelänge und -tiefe: frei
- <sup>8</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- Die Bauten - insbesondere deren Südfassaden - sollen einen städtebaulichen und nutzungsmässigen Bezug zum Sektor C schaffen.
  - Das bestehende Bahnhofgebäude (Baujahr 1912) ist nach Mög-lichkeit zu erhalten.
  - Entlang des Schermenweges sind Bäume zu pflanzen und at-traktive Fussgängeranlagen zu realisieren.
- <sup>9</sup> Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:
- Es sind mindestens 140 öffentliche Veloabstellplätze im Bereich der Perronzugänge zu realisieren.
  - Es sind Möglichkeiten für Fussgänger- und Veloverbindungen

# BAUREGLEMENT

---

durch den Bahndamm nach dem Sektor D zu gewährleisten und mit diesem abzustimmen. Mindestens eine der Verbindungen dient auch als Perronzugang.

- Die Zu- und Wegfahrt(en) haben auf den Schermenweg zu erfolgen.

Sektor B (Südwest)  
"Bahnhof"

<sup>10</sup> Im Sektor B sind Bauten für Gewerbe und Dienstleistungen zugelassen. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

<sup>11</sup> Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- max. Bruttogeschossfläche: 4'000 m<sup>2</sup>
- max. Fassadenhöhe: 572.00 m.ü.M.
- Geschosszahl: frei
- interne Grenz- und Gebäudeabstände: frei
- Gebäudelänge und -tiefe: frei

<sup>12</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:

- Hauptfassaden sind zum Bahnhofplatz hin zu orientieren und sollen zur "Platzbildung" beitragen.

<sup>13</sup> Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:

- Direkt auf die Bernstrasse sind keine Zufahrten für Motorfahrzeuge zugelassen.
- Eine Not- und Dienstzufahrt zum Bahnareal und Stirnperron von mindestens 3.50 m Breite ist sicherzustellen.

Sektor C (Unterführung)  
"Bahnhof"

<sup>14</sup> Im Sektor C sind nur eingeschossige Bauten und Anlagen, welche im Zusammenhang mit dem Verkehr stehen, zugelassen.

<sup>15</sup> Die UeO ist auf der Grundlage eines Wettbewerbes oder eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens nach den Regeln des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins zu erarbeiten.

<sup>16</sup> Es gelten folgende Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze:

- Es soll eine architektonisch, städtebaulich und verkehrstechnisch hohe Qualität erzielt werden.
- Es sollen passagierfreundliche Haltestellen, kurze Umsteigewege sowie ein optimaler Verkehrsfluss erreicht werden.

## Art. 79a<sup>1</sup>

ZPP Nr. 29 "Schermenweg"

<sup>1</sup> Die ZPP Nr. 29 bezweckt die Realisierung einer Wohn-, Gewerbe- und/oder Dienstleistungsüberbauung mit einheitlichem Siedlungs-

---

<sup>1</sup> Eingefügt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 7. November 1997.

konzept und hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität.

<sup>2</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des Baureglementes.

<sup>3</sup> Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

- max. Bruttogeschossfläche: 7'500 m<sup>2</sup>
- max. Geschosszahl: 4 plus Attika
- max. Fassadenhöhe: 566.00 m.ü.M.
- interne Grenz- und Gebäudeabstände: frei
- Gebäudelänge und -tiefe: frei

<sup>4</sup> Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

<sup>5</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:

- Die Stellung der Bauten und die Grundrisskonzepte sollen so gewählt werden, dass nach Möglichkeit auf die Erstellung von Lärmschutzwänden verzichtet werden kann.
- entlang des Schermenweges sind Bäume zu pflanzen und attraktive Fussgängeranlagen zu realisieren.

## **Art. 79b<sup>1</sup>**

ZPP Nr. 31 "Güterareal"

<sup>1</sup> Die ZPP Nr. 31 bezweckt die Realisierung einer Wohn-, Gewerbe- und/oder Dienstleistungsüberbauung mit einheitlichem Siedlungskonzept und hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität.

<sup>2</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des Baureglementes.

<sup>3</sup> Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

- max. Bruttogeschossfläche: 8'000 m<sup>2</sup>
- Geschosszahl: frei
- max. Fassadenhöhe: 572.00 m.ü.M.
- interne Grenz- und Gebäudeabstände: frei
- Gebäudelänge und -tiefe: frei

<sup>4</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:

- Die Stellung der Bauten und die Grundrisseinteilung soll so gewählt werden, dass nach Möglichkeit auf die Erstellung von Lärmschutzwänden verzichtet werden kann.
- Zur besseren Integration benachbarter Bauten und Massnahmen im Sinne von Absatz 6 sind Terrainveränderungen (z.B. Hangkantenverschiebungen) zugelassen.

<sup>5</sup> Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

- 6 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:
- Die Erschliessung des Areals mit Anlieferungsverkehr, insbesondere Schwerverkehr, hat von der Güterstrasse her zu erfolgen.
  - Im südlichen Bereich ist die Möglichkeit zur Realisierung einer Fussgänger- und Veloverbindung von der "Oberdorfstrasse" nach der "Ringstrasse" (durch den Bahndamm) zu gewährleisten.
  - Eine Not- und Dienstzufahrt zum Bahnareal und Stirnperron von mindestens 3.50 m Breite ist sicherzustellen.

## **Art. 79c<sup>1</sup>**

ZPP Nr. 33 "Zentrum Oberfeld"

- 1 Die ZPP Nr. 33 bezweckt die Realisierung einer gemischten Überbauung mit Zentrumsfunktion sowie die Schaffung eines Allwetterplatzes.
- 2 Die ZPP Nr. 33 ist in die zwei Sektoren A und B unterteilt. Die Sektorengrenze ist verschiebbar; sie wird mit der entsprechenden UeO oder im Verfahren nach Art. 93 Absatz 1 lit. b und c BauG 95 definitiv festgelegt. Die beiden Sektoren können unabhängig voneinander der Baureife zugeführt werden.
- 3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.
- 4 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des Baureglementes.

Sektor A "Zentrum Oberfeld"

- Für die einzelnen Sektoren gelten die folgenden Bestimmungen:
- 5 Es sind Bauten für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Bauten für Sport und Freizeit (Mehrzweckhalle udgl.) zu lassen.
- 6 Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:
- maximale Bruttogeschossfläche: 8'500 m<sup>2</sup>
  - Einzelne Ladengeschäfte dürfen das Mass von 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.
  - maximale Geschosszahl: 4
  - Grenz- und Gebäudeabstand: frei
  - Die Dachform ist frei. Flachdächer sind - soweit nicht als Terrassen genutzt - extensiv zu begrünen.
- 7 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- Die Aussenräume sind in halböffentliche und private Bereiche zu unterteilen und durch standortgerechte Bepflanzung zu gli-

---

<sup>1</sup> Eingefügt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 11. April 2006.

- dern.
- 8 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:
- Für die Parkierung von Motorfahrzeugen sind Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.
- Sektor B "Zentrum Oberfeld" 9 Der Sektor B dient der Raumfreihaltung für Anlagen des öffentlichen Verkehrs; bis zum Bau solcher Anlagen sind Spiel- und Sportnutzungen zugelassen.
- 10 Im östlichen Teil muss auf einer Tiefe von mindestens 20.00 m ein Teil des ökologischen Vernetzungskorridors "Ostermundigenberg - Hättenberg" realisiert werden. In diesem Bereich können - in Kombination mit dem Vernetzungskorridor - Anlagen für die Versickerung von Sauberwasser realisiert werden.
- 11 Eingeschossige Bauten, welche im Zusammenhang mit der Spiel- und Sportnutzung stehen sind zugelassen.
- Art. 79d<sup>1</sup>**
- ZPP Nr. 35 "Schützenhaus" 1 Die ZPP Nr. 35 bezweckt die optimale Gestaltung und Nutzung in folgenden Belangen:
- a) Des ganzen Bereichs als Eingangspforte zum Quartier Oberfeld in Abstimmung mit dem Migros-Gebäude und der ZPP Nr. 33 "Zentrum".
  - b) Des Schützenhauses und dessen Umgebung inklusive Anbindung an die Nachbarmbereiche.
  - c) Als Begegnungs- und Erlebnisraum vor allem auf Quartierplatz und Allmend.
- 2 Die ZPP Nr. 35 ist in die 4 Sektoren C, D, E und F unterteilt. Die Sektorengrenzen sind verschiebbar; sie werden mit der entsprechenden UeO oder im Verfahren nach Art. 93 Absatz 1 lit. b und c BauG definitiv festgelegt.
- 3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.
- 4 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des Baureglementes.
- Für die einzelnen Sektoren gelten die folgenden Bestimmungen:
- Sektor C "Schützenhaus mit Vorplatz" 5 Innerhalb des bestehenden Bauvolumens des nordseitig gemauerten Teils des heutigen Schützenhauses sind Gewerbe-, Dienstleistungs-, Gastgewerbe- und Freizeitnutzungen (Festwirtschaften udgl.) zugelassen.
- 6 Der Vorplatz soll vor allem für Freizeitaktivitäten, aber auch für öffentliche Anlässe (Markt, Spiele, Sport usw.) und als Aussenbe-

<sup>1</sup> Eingefügt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 11. April 2006

# BAUREGLEMENT

---

reich des Gastwirtschaftsbetriebes zur Verfügung stehen.

- 7 Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:
- max. Bruttogeschossfläche: 3000 m<sup>2</sup>
  - Geschosszahl und Fassadenhöhe im Rahmen des bestehenden Volumens.
  - interne Grenz- und Gebäudeabstände: frei
  - Gebäudelänge und -tiefe: frei
- 8 Ausgeschlossen sind Ladengeschäfte ab 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Nutzungen, welche ein überdurchschnittlich hohes Mass an ortsfremdem Verkehr verursachen.
- 9 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- Der bestehende Gebäudeteil des Restaurants "Schützenhaus" gilt als geschütztes Objekt gemäss Art. 89 und Anhang I.
  - Allfällige Neubauten gemäss Absatz 5 sind auf den geschützten Gebäudeteil abzustimmen und haben die Durchlässigkeit zum Sektor E sicherzustellen.
  - Die Baumreihe auf dem Vorplatz ist im Sinne von Art. 94 geschützt.
- 10 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:
- Auf dem gesamten Vorplatz dürfen keine oberirdischen Parkplätze erstellt werden.
  - Es ist eine Fussgänger- und falls möglich eine Veloverbindung zum "Migroscenter/Timeout" sicherzustellen.
- Sektor D "Zugangs- und Zufahrtsbereich" 11 Das Areal dient als Zugangs- und Zufahrtsbereich zum Quartier "Oberfeld".
- 12 Die bestehenden Bäume sind gemäss Art. 94 geschützt.
- 13 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:
- Das Areal dient auch der Erstellung von Basiserschliessungsanlagen für das gesamte "Oberfeld".
  - Es ist eine Fussgänger- und falls möglich eine Veloverbindung zum "Migroscenter/Timeout" sicherzustellen.
- 14 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- Zufahrten sowie Zugänge für den Fussgänger- und Veloverkehr sind unter Erhaltung möglichst vieler Grünflächen zu realisieren.
- Sektor E "Allmend" 15 Der Sektor E ist für eine öffentliche Allmend (Festanlässe, Zirkus udgl.) bestimmt. Es ist ein baulicher und Nutzungsmässiger Zusammenhang zu Sektor C sicherzustellen.



- <sup>16</sup> Bauten im Sinne vom Art. 28 BauG, welche im Zusammenhang mit der Allmend-Nutzung stehen sind zugelassen.
- <sup>17</sup> Die Kleinkaliber-Schiessanlage gemäss Richtplan "Oberfeld" vom 6. Juli 1998 im westlichen Teil hat bis zur Überbauung des Baustein 18 (Richtplan "Oberfeld") Besitzstandsgarantie.
- <sup>18</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- Ausgestaltung der Fläche als Allmendwiese
  - Nach Aufhebung der Schiessanlage gemäss Absatz 17 können in diesem Bereich Spielplätze (Robinsonspielplatz udgl.) eingerichtet werden.
- <sup>19</sup> Im ganzen Sektor dürfen keine permanenten Parkierungsmöglichkeiten erstellt werden.
- Sektor F "Quartierplatz" <sup>20</sup> Der Quartierplatz soll eine zentrale Funktion für das Quartier "Oberfeld" bilden und die gestalterische und funktionelle Verbindung zwischen dem "Wohnquartier Oberfeld" und dem öffentlichen Bereich "Schützenhaus/Allmend" herstellen.
- <sup>21</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- Der Quartierplatz ist ein öffentlicher Begegnungsbereich und soll mit Grünanlagen und Bäumen ausgestattet sein.
- <sup>22</sup> Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:
- Es dürfen keine oberirdischen Parkieranlagen erstellt werden.
  - Mischverkehr mit Bevorzugung der Fussgänger und Fussgängerinnen ist zugelassen.
- Art. 80<sup>12</sup>**  
aufgehoben
- ZPP Nr. 6 "Grube"

---

<sup>1</sup> In Rechtskraft seit dem 26. Februar 1996 gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung.

<sup>2</sup> Aufgehoben gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 29. März 2000.

## Art. 81

Zonen für öffentliche Nutzungen

- <sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.
- <sup>2</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze; Empfindlichkeitsstufe
A (Seniorenresidenz, öffentliche oder private Betreuungsnutzungen) <sup>1 2</sup>	Private oder öffentliche Seniorenresidenz und Spielplatz; Nutzungen im Zusammenhang mit öffentlichen oder privaten Betreuungsaufgaben; Betreutes Wohnen; Weitere Dienstleistungsangebote im Zusammenhang mit dem Betrieb.	<p>Grenzabstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nord, Ost- und Westseite: min. 8.00 m</li> <li>- Südseite: Gegenüber Strassen und Fusswegen gilt Art. 30, auch wenn Strassen und Fusswege nicht abparzelliert sind.</li> </ul> <p>Bauteile im Grenzabstand:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf der Ost- und Westseite dürfen keine Bauteile gemäss Art. 39.1 in den Grenzabstand hineinragen</li> </ul> <p>Geschosszahl:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 4 Vollgeschosse</li> <li>- Ein Attikageschoss ist nicht zugelassen.</li> </ul> <p>Fassadenhöhe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 565.00 m.ü.M.</li> </ul> <p>Spielplatz auf der Ostseite des Areal.</p> <p>Fusswegverbindung Park (ZöN A2) zu Schulanlage (ZöN A3)</p> <p>Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind durch die Gemeinde zu genehmigende Konzepte betreffend Energie und Entwässerung auszuarbeiten.</p> <p>Für die bauliche Ausgestal-</p>

<sup>1</sup> Eingefügt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 23. November 2004.

<sup>2</sup> Geändert gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 8. Juli 2020.

		<p>tung gilt das Projekt der FRB Architekten AG vom Oktober 2002 als Richtprojekt. Die Baupolizeibehörde kann geringfügige Abweichungen gestatten.</p> <p>Lärmempfindlichkeitsstufe II</p>
A1 (Kirche und Altersheim) <sup>1</sup>	Reformierte Kirche Altersheim	<p>Bestehende Überbauung</p> <p>Für neue Hauptbauten sind Wettbewerbe oder wettbewerbsähnliche Verfahren durchzuführen.</p> <p>ES III</p>
A2 (Parkanlage) <sup>1</sup>	Parkanlage mit Teich und Einrichtungen für Freizeitaktivitäten.	<p>Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Parkbetrieb.</p> <p>ES III</p>
A3 (Zentrum Bernstrasse) <sup>2</sup>	Öffentliche Bauten und Anlagen welche im Zusammenhang mit Bildung, Kultur, Sport- und Freizeitaktivitäten sowie sozialen Anliegen der Öffentlichkeit stehen.	<p>Bestehende Überbauung</p> <p>Für neue Hauptbauten sind Wettbewerbe oder wettbewerbsähnliche Verfahren durchzuführen.</p> <p>Zufahrt ab der Mitteldorfstrasse für die ZöN A.</p> <p>ES III</p>
B (Oberdorfstrasse)	Kirchliche Bauten und Anlagen	<p>Bestehende Überbauung</p> <p>Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3</p> <p>ES II</p>
C (Mösli)	Schulanlage mit Turnhallen und Ausseranlagen; Doppelkindergarten	<p>Bestehende Überbauung</p> <p>Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3</p> <p>ES II</p>
D (Dennigkofen)	Schulanlage mit Turnhallen und Ausseranlagen	<p>Bestehende Überbauung</p> <p>Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3</p> <p>ES II</p>

<sup>1</sup> Eingefügt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 23. November 2004.

<sup>2</sup> Eingefügt gemäss Verfügungen des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 23. November 2004 und 10. Januar 2005

## BAUREGLEMENT

E (Rüti)	Schulanlage mit Turnhallen und Aus-senanlagen; Doppel-kindergarten	Bestehende Überbauung Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3 ES II
F (Rothus)	Schulanlage mit Turnhallen und Aus-senanlagen	Bestehende Überbauung Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3 ES II
G (So-phiestrasse)	Kirchliche Bauten und Anlagen	Bestehende Überbauung Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3 ES II
H (Schiess-platzweg)	Altersheim	Bestehende Überbauung Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3 ES II
I (Wiesen-strasse)	Alterssiedlung	Bestehende Überbauung Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3 ES II
K (Kreuzweg)	Betriebsgebäude der Klinik	Bestehende Überbauung Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3 ES III
L (Neuhaus)	Klinik mit Betriebsge-bäude	Bestehende Überbauung Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3 ES II
M (Kultur-zentrum Flurweg) <sup>1</sup>	Kultur sowie Kinder- und Jugendaktivitäten. Mehrzweckgebäude inklusive Übernachtungsmöglichkeiten.	Neubauten gemäss den bau-polizeilichen Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone 2 ES III
N (Stein-bruchweg)	Zivilschutz-Ausbildungszentrum	Bestehende Überbauung Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3

<sup>1</sup> Geändert gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 6. Juli 2006

		ES III
O (Forelstrasse)	Wehrdienstgebäude	Bestehende Überbauung Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3 ES III
P (Werkhof Mösli, Sport- und Freizeitanlagen) <sup>1</sup>	Gemeindewerkhof Öffentliche und private Sport- und Freizeitanlagen von privaten oder öffentlichen Betreibern.	Baupolizeiliche Masse: Fassadenhöhe maximal 13.00 m Grenzabstand min. 6.00 m Geschosszahl, Gebäudelänge, Gebäudetiefe, Ausnützung frei Gestaltungsgrundsätze: Dachform frei Grüngürtel mit standortgerechter Bepflanzung entlang der Forelstrasse und entlang der Nordost-Grenze. Erschliessungsgrundsätze: Parkieranlagen können auch auf Liegenschaften in der Umgebung realisiert werden. Fusswegverbindung zwischen Bolligenstrasse und Forelstrasse. ES III
Q (Rüti)	Kindergarten, Wasserreservoir	Bestehende Überbauung Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3 Im Zusammenhang mit Familiengärten sind eingeschossige Fahrnisbauten mit einer Grundfläche von höchstens 10 m <sup>2</sup> zugelassen ES II
R (Dreieckanlage)	Park	Anlagen im öffentlichen Interesse 1-geschossige pavillonartig

<sup>1</sup> Geändert gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 31. Januar 2014

## BAUREGLEMENT

		gestaltete Bauten Erhaltung des Baumbestandes und der Grünanlage ES III
S (Dennig- kofenweg)	Badeanlagen	Bestehende Überbauung Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3 ES III
T (Fussball- platz Ober- feld) <sup>1</sup>	Fussballplatz	1-geschossige Bauten im Zu- sammenhang mit den Sport- betrieb (auch Klubhäuser udgl.). Zuschaueranlagen (Sitzgele- genheiten, Tribünen udgl.) in Leichtbauweise. Parkierungsanlagen im Zu- sammenhang mit dem Sport- betrieb. Entlang der Ostseite des Are- als ist ein mindestens 15.00 m breiter Streifen als Teil des ökologischen Vernetzungs- korridors "Ostermundigen- berg - Hättenberg" auszuge- stalten (inkl. Fussweg) ES III
U (Trainings- felder Rüti- weg) <sup>1</sup>	Trainingsfelder für Fussballzwecke. Spielfelder für andere Spiel- und Sportarten	1-geschossige Bauten im Zu- sammenhang mit dem direk- ten Spiel- und Sportbetrieb. Zuschaueranlagen (Sitzgele- genheiten, Tribünen udgl.) in Leichtbauweise. Parkierungsanlagen im Zu- sammenhang mit dem Sport- betrieb. ES III
U1 (Gemein- deverwaltung Schiessplatz- weg) <sup>1</sup>	Bestehende Gemein- deverwaltung öffentlicher, allmend- artiger Grünbereich	Bestehende Bauten und Anla- gen Strassenanlagen gemäss Fest- legungen der UeO "Grube"

<sup>1</sup> Eingefügt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 11. April 2006

		vom 30. März 2000 bis zur Erstellung der Basiserschliessung Oberfeld. ES III
--	--	---------------------------------------------------------------------------------

<sup>3</sup> In den Zonen B, C, D, E, F, G, H, I, K, L, N, O, Q, und S sind Erweiterungs- und Neubauten gestattet. Dabei gelten folgende baupolizeilichen Vorschriften:

- a) die Geschosshöhe darf gegenüber dem höchsten bestehenden Gebäude um ein Geschoss erhöht werden;
- b) der Grenzabstand hat für Hauptbauten 4/5 der Fassadenhöhe zu betragen, mindestens 6.00 m;
- c) Gebäudelänge und -tiefe sind unbeschränkt.

### Art. 82

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

<sup>1</sup> Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind für Anlagen und Bauten der Freizeitgestaltung, des Sportes und des Spiels bestimmt. Campingplätze sind untersagt.

<sup>2</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Vorschriften:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Bauvorschriften; Empfindlichkeitsstufe
V (Dammweg) <sup>1</sup>	Familiengärten Veloabstellplätze Lärmschutzwände	Im Zusammenhang mit Familiengärten sind eingeschossige Fahrnisbauten mit einer Grundfläche von höchstens 10 m <sup>2</sup> zugelassen.  Innerhalb der Areals soll die Möglichkeit bestehen, "Magerwiesenflächen", welche im Raum "Poststrasse / Bernstrasse" entfernt werden, neu entstehen zu lassen.  Veloabstellplätze können überdacht werden.  ES III
W (Hättenberg)	Familiengärten	Im Zusammenhang mit Familiengärten sind eingeschossige Fahrnisbauten mit einer Grundfläche von höchstens 10 m <sup>2</sup> zugelassen.  ES III

<sup>1</sup> Eingefügt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 7. November 1997.

# BAUREGLEMENT

X (Rüti)	Spielplatz und Freizeitanlagen	Eingeschossige Bauten und Anlagen, die dem Zweck dienen, sind zugelassen. ES III
Y (Hättenberg)	Bauten für Jugendorganisationen	Es sind eingeschossige Bauten mit Dachausbau und einer Grundfläche von höchstens 250 m <sup>2</sup> zugelassen ES III
Z (Dennigkofen)	Sportanlage	Es sind Ergänzungsbauten im Rahmen der Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2) zugelassen, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge und -tiefe. ES III
U2 (Arena Oberfeld) <sup>1</sup>	Freiluftarena für Kultur- und Spielvorführungen. Extensive Grünbereiche	1-geschossige Bauten im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung. Zuschaueranlagen (Sitzgelegenheiten, Tribünen udgl.) in Leichtbauweise) ES III
U3 (Familien- gärten Flurweg) <sup>2</sup>	Familien- und Freizeitgärten	1-geschossige, unbewohnte Bauten bis zu einer Grundfläche von 10 m <sup>2</sup> im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung und zur Kleintierhaltung. ES III

## Art. 83

Grünzone

- <sup>1</sup> Die Grünzone gliedert die Siedlung und hält Grünräume im Innern der Siedlung frei.
- <sup>2</sup> Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Neubauten sind nur zulässig, wenn sie für Pflege und Unterhalt der Grünzone unabdingbar sind.

<sup>1</sup> Eingefügt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 11. April 2006

<sup>2</sup> Eingefügt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 6. Juli 2006



## **Art. 84**

- Abbauzone
- 1 Die Abbauzone dient dem Abbau und der Verarbeitung von Sandstein.
  - 2 Betriebsnotwendige Bauten und Anlagen sind zugelassen.
  - 3 Es dürfen nur Materialien gelagert werden, die mit der Sandsteinverarbeitung in Zusammenhang stehen.
  - 4 Der Abbau setzt ein Abbau- und Wiederherstellungsprogramm voraus. Darin müssen verbindlich geregelt sein:
    - a) Etappierung des Abbauvorganges;
    - b) Rekultivierungsmassnahmen in Abhängigkeit der Etappierung des Abbaus.
  - 5 Nicht mehr für den Sandsteinabbau benötigter Grubenboden ist einer neuen, dem Interesse der Allgemeinheit dienenden Nutzung zuzuführen. Bei Eignung sind Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen zu schaffen.

## **Art. 85**

- Landwirtschaftszone
- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.
  - 2 Nutzungsbestimmungen und baupolizeiliche Vorschriften richten sich nach dem übergeordneten Recht.
  - 3 Neubauten sind im Bereich bestehender Gebäudegruppen zu erstellen und bezüglich ihrer Volumetrie, Dachform, Architektur und Materialien auf die umgebenden Bauten abzustimmen.
  - 4 Für landwirtschaftliche Bauten gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2). Silobauten dürfen eine maximale Höhe von 13.50 m erreichen.
  - 5 Vorbehalten bleiben Nutzungsbeschränkungen gemäss Art. 91.

# BAUREGLEMENT

## Art. 86

Baupolizeiliche Masse  
und Lärmempfindlich-  
keitsstufen

<sup>1</sup> In den einzelnen Zonen gelten unter Vorbehalt von Abs. 4 folgen-  
de baupolizeilichen Masse und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	G	FH	GL	GT	GA	AZ/GFZ	ES	Bem.	
<b>W1</b>	1	4 m	20 m	12 m	5 m	-	II	c)	
<b>W2</b>	2	7 m	25 m	15 m	5 m	-	II	c)	
<b>W3</b>	3	10 m	50 m	15 m	4/5 FH min. 6 m	min. 0.5 max. 0.8	II	a), c), d)	
<b>WO</b>	3	10 m	-	-	min. 6 m	min. 0.5 max. 0.8	II		
<b>WG2</b>	2	8 m	30 m	15 m	4/5 FH min. 5 m	-	III	a), c)	
<b>WG3</b>	3	11 m	50 m	20 m	4/5 FH min. 6 m	min. 0.6 max. 0.8	III	a), c), d)	
<b>Ga</b>	-	13 m	80 m	-	2/5 FH min. 3 m	25 %	III		
<b>Gb</b>	-	15 m	-	-	2/5 FH min. 3 m	25 %	III		
<b>T</b>	Für die baupolizeilichen Masse ist die beste- hende Bebauung massgebend							IV	
<b>I</b>	-	18 m	-	-	6 m	15 %	IV		
<b>DS</b>	2	7 m	30 m	13 m	5 m	-	III		
<b>K4</b>	4	15 m	50 m	20 m	8 m (5 m)	1.2	III	b)	
<b>AB</b>	-	-	-	-	-	-	IV		
<b>LW</b>	-	-	-	-	-	-	III		
<b>GZ</b>	-	-	-	-	-	-	III		

Abkürzungen:

W1	Wohnzone 1-geschossig
W2	Wohnzone 2-geschossig
W3	Wohnzone 3-geschossig
WG2	Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig
WG3	Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig
WO	Wohnzone Oberfeld
Ga	Gewerbezone a
Gb	Gewerbezone b
T	Tanklagerzone

I	Industriezone
DS	Dorfschutzzone
K4	Kernzone 4-geschossig
AB	Abbauzone
LW	Landwirtschaftszone
GZ	Grünzone
G	maximale Geschosszahl
FH	maximale Fassadenhöhe
GL	maximale Gebäudelänge
GT	maximale Gebäudetiefe
GA	minimaler Grenzabstand
AZ	Ausnützungsziffer
GFZ	min. Grünflächenziffer (%)
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
Bem	Bemerkungen (Abs. 4)

- <sup>2</sup> In der Zone mit Quartierplanung (ZQ) gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe der Grundzone.
- <sup>3</sup> Die baupolizeilichen Masse und die Lärmempfindlichkeitsstufe für die Zonen mit Planungspflicht (ZPP), die Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN), die Zonen für Sport und Freizeit (ZSF) und die Arbeitszone "Mösli" sind in den entsprechenden Artikeln festgelegt.<sup>1</sup>
- <sup>4</sup> Für die Tabelle in Abs. 1 gelten folgende Bemerkungen:
- a) Für eingeschossige öffentliche oder gewerbliche Bauten mit Flachdach und einer maximalen Fassadenhöhe von 4.00 m gilt ein Grenzabstand von mindestens 4.00 m. Vorbehalten bleiben Mehrlängenzuschläge.
  - b) Im Erdgeschoss gilt auf der rückwärtigen, der Strasse abgekehrten Seite ein Grenzabstand von mindestens 5.00 m.
  - c) Wenn die Gebäudelänge das Mass von 12.00 m übersteigt, ist der Grenzabstand der betreffenden Gebäudeseiten um 1/4 der Mehrlänge zu erhöhen; jedoch um höchstens 6.00 m.
  - d) Bestehende Bauvolumen, welche vor dem 17. März 1995 (Datum der Baueingabe) erstellt wurden, können ohne Einschränkung durch die Ausnützungsziffer (AZ) ausgebaut werden, wenn keine öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden und die wohnhygienischen Bestimmungen der Baugesetzgebung eingehalten werden.<sup>2</sup>
- <sup>5</sup> Im Zusammenhang mit energieeffizientem Bauen sind auch die Bestimmungen von Artikel 57a zu beachten.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Geändert gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 26. Mai 2003

<sup>2</sup> Eingefügt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 28. Mai 2003

<sup>3</sup> Eingefügt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 10. März 2009

## VIII GESCHÜTZTE GEBIETE UND OBJEKTE

### 1 ORTSBILD- UND SIEDLUNGSSCHUTZ

#### Art. 87

Ortsbildschutzgebiet

- 1 Das Ortsbildschutzgebiet umfasst Gebäudegruppen, die aufgrund ihres kulturhistorischen, architektonischen oder siedlungsgestalterischen Wertes in ihrer Struktur und ihrem Charakter als Einheit zu erhalten sind.
- 2 Abbruchbewilligungen können nur erteilt werden, wenn ein bewilligungsfähiges Neubauprojekt vorliegt.
- 3 Neubauten sind besonders sorgfältig auf ihre Umgebung, insbesondere auf die geschützten Gebäude gemäss Art. 89 abzustimmen. Nebst den in Art. 42 genannten Grundsätzen sind der Volumetrie, der Konstruktionsweise und der Materialwahl besondere Bedeutung beizumessen.
- 4 Baugesuche innerhalb des Ortsbildschutzgebietes bedürfen der Beurteilung durch eine Fachinstanz.

#### Art. 88

Siedlungsschutzgebiet

- 1 Das Siedlungsschutzgebiet umfasst Siedlungsteile, die sich durch ein erkennbares einheitliches Bebauungsmuster und/oder überdurchschnittliche Siedlungsqualität auszeichnen.
- 2 Neu- und Umbauten sind auf das Bebauungsmuster und den architektonischen Charakter der Umgebung abzustimmen.
- 3 Bei Bauten, die bei Inkrafttreten dieses Reglementes bestehen, kann die Baubewilligungsbehörde den Dachstockausbau innerhalb des bestehenden Bauvolumens ohne Einschränkung durch die Ausnutzungsziffer (AZ) bewilligen.

#### Art. 89<sup>1</sup>

Geschützte Bauobjekte

- 1 Die im Schutzzonenplan und im Anhang I besonders bezeichneten Bauten zeichnen sich durch ihren besonderen kulturhistorischen Wert aus. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Ihre bauliche Struktur und ihre künstlerischen Elemente sind geschützt und dürfen nicht verändert werden.
- 2 Um- und Anbauten sowie Renovationsarbeiten sind baubewilli-

---

<sup>1</sup> Geändert gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 7. Oktober 1998.

gungspflichtig und bedürfen der Begutachtung durch eine Fachinstanz.

<sup>3</sup> Im Falle einer Zerstörung durch ein Elementarereignis entscheidet die Baupolizeibehörde in Zusammenarbeit mit Fachinstanzen über den Wiederaufbau.

<sup>4</sup> Die Gemeinde kann die Eigentümer in geeigneter Weise beim Unterhalt geschützter Objekte unterstützen.

## **2 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ**

### **Art. 90**

Aufsicht, Beiträge, Inventare

<sup>1</sup> Die gemäss Art. 91 bis Art. 97 geschützten Gebiete und Objekte unterstehen der Aufsicht des Gemeinderates. Er zieht bei Bedarf Fachinstanzen bei.

<sup>2</sup> In den bezeichneten Gebieten sind Massnahmen untersagt, die Pflanzen und Tiere gefährden oder ökologische Verhältnisse verändern. Pflegerische Eingriffe sind jedoch zugelassen und erwünscht.

<sup>3</sup> Der Grosse Gemeinderat erlässt ein Reglement über die Gewährung von Beiträgen an die Grundeigentümer und legt die Prioritäten fest. Vorzusehen sind:

a) Beiträge an die Kosten, die den Grundeigentümern für Massnahmen zum Schutze und zur Gestaltung der Gebiete oder Objekte erwachsen.

b) Beiträge zum Ausgleich von Nutzungseinbussen und Bewirtschaftungsschwernissen.

<sup>4</sup> Die einzelnen Beiträge werden vom Gemeinderat nach Massgabe des Reglementes festgesetzt.

<sup>5</sup> Die Gemeinde erstellt Inventare, über die nicht in der baurechtlichen Grundordnung aufgenommenen schutzwürdigen Objekte. Diese Inventare sind regelmässig nachzuführen.

### **Art. 91**

Landschaftsschutzgebiete

<sup>1</sup> Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung von landschaftlich oder ökologisch wertvollen Landschaftsteilen.

<sup>2</sup> Die naturnahe Landschaft ist zu erhalten und bei Eingriffen wiederherzustellen und wenn möglich ökologisch zu verbessern.

<sup>3</sup> Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) jeglicher Art sind untersagt.

<sup>4</sup> In Landschaftsschutzgebieten, die der Landwirtschaftszone überlagert sind, sind nur betriebsnotwendige Bauten und Anlagen zuge-

lassen.

5 Baumschulen, Gärtnereien und dgl. sind untersagt.

## **Art. 92**

Biotopschutzgebiete 1 Biotopschutzgebiete bezwecken den Schutz wertvoller Naturresourcen sowie von Lebensräumen mit seltenen und gefährdeten Pflanzen und Tieren und dienen dem ökologischen Ausgleich.

2 Der Gemeinderat regelt im Einzelfall mittels Vertrag die Nutzung und Pflege.

## **Art. 93**

Uferschutzgebiete 1 Die Uferschutzgebiete bezwecken die Schonung von Bachläufen und deren Bestockung. Fliessgewässer dürfen weder begradigt noch eingedohlt werden.

2 In den Uferschutzgebieten ist die Anwendung von Dünger, Herbiziden und Pestiziden im Bereich von 5.00 m ab Böschungskante untersagt.

3 Die bestehende Bestockung ist geschützt und darf lediglich gepflegt werden. Wo sie fehlt, ist sie in geeigneter Weise zu ergänzen.

4 Innerhalb der Uferschutzgebiete sind die Bachläufe durch die Gemeinde naturnah zu gestalten.

## **Art. 94**

Geschützte Bäume, Hecken und Feldgehölze 1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Bäume, Hecken und Feldgehölze sind geschützt. Sie dürfen nicht gefährdet und müssen gepflegt und unterhalten werden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

2 Das Fällen von hochstämmigen Bäumen und Hecken gemäss Abs. 1 sowie grössere Grabarbeiten im Umkreis von 10.00 m bedürfen einer Bewilligung durch das Hochbauamt.

## **Art. 95**

Geschützte Waldränder 1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten geschützten Waldränder haben eine besondere Funktion für die ökologische Vielfalt der Landschaft.

2 Die Gemeinde legt zusammen mit dem Kreisforstamt und den betroffenen Grundeigentümern die geeigneten Pflege- und Unterhaltsmassnahmen fest.

3 Die Gemeinde fördert in Koordination mit dem Kreisforstamt die

ökologische Aufwertung der geschützten Waldränder.

- 4 Die gemäss Forstgesetz dem Forstdienst übertragene Aufsichts- und Beratungspflicht bezieht sich auch auf die geschützten Waldränder.
- 5 Auf einer Breite von 5.00 m, ab den äussersten Sträuchern, gilt ein Anwendungsverbot für Dünger, Herbizide und Pestizide.

## **Art. 96**

Magerwiesen

- 1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Flächen sind wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Sie sind in ihrer Eigenart zu erhalten und im Rahmen der bisherigen Nutzung zu verwenden.
- 2 Sie dürfen weder durch Düngung, Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, Beweidung oder Abbrennung beeinträchtigt werden.
- 3 Ist die Erhaltung einer Magerwiese nicht möglich, ist in der näheren Umgebung im gleichen Umfang Ersatz zu leisten.

## **Art. 97**

Gebiete mit Hochstammobstbäumen

- 1 Die bezeichneten Gebiete dienen der Nutzung mit Hochstammobstbäumen.
- 2 Der bestehende Bestand an Bäumen ist zu erhalten und wenn nötig in gleicher Weise zu ersetzen.

## **Art. 98**

Archäologisches Schutzgebiet

- 1 Das bezeichnete Gebiet enthält römische Siedlungsreste.
- 2 Treten bei Bauvorhaben innerhalb des im Schutzzonenplan bezeichneten Gebietes archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.
- 3 Innerhalb des bezeichneten Gebietes dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen erst nach Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden.

## **IX VERFAHREN UND ZUSTÄNDIGKEITEN**

### **Art. 99**

Allgemeines

Die Aufgaben und Zuständigkeiten sind in der Gemeindeordnung,

im Reglement über die Organisation der Gemeindeverwaltung und ergänzend dazu in diesem Reglement geregelt.

## **Art. 100**

- Stimmbürger
- 1 Die in Gemeindeangelegenheiten Stimmberechtigten beschliessen über den Erlass und die Änderung von:
    - a) der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan, Schutzzonenplan und Baureglement);
    - b) Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht nach Art. 67.4;
    - c) Überbauungsordnungen, wenn diese in Art und Mass der Nutzung von den Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung abweichen.
  - 2 Vorbehalten bleibt Art. 102.2 lit. d.

## **Art. 101**

- Grosser Gemeinderat
- 1 Der Grosse Gemeinderat beschliesst über den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung von:
    - a) Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG, die nicht von den Bestimmungen der Grundordnung über Art und Mass der Nutzung abweichen;
    - b) Landschaftsrichtplan;
    - c) Verkehrsrichtplan;
    - d) Richtplänen in Zonen mit Planungspflicht nach Art. 67.
  - 2 Vorbehalten bleibt Art. 102.2 lit. d.

## **Art. 102**

- Gemeinderat
- 1 Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Planerlass, Baubewilligungs- und Baupolizeiverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, sofern sie nicht reglementarisch einem anderen Gemeindeorgan zustehen.
  - 2 Im Planerlassverfahren entscheidet er insbesondere über:
    - a) den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung von Planungszonen;
    - b) den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen sowie in Zonen mit Planungspflicht nach Art. 67 Abs. 3;
    - c) den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung von Richtlinien;
    - d) geringfügige Änderung von Richtplänen sowie Vorschriften und Plänen im Sinne von Art. 122 BauV;
    - e) die Einleitung des Vorprüfungs-, des Auflage- und des Geneh-



- g) mündliche Verhandlung im Baubewilligungsverfahren;
- f) die Antragstellung an die Genehmigungsbehörde bezüglich der unerledigten Einsprachen.
- <sup>3</sup> Im Baubewilligungsverfahren beschliesst er insbesondere über:
- a) Gesuche zur Befreiung von der Planungspflicht nach Art. 92.1 BauG;
  - b) Planungseinsprachen;
  - c) die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren und die Aufrechterhaltung von Einsprachen, welche von anderen Gemeindeorganen erhoben wurden.

## X STRAF-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

### Art. 103

Widerhandlungen

- <sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die daraus resultierenden Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.
- <sup>2</sup> Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden nach den Bestimmungen des Gemeindegesetzes bestraft.

### Art. 104

Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

### Art. 105

Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden unter Vorbehalt von Art. 106 aufgehoben:

- a) die baurechtliche Grundordnung von 1980 (genehmigt am 17.9.1981) mit Ausnahme der im Zonenplan 1993 bezeichneten Gebiete.
- b) folgende, im Zonenplan 1980 als Zone für Sonderbauvorschriften bezeichnete, Sondernutzungspläne (Alignementspläne, Bebauungspläne, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften), mit Ausnahme der darin festgelegten Baulinien entlang öffentlicher Strassen sowie Waldabstandsbaulinien:

## BAUREGLEMENT

---

Name (Ortsbezeichnung)	Datum der Genehmigung durch die kantonale Behörde
Sonderbauvorschriften zum Alignementplan Nr. 5 (Ringstrasse)	22. Februar 1955
Sonderbauvorschriften für das Grundstück Bolligen Nr. 1317 (Flurweg West)	21. April 1959
Sonderbauvorschriften zum Baulinienplan Nr. 6 über die Grundstücke Nr. 1359 und 2704 (Hochhaus Bernstrasse 74)	15. Januar 1960
Abänderung des Baulinienplanes Nr. 8 mit Überbauungsplan und Sonderbauvorschriften für das Grundstück Bolligen Nr. 1267 (Obere Zollgasse / Waldheimstrasse Nord)	26. Januar 1960
Sonderbauvorschriften für das Grundstück Bolligen Nr. 1305 (Schiessplatzweg Nord)	8. April 1960
Abänderung des Baulinienplanes Nr. 5 und Sonderbauvorschriften für das Grundstück Nr. 1156 (Forelstrasse)	4. November 1960
Sonderbauvorschriften für das Grundstück Nr. 1263 (Oberdorfstrasse / Obere Zollgasse)	11. November 1960
Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften für das Grundstück Nr. 1203, Bernstrasse 5 (Waldeck)	17. April 1962
Sonderbauvorschriften für das Grundstück Bolligen Nr. 1534 (Obere Zollgasse / Waldheimstrasse Süd)	22. Mai 1962
Sonderbauvorschriften für das Grundstück Bolligen Nr. 1370 (Schiessplatzweg Süd)	31. Juli 1962
Sonderbauvorschriften für das Grundstück Bolligen Nr. 1330 (Dennigkofen)	8. Februar 1963
Ergänzung der Baulinienpläne Nr. 7 + 12 und Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften für das Grundstück Nr. 3872 (Rüti Ost)	17. April 1963
Sonderbauvorschriften für das Grund-	14. August 1964

stück Nr. 1243 (Flurweg Ost)	
Ergänzung der Baulinienpläne Nr. 7 + 12 und Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften für die Grundstücke Nr. 1367 + 1286 (Rüti West)	29. Januar 1965
Ergänzung des Baulinienplanes Nr. 10 mit Überbauungsplan und Sonderbauvorschriften am Birkenweg	13. April 1965
Abänderung der Baulinienpläne Nr. 3 + 4 mit Überbauungsplan und Sonderbauvorschriften auf dem Grundstück Nr. 1186 an der Wiesenstrasse in Ostermündigen	20. Juni 1967
Ergänzung der Baulinienpläne Nr. 7 + 12 und Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften für die Grundstücke Nr. 1367 + 1286 auf der Rüti	22. August 1967
Abänderung des Baulinienplanes Nr. 6 mit Überbauungsplan und Sonderbauvorschriften für das Grundstück 1113 (Nobsstrasse / Bernstrasse)	8. Dezember 1967
Sonderbauvorschriften für die Grundstücke Nr. 1013, 1014, 1015, 1016, 1101 und 1102 (Hättenberg Süd)	25. April 1969
Abänderung des Baulinienplanes Nr. 2 mit Überbauungsplan und Sonderbauvorschriften auf dem Grundstück Nr. 1156 an der Forelstrasse in Ostermündigen ("Lindendorf 1")	20. Februar 1970
Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften (Silo Bahnhofareal)	26. November 1970
Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften am Hohlenweg auf der Rüti	17. Dezember 1971
Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Tennisanlage Dennigkofen"	3. März 1977
Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Obere Zollgasse" Parzelle Nr. 1516	22. September 1983

- c) Überbauungsordnung "Oberfeld" vom 5. Februar 1992.
- d) Überbauungsplan Nr. 6 und Sonderbauvorschriften "Zentrum Ostermundigen" vom 4. Januar 1985<sup>1</sup>

## **Art. 106**

Beibehaltung und Ergänzung bestehender Vorschriften

- <sup>1</sup> Folgende Bestimmungen behalten ihre Gültigkeit:
  - a) Überbauungsordnung "Poststrasse" vom 22. Mai 1989;
  - b) Überbauungsordnung "Hüsliweg" vom 28. Juni 1993;
  - c) Überbauungsordnung "Nobsstrasse" vom 13. September 1993;
  - d) Überbauungsordnung "Dennigkofenweg" vom 18. Februar 1994 mit Änderungen vom 6. Dezember 2004
  - e) Überbauungsordnung "Unterdorfstrasse/Bärtschihaus" vom 23. Februar 1994;
- <sup>2</sup> Der Überbauungsplan Unterdorf mit Sonderbauvorschriften vom 5. März 1980 wird mit den Lärmempfindlichkeitsstufen nach LSV ergänzt. Für Wohnzonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II, für Gewerbe- und Mischzonen die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

---

<sup>1</sup> Gemäss Verfügungen des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 23. November 2004 und 10. Januar 2005

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom: 9. Mai - 20. Juni 1987 und 5. März - 3. April 1990

Vorprüfung vom: 10. Februar 1993

### 1. Öffentliche Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom:	29. Mai 1993
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom:	28. Mai und 2. Juni 1993
Öffentliche Auflage vom:	1. Juni bis 30. Juni 1993
Einspracheverhandlungen am:	8./ 16./ 21./ 22. September 1993
Rechtsverwahrungen:	1
Erledigte Einsprachen:	15
Unerledigte Einsprachen:	5

### 2. Öffentliche Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom:	26. Februar 1994
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom:	25. Februar 1994 und 2. März 1994
Öffentliche Auflage vom:	28. Februar bis 29. März 1994
Einspracheverhandlungen am:	13./ 21. April 1994
Rechtsverwahrungen:	-
Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen:	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 26. Oktober 1993

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am: 17. Februar 1994

Beschlossen durch die Stimmberechtigten am: 12. Juni 1994

Einwohnergemeinde Ostermundigen

Theo Weber  
Präsident

Otto Stalder  
Gemeindeschreiber

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 18. Juli 1994

Otto Stalder  
Gemeindeschreiber

## Genehmigung

Genehmigt mit Änderungen gemäss Verfügung vom 17. März 1995.<sup>1</sup>

Peter Geissler  
Amt für Gemeinden und Raumordnung

---

<sup>1</sup> Die mit der Genehmigung vom 17. März 1995 verfügte Sistierung der Genehmigung der ZPP Nr. 15 und Nr. 6 wurde mit der Verfügung vom 26. Februar 1996 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung aufgehoben.

# BAUREGLEMENT

---

## **Bescheinigung**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 8. Mai 1996

Otto Stalder

Gemeindeschreiber

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 7. November 1997)

Öffentliche Mitwirkungsaufgabe vom:	9. Oktober 1995 bis 17. November 1995
Publikation im Amtsblatt vom:	7. Oktober 1995
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom:	11. und 18. Oktober 1995
Vorprüfung vom:	18. April 1996
Besprechungen mit AGR am:	5. Juni und 18. Juni 1996
Öffentliche Auflage:	
Publikation im Amtsblatt vom:	25. September 1996
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom:	25. und 27. September 1996
Öffentliche Auflage vom:	25. September 1996 bis 6. November 1996
Einspracheverhandlungen am:	-
Rechtsverwahrungen:	-
Erledigte Einsprachen:	-
Unerledigte Einsprachen:	-
Beschlossen durch den Gemeinderat am:	15. April 1997
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am:	22. Mai 1997
Beschlossen durch die Stimmberechtigten am:	28. September 1997

Einwohnergemeinde Ostermundigen

Theo Weber  
Präsident

Otto Stalder  
Gemeindeschreiber

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 31. Oktober 1997

Otto Stalder  
Gemeindeschreiber

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung.

7. November 1997

Matthias Lutz  
Kreisvorsteher

# BAUREGLEMENT

---

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 23. April 1998)

Öffentliche Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom:

4. Oktober 1997

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom:

1. und 3. Oktober 1997

Öffentliche Auflage vom:

1. Oktober 1997 bis 31. Oktober 1997

Einspracheverhandlungen am:

-

Rechtsverwahrungen:

-

Erledigte Einsprachen:

-

Unerledigte Einsprachen:

-

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

3. Februar 1998 (Verfahren gemäss  
Art. 122 BauV)

Gemeinderat

Theo Weber

Präsident

Otto Stalder

Gemeindeschreiber

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 19. März 1998

i.V. Marianne Meyer

Gemeindeschreiber

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung.

23. April 1998

Matthias Lutz

Kreisvorsteher



## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 7. Oktober 1998)

Öffentliche Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom: 29. Juli 1998

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 29. und 31. Juli 1998

Öffentliche Auflage vom: 30. Juli bis 28. August 1998

Einspracheverhandlungen am: -

Rechtsverwahrungen: -

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 15. September 1998 (Verfahren gemäss Art. 122 BauV)

Gemeinderat

Theo Weber

Präsident

Otto Stalder

Gemeindeschreiber

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 17. September 1998

Otto Stalder

Gemeindeschreiber

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung.

7. Oktober 1998

i.V. Monique Schürch

Kreisvorsteher

# BAUREGLEMENT

---

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 29. März 2000)

Öffentliche Mitwirkungsaufgabe vom:	15. März bis 9. April 1999
Vorprüfung vom:	28. Mai 1999
Öffentliche Auflage:	
Publikation im Amtsblatt vom:	5. Juni 1999
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom:	4. Juni und 9. Juni 1999
Öffentliche Auflage vom:	7. Juni bis 7. Juli 1999
Einspracheverhandlungen am:	20. Juli 1999
Rechtsverwahrungen:	2
Erledigte Einsprachen:	2
Unerledigte Einsprachen:	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am:	17. und 31. August 1999
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am:	23. September 1999
Beschlossen durch die Stimmberechtigten am:	28. November 1999

Einwohnergemeinde Ostermundigen

Theo Weber	Otto Stalder
Präsident	Gemeindeschreiber

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 30. Dezember 1999

Otto Stalder  
Gemeindeschreiber

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung.

29. März 2000

Matthias Lutz  
Kreisvorsteher

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 7. Juni 2000)

Öffentliche Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom:

11. März 2000

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom:

10. und 15. März 2000

Öffentliche Auflage vom:

11. März bis 9. April 2000

Einspracheverhandlungen am:

-

Rechtsverwahrungen:

-

Erledigte Einsprachen:

-

Unerledigte Einsprachen:

-

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

18. April 2000 (Verfahren gemäss  
Art. 122 BauV)

Gemeinderat

Theo Weber

Präsident

Otto Stalder

Gemeindeschreiber

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 20. April 2000

Otto Stalder

Gemeindeschreiber

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung.

7. Juni 2000

Matthias Lutz

Kreisvorsteher

# BAUREGLEMENT

---

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 20. März 2002)

Mitwirkungsaufgabe vom:	7. Juni bis 30. Juli 1999 21. Februar bis 22. März 2000 (für Artikel 56a)
Vorprüfung vom:	28. August 2000
Öffentliche Auflage:	
Publikation im Amtsblatt vom:	30. September 2000
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom:	4. und 6. Oktober 2000
Öffentliche Auflage vom:	2. bis 31. Oktober 2000
Einspracheverhandlungen am:	6. November 2000
Rechtsverwahrungen:	3
Erledigte Einsprachen:	3
Unerledigte Einsprachen:	4
Beschlossen durch den Gemeinderat am:	7. November 2000
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am:	14. Dezember 2000
Beschlossen durch die Stimmberechtigten am:	2. Dezember 2001

Gemeinde Ostermundigen

Theo Weber	Otto Stalder
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 14. Januar 2002

Otto Stalder  
Gemeindeschreiber

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

20. März 2002

Matthias Lutz  
Kreisvorsteher

## **Genehmigungsvermerke**

(der Änderungen vom 30. Oktober 2002)

Öffentliche Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom:

11. September 2002

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom:

11. und 13. September 2002

Öffentliche Auflage vom:

12. September bis 11. Oktober 2002

Einspracheverhandlungen am:

-

Rechtsverwahrungen:

-

Erledigte Einsprachen:

-

Unerledigte Einsprachen:

-

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

22. Oktober 2002 (Verfahren gemäss  
Art. 122 BauV)

Gemeinderat Ostermundigen

Theo Weber

Otto Stalder

Präsident

Gemeindeschreiber

## **Bescheinigung**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 24. Oktober 2002

Otto Stalder

Gemeindeschreiber

## **Genehmigung**

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung.

30. Oktober 2002

Matthias Lutz

Kreisvorsteher

# BAUREGLEMENT

---

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 26. Mai 2003)

Mitwirkungsaufgabe vom: 22. Januar bis 2. März 2001

Vorprüfung vom: 27. Dezember 2001

Öffentliche Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom: 13. März 2002

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 13. und 15. März 2002

Öffentliche Auflage vom: 14. März bis 12. April 2002

Einspracheverhandlungen am: 17. Mai 2002

Rechtsverwahrungen: 1

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: 3

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 12. November 2002

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am: 12. Dezember 2002

Grosser Gemeinderat

Alfred Gosteli  
Präsident

Marianne Meyer  
Sekretärin

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 21. März 2003

Otto Stalder  
Gemeindeschreiber

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

26. Mai 2003

Matthias Lutz  
Kreisvorsteher

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 28. Mai 2003)

Mitwirkungsaufgabe vom: 26. August bis 26. September 2002

Vorprüfung vom: 20. Dezember 2002

Öffentliche Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom: 8. Januar 2003

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 8. und 10. Januar 2003

Öffentliche Auflage vom: 9. Januar bis 7. Februar 2003

Einspracheverhandlungen am: -

Rechtsverwahrungen: -

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 18. Februar 2003

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am: 20. März 2003

Grosser Gemeinderat

Andreas Thomann

Präsident

Marianne Meyer

Sekretärin

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 26. Mai 2003

Marianne Meyer

Gemeindeschreiberin

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

28. Mai 2003

Matthias Lutz

Kreisvorsteher

# BAUREGLEMENT

---

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 30. Juni 2004)

Öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt vom: 31. März 2004

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 31. März und 2. April 2004

Öffentliche Auflage vom: 1. bis 30. April 2004

Einspracheverhandlungen am: -

Rechtsverwahrungen: 0

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 8. Juni 2004

Gemeinderat Ostermundigen

Christian Zahler

Präsident

Marianne Meyer

Gemeindeschreiberin

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 21. Juni 2004

Marianne Meyer

Gemeindeschreiberin

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

30. Juni 2004

Adrian Lüthi

Vorsteher-Stv.



## **Genehmigungsvermerke**

(der Änderungen vom 23. November 2004)

Mitwirkungsaufgabe vom:	9. April bis 16. Mai 2003
Vorprüfung vom:	6. Oktober 2003
Öffentliche Auflage:	
Publikation im Amtsblatt vom:	3. Dezember 2003
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom:	3. und 5. Dezember 2003
Öffentliche Auflage vom:	4. Dezember 2003 bis 2. Januar 2004
Einspracheverhandlungen am:	12. Februar 2004
Rechtsverwahrungen:	1
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	3
Beschlossen durch den Gemeinderat am:	24. Februar 2004
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am:	25. März 2004

Grosser Gemeinderat

Egon Julmi  
Präsident

Jürg Kumli  
Sekretär

## **Bescheinigung**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 25. Mai 2004

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## **Genehmigung**

Genehmigt (mit Änderungen) durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:  
23. November 2004

Willy Hafner  
Vorsteher

# BAUREGLEMENT

---

## **Genehmigungsvermerke**

(der Änderungen vom 20. Februar 2006)

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 14. Februar 2006

Gemeinderat Ostermundigen

Christian Zahler  
Präsident

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## **Bescheinigung**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 15. Februar 2006

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## **Zustimmung**

Zustimmung der Grundeigentümerschaft im Sinne von Artikel 122 Absatz 2 Bauverordnung:

Der Kanton Bern, vertreten durch das Amt für Gebäude und Grundstücke des Kantons Bern stimmt hiermit als Grundeigentümer der Parzelle Ostermundigen Grundbuchblatt Nr. 7264 dieser Änderung des Baureglementes zu.

Bern, 15. Februar 2006

Giorgio Macchi  
Kantonsbaumeister

## **Genehmigung**

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

20. Februar 2006

Adrian Lüthi

## **Genehmigungsvermerke**

(der Änderungen vom 11. April 2006)

Mitwirkungsaufgabe vom:	7. Juni bis 30. Juli 1999
Vorprüfung vom:	28. August 2000
Öffentliche Auflage:	
Publikation im Amtsblatt vom:	30. September 2000
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom:	4. und 6. Oktober 2000
Öffentliche Auflage vom:	2. bis 31. Oktober 2000
Einspracheverhandlungen am:	6. November 2000
Rechtsverwahrungen:	3
Erledigte Einsprachen:	3
Unerledigte Einsprachen:	4
Beschlossen durch den Gemeinderat am:	7. November 2000
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am:	14. Dezember 2000
Beschlossen durch die Stimmberechtigten am:	25. September 2005

Gemeinde Ostermundigen

Christian Zahler  
Präsident

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## **Bescheinigung**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 11. November 2005

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## **Genehmigung**

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

11. April 2006  
Willy Hafner

## **Genehmigung**

Genehmigt durch das kantonale Amt für Wald:

21. April 2006  
Gerold Knauer

# BAUREGLEMENT

---

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 6. Juli 2006)

Mitwirkungsaufgabe vom:	21. Februar bis 22. März 2000
Vorprüfung vom:	23. August 2003
Öffentliche Auflage	
Publikation Amtsblatt vom:	21. Dezember 2005
Publikation Anzeiger rund um Bern vom:	21. und 23. Dezember 2005
Öffentliche Auflage vom:	22. Dezember 2005 bis 20. Januar 2006
Einspracheverhandlungen am:	-
Rechtsverwahrungen:	0
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am:	21. Februar 2006
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am:	23. März 2006

Grosser Gemeinderat

Erich Blaser  
Präsident

Jürg Kumli  
Sekretär

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 26. Mai 2006

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

6. Juli 2006

Willy Hafner

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Wald:

4. Juli 2006

Gerold Knauer

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 24. Mai 2007)

Vorprüfung vom:	29. November 2006 und 12. Dezember 2006
1. Öffentliche Auflage	
Publikation im Amtsblatt vom:	4. Oktober 2006
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom:	29. September und 4. Oktober 2006
Öffentliche Auflage vom:	29. September bis 30. Oktober 2006
Einspracheverhandlungen am:	6. Dezember 2006
Rechtsverwahrungen:	0
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	1
2. Öffentliche Auflage	
Publikation im Amtsblatt vom:	27. Dezember 2006
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom:	22. und 29. Dezember 2006
Öffentliche Auflage vom:	27. Dezember 2006 bis 25. Januar 2007
Einspracheverhandlungen am:	-
Rechtsverwahrungen:	0
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am:	19. Dezember 2006
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am:	15. Februar 2007
Grosser Gemeinderat	
Marianne Neuenschwander	Jürg Kumli
Präsidentin	Sekretär

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 23. April 2007

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

24. Mai 2007

Arthur Stierli

# BAUREGLEMENT

---

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 10. März 2009)

Mitwirkung:	2. November bis 7. Dezember 2007
Vorprüfung:	16. Mai 2008
Öffentliche Auflage:	
Publikation im Amtsblatt vom:	3. September 2008
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom:	3. und 5. September 2008
Öffentliche Auflage vom:	4. September bis 3. Oktober 2008
Einspracheverhandlungen am:	-
Rechtsverwahrungen:	0
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am:	11. November 2008
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am:	11. Dezember 2008

Grosser Gemeinderat

Bruno Schröter  
Präsident

Jürg Kumli  
Sekretär

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 18. Februar 2009

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

10. März 2009

Barbara Wiedmer

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 28. September 2010)

Öffentliche Auflage:

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 18. und 20. August 2010

Öffentliche Auflage vom: 19. August bis 17. September 2010

Einspracheverhandlungen am: -

Rechtsverwahrungen: 0

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 10. August 2010 (Verfahren gemäss Artikel 122BauV)

Gemeinderat Ostermundigen

Christian Zahler  
Präsident

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 22. September 2010

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

28. September 2010

Barbara Wiedmer

# BAUREGLEMENT

---

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 8. August 2011)

Mitwirkung:	21. Juni bis 31. Juli 2010
Vorprüfung:	10. November 2010
Öffentliche Auflage:	
Publikation im Amtsblatt vom:	8. Dezember 2010
Publikation im Anzeiger Region Bern vom:	8. und 10. Dezember 2010
Öffentliche Auflage vom:	9. Dezember 2010 bis 7. Januar 2011
Einspracheverhandlungen am:	-
Rechtsverwahrungen:	0
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am:	15. Februar 2011
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am:	19. Mai 2011

Grosser Gemeinderat

Norbert Riesen	Jürg Kumli
Präsident	Sekretär

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 29. Juli 2011

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

8. August 2011

Barbara Wiedmer



## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 31. Januar 2014)

Mitwirkung:	Vom 3. April bis 2. Mai 2008
Vorprüfung:	27. November 2008
Öffentliche Auflage:	
Publikation im Amtsblatt vom:	12. Juni 2013
Publikation im Anzeiger Region Bern vom:	7. und 12. Juni 2013
Öffentliche Auflage vom:	10. Juni bis 9. Juli 2013
Einspracheverhandlungen am:	-
Rechtsverwahrungen:	0
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am:	17. September 2013
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am:	31. Oktober 2013
Grosser Gemeinderat Ostermundigen	
Lucia Müller	Jürg Kumli
Präsidentin	Sekretär

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 20. Januar 2014

Barbara Steudler  
Gemeindeschreiberin

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

31. Januar 2014

Barbara Wiedmer

# BAUREGLEMENT

---

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 23. Oktober 2017)

Vorprüfung vom:	8. Juli 2014
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	6. November und 11. November 2015 (1. öffentliche Auflage)
	19. April und 21. April 2017 (2. öffentliche Auflage)
Publikation im Amtsblatt vom:	11. November 2015 (1. öffentliche Auflage)
	19. April 2017 (2. öffentliche Auflage)
1. öffentliche Auflage vom:	9. November – 8. Dezember 2015
Rechtsverwahrungen:	0
Erledigte Einsprachen:	3
Unerledigte Einsprachen:	0
2. öffentliche Auflage vom:	20. April – 19. Mai 2017
Rechtsverwahrungen:	0
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 4. April 2017

Der Gemeindepräsident	Die Gemeindeschreiberin
Thomas Iten	Barbara Steudler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 5. September 2017

Jürg Kumli  
Gemeindeschreiber-Stv.

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

23. Oktober 2017

Stefan Ghioldi

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 15. November 2016)

Mitwirkung:	Vom 20. Januar bis 19. Februar 2016
Vorprüfung:	31. Mai 2016
Öffentliche Auflage:	
Publikation im Amtsblatt vom:	
Publikation im Anzeiger Region Bern vom:	22. und 26. Juni 2016 und 10. Juli 2019
Öffentliche Auflage vom:	vom 23. Juni bis 22. Juli 2016
Einspracheverhandlungen am:	
Rechtsverwahrungen:	-
Erledigte Einsprachen:	-
Unerledigte Einsprachen:	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am:	15. November 2016
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am:	15. Dezember 2016
Grosser Gemeinderat Ostermundigen	
Cédric Luyet	Jürg Kumli
Präsident	Sekretär

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 15. November 2016

Barbara Steudler  
Gemeindeschreiberin

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

15. Februar 2019

**Daniel Gäumann**

# BAUREGLEMENT

---

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 21. Januar 2020)

Mitwirkung:	2. April bis 15. Mai 2015
Vorprüfung:	11. Mai 2019
Öffentliche Auflage:	
Publikation im Amtsblatt vom:	7. August 2019
Publikation im Anzeiger Region Bern vom:	7. und 9. August 2019
Öffentliche Auflage vom:	8. August bis 7. September 2019
Einspracheverhandlungen am:	13. September 2019 und 30. Oktober 2019
Rechtsverwahrungen:	1
Erledigte Einsprachen:	2
Unerledigte Einsprachen:	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am:	17. September 2019
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am:	31. Oktober 2019
Grosser Gemeinderat Ostermundigen	
Silvia Fels Präsidentin	Jürg Kumli Sekretär

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 18. November 2019

Barbara Steudler  
Gemeindeschreiberin

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

21. Januar 2020

Stefan Ghioldi, Vorsteher-Stv., Abt. Orts- und Regionalplanung

## **Genehmigungsvermerke**

(der Änderungen vom 8. Juli 2020)

Publikation im Anzeiger Region Bern vom 4. und 6. März 2020

Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern vom 4. März 2020

Öffentliche Auflage vom 5. März bis 3. April 2020

Einspracheverhandlungen am: ---

Rechtsverwahrungen: 0

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 18. Februar 2020 und 21. April 2020  
(Verfahren gemäss Artikel 122 BauV)

Gemeinderat Ostermundigen

Sig. Thomas Iten, Präsident

Sig. Barbara Steudler, Gemeindeschreiberin

## **Bescheinigung**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 25. Mai 2020

Sig. Barbara Steudler, Gemeindeschreiberin

## **Genehmigung**

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

8. Juli 2020

Sig. Stefan Ghioldi, Vorsteher-Stv., Abt. Orts- und Regionalplanung

# BAUREGLEMENT

---

## ANHANG I: GESCHÜTZTE BAUOBJEKTE NACH ART. 89

Parzelle:	Ort:	Art des Objektes:
1148	Bernstrasse 25	Restaurant "Bären"
1199	Bernstrasse 35	Wohnhaus
2104	Bernstrasse 54	Wohnhaus
1357	Bernstrasse 58	Schulhaus
1129	Bernstrasse 93	Restaurant "National"
1074	Bernstrasse 101	Restaurant "Tell"
1545	Bernstrasse 102	Wohnhaus
1034	Bolligenstrasse 11 (abgebrochen)	Wohnhaus und Werkstatt
1272	Bühlweg 5	Bauernhaus
	Bühlweg 7	Stock
1366	Bühlweg 8	Bauernhaus
1254	Bühlweg 14	Wohnhaus
5287	Flurweg 3	Bauernhaus
	Flurweg 3a	Stock
1253	Hubelstrasse 7a	Speicher
	Hubelstrasse 7b	Speicher
1260 <sup>1</sup>	Hubelstrasse 27	Wohnhaus
1261 <sup>1</sup>	Hubelstrasse 31	Wohnhaus
5413	Oberdorfstrasse 37b	Ofenhaus
1326	Oberdorfstrasse 56	Bauernhaus
	Oberdorfstrasse 56a	Speicher
1031	Untere Zollgasse 98	Wohnhaus
1078	Untere Zollgasse 99	Wohnhaus (Kinderpsychiatrie)
1116	Wegmühlegässli 12	Wohnhaus
2294	Wegmühlegässli 14	Wohnhaus
2295	Wegmühlegässli 16 (abgebrochen)	Wohnhaus
1301	Schützenhaus	Restaurantteil <sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Geschützt sind lediglich die Dachform und die Westfassade.

<sup>2</sup> Eingefügt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 11. April 2006

**ANHANG II: BIOTOPSCHUTZGEBIETE NACH ART. 92**

Parzelle:	Ort:	Art des Objektes:
1437	Absetzbecken	diverse
1287	Dennigkofen (Wald)	Feuchtbiotop
1282	Freibad	Feuchtbiotop
1414	Ostermundigenberg (Wald)	Feuchtbiotop
1284	Rüttibühl	Feuchtbiotop
1211	Rüttibühl (Wald)	Feuchtbiotop
1301	Oberfeld <sup>1</sup>	Waldrand, ehem. Kugelfang und Damm

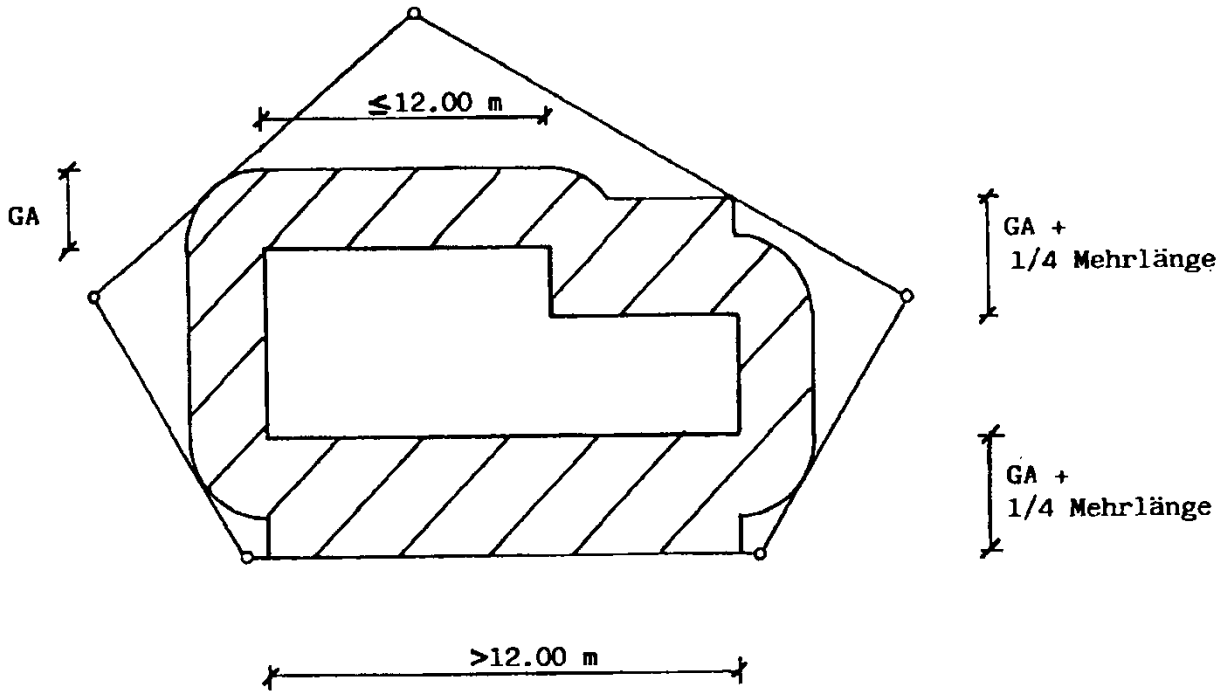
---

<sup>1</sup> Eingefügt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 11. April 2006

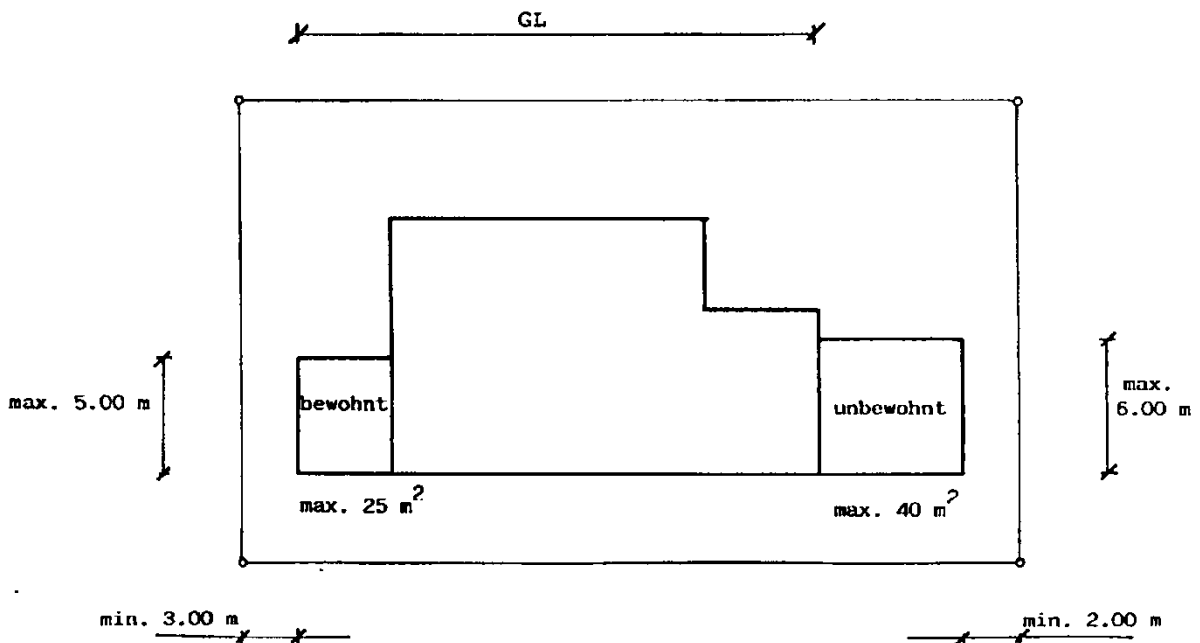
# BAUREGLEMENT

## ANHANG III: ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN ZUM BAUREGLEMENT

Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag (Art. 35, Art. 86)



Grenzabstände für An- und Nebenbauten (Art. 36)

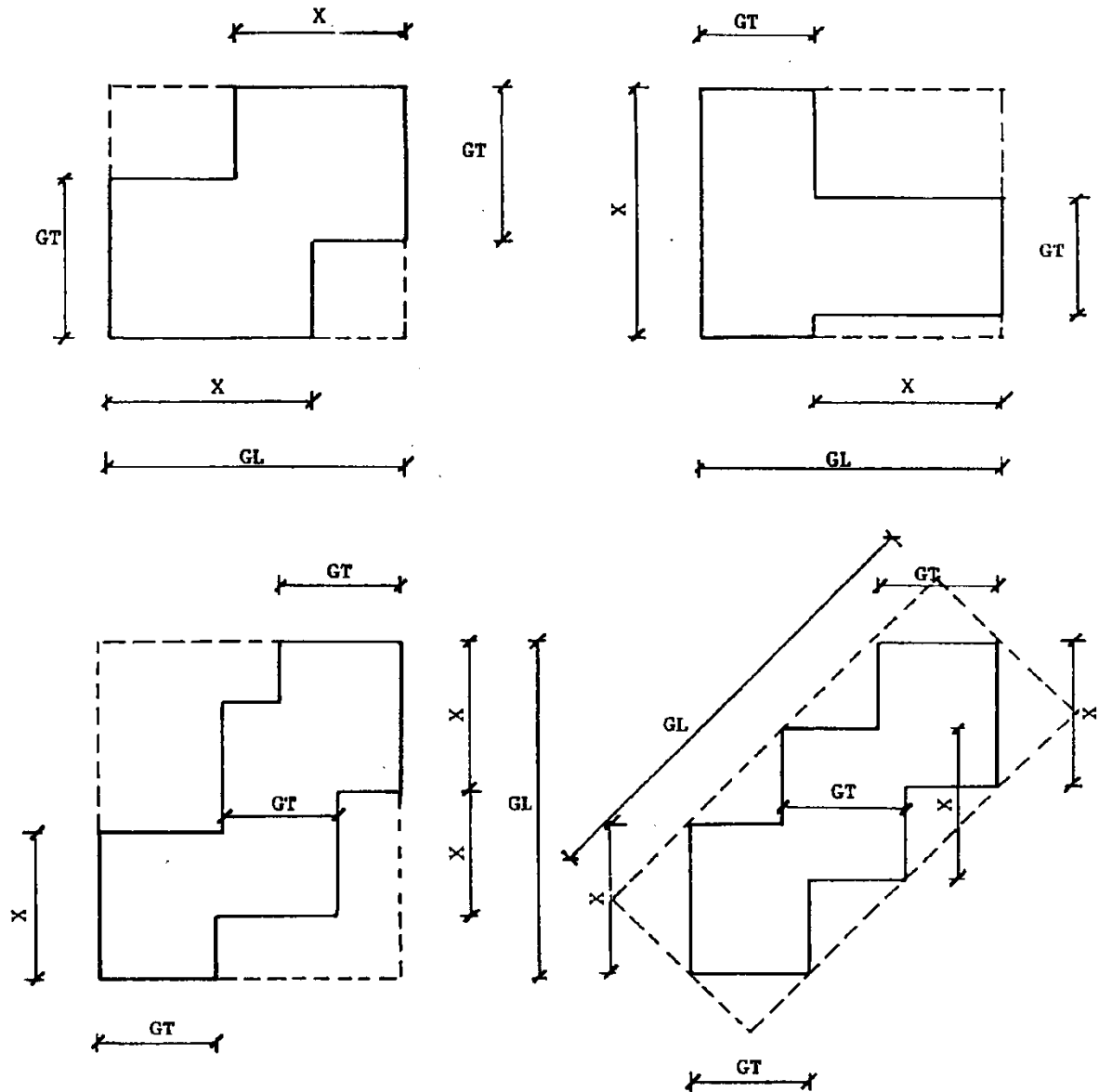




## Gebäudelänge (GL) und Gebäudetiefe (GT) (Art. 43)

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

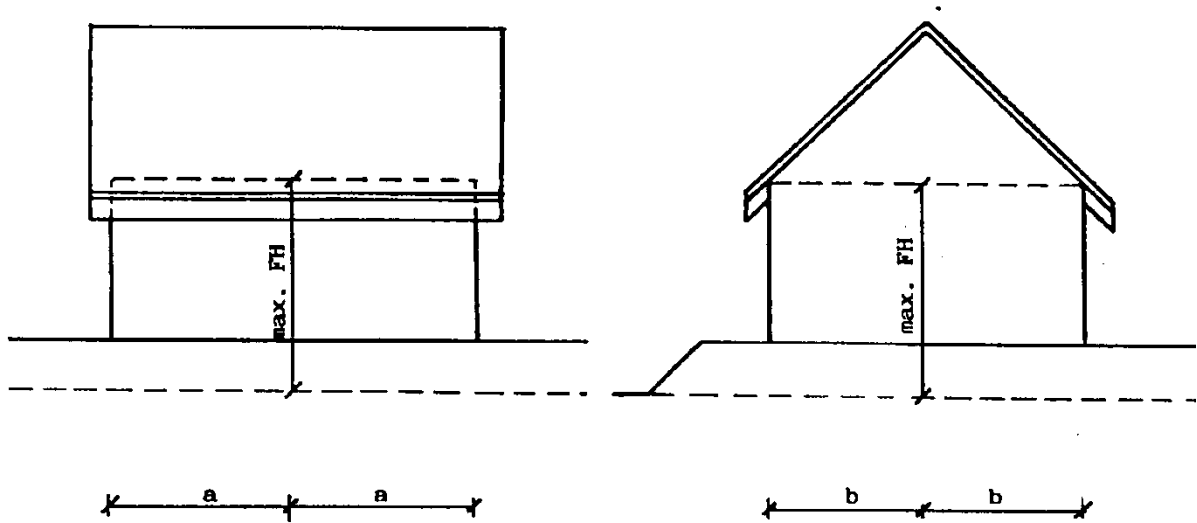
Die Gebäudetiefe ist senkrecht zur Gebäudeseite zu messen, deren Länge das Mass der zulässigen Gebäudetiefe überschreitet. Sie ist in jedem einzelnen Bauteil einzuhalten.



- GL = Gebäudelänge
- = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck
- GT = Gebäudetiefe
- X = Gebäudeseite länger als zulässige Gebäudetiefe

# BAUREGLEMENT

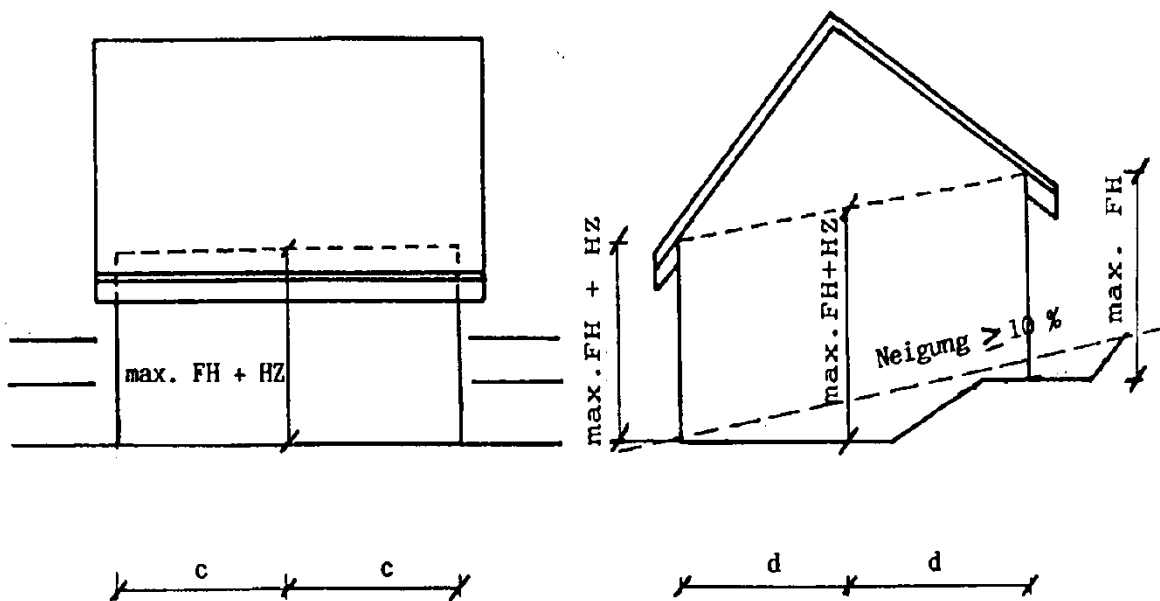
## Fassadenhöhe (Art. 44) (FH)



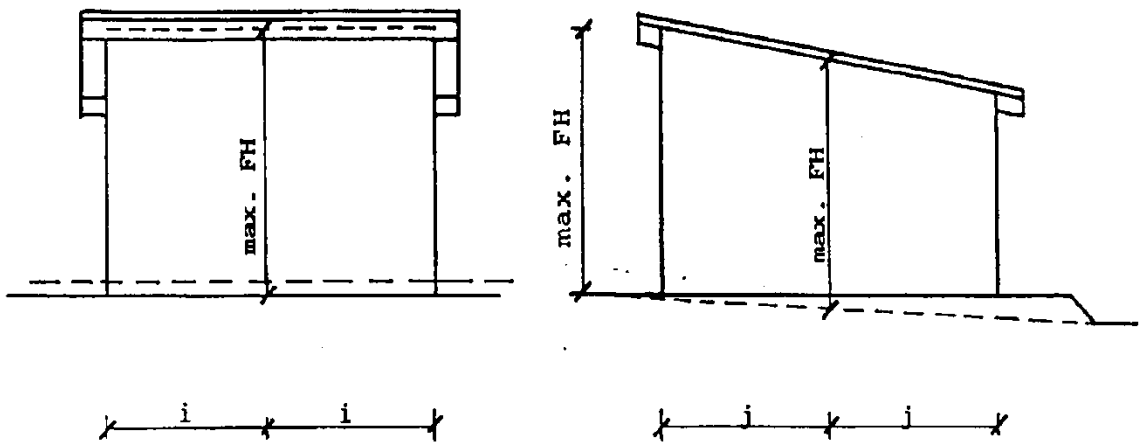
----- gewachsenes Terrain  
———— fertiges Terrain

## Fassadenhöhe bei Bauten am Hang (Art. 44.4)

(HZ = Hangzuschlag)

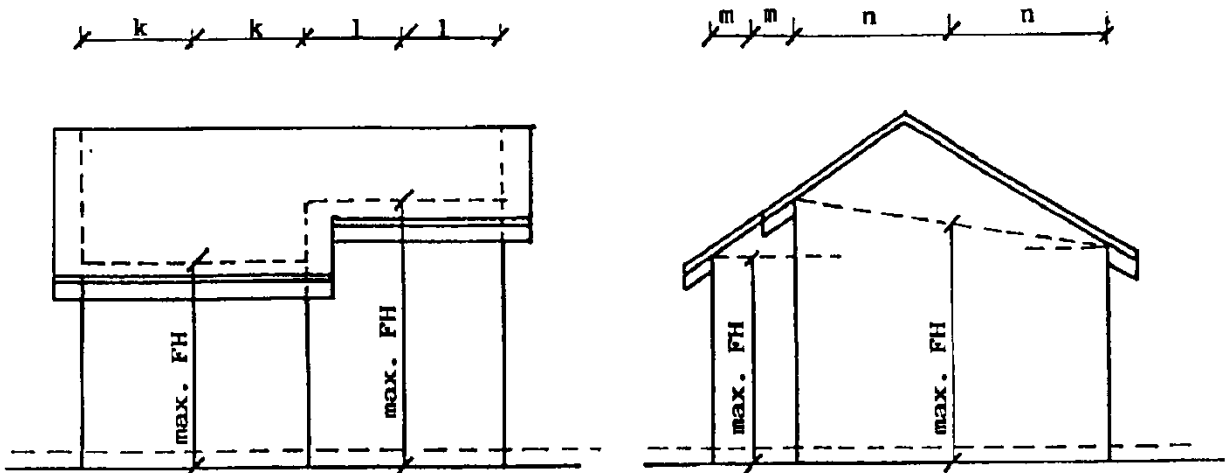


Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Pultdach



----- gewachsenes Terrain  
 \_\_\_\_\_ fertiges Terrain

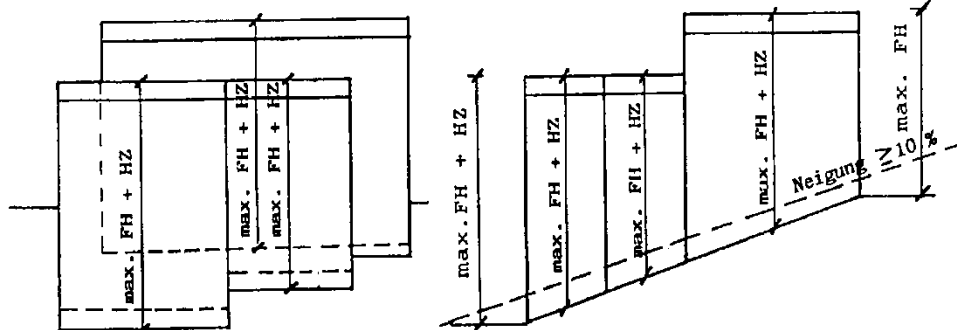
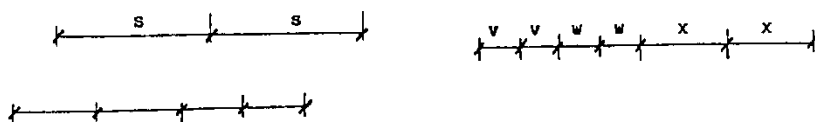
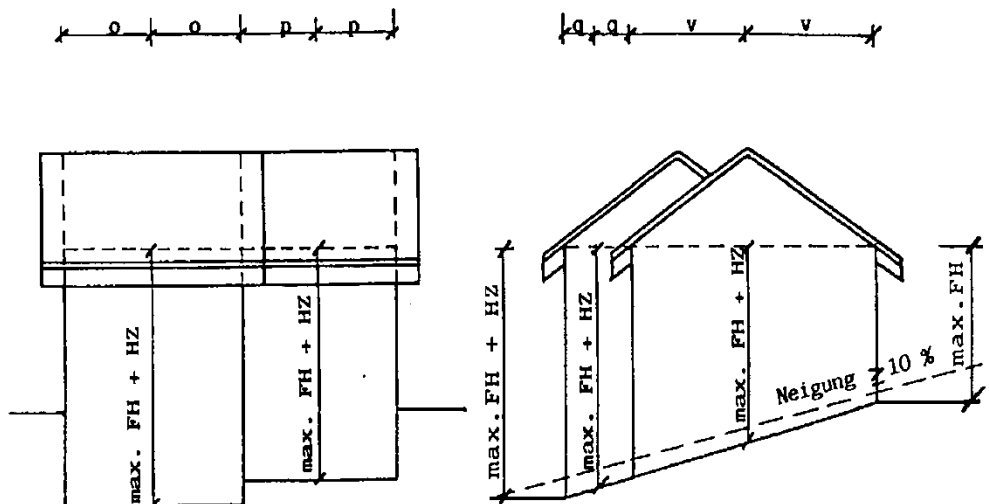
Fassadenhöhe bei gestaffelten Gebäuden (Art. 44.7)



# BAUREGLEMENT

## Fassadenhöhe bei gestaffelten Gebäuden am Hang (Art. 44.4/7)

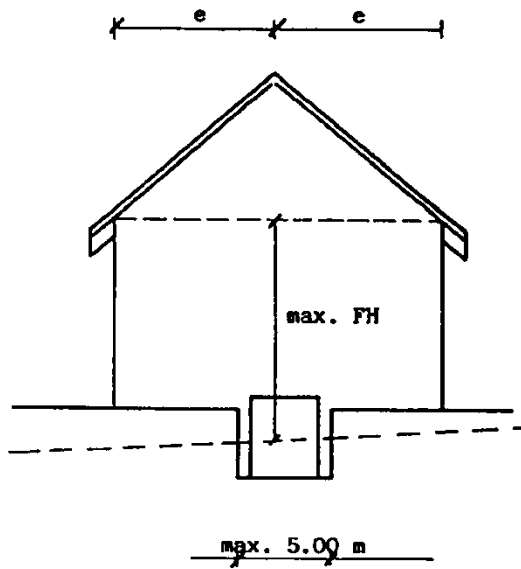
(HZ = Hangzuschlag)



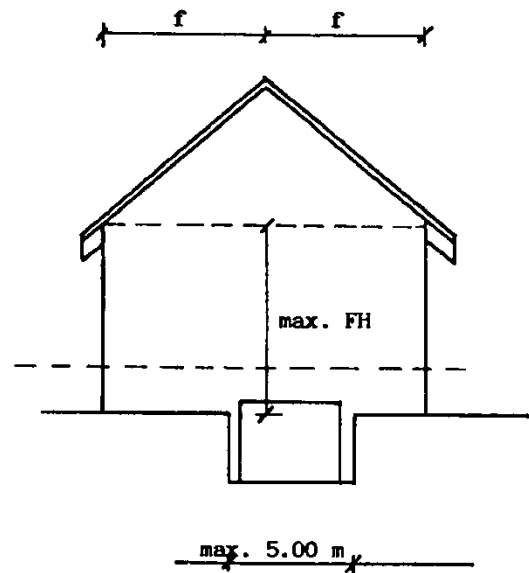
- - - - - gewachsenes Terrain  
 ————— fertiges Terrain

## Fassadenhöhe bei Fassaden mit Abgrabungen (Art. 44.2)

Abgrabung für Hauseingang



Abgrabung für Garageeinfahrt



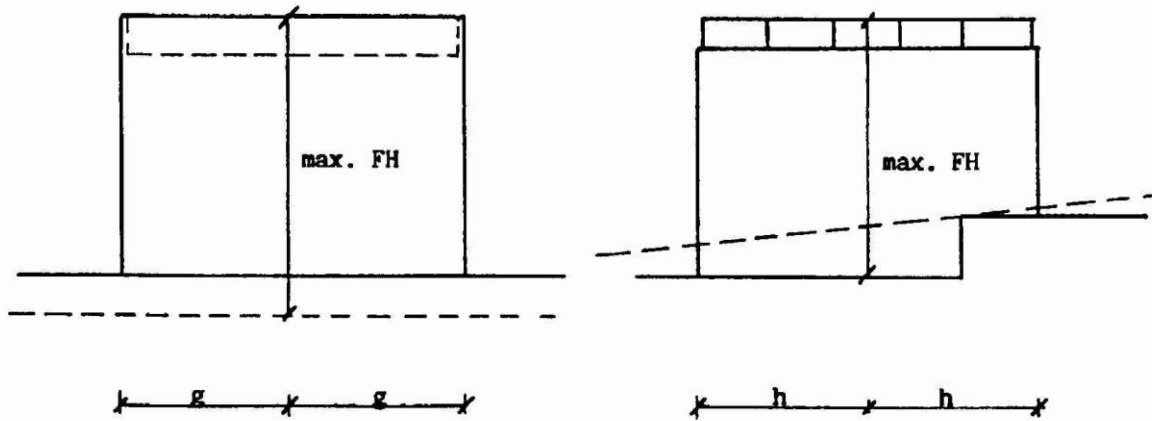
# BAUREGLEMENT

---

## Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (Art. 44.1)

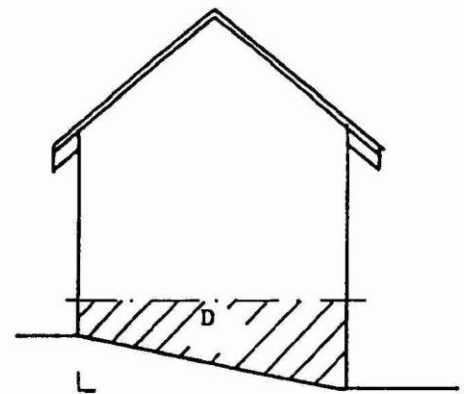
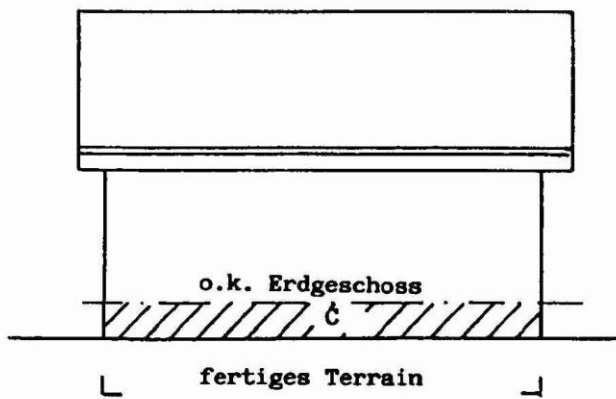
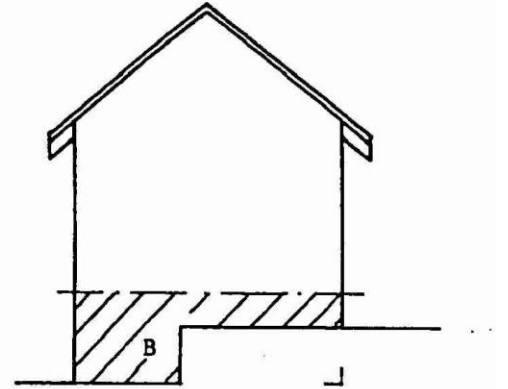
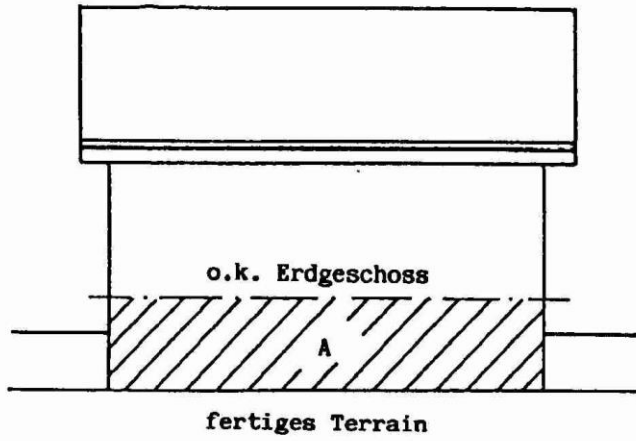
mit geschlossener Brüstung

mit offener Brüstung (Geländer)



----- gewachsenes Terrain  
————— fertiges Terrain

Geschosszahl (Art. 45)



mittlere Höhe zwischen oberkant  
Erdgeschossfussboden und fertigem Boden

$$= \frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}}$$

## ANHANG IV: ZUSAMMENSTELLUNG DER WICHTIGSTEN EIDGENÖSSISCHEN UND KANTONALEN ERLASSE IM BAUWESEN

### 1 BAU- UND PLANUNGSRECHT

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
- Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
- Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken vom 6. Oktober 1989
- Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke vom 6. Oktober 1989
- Bundesbeschluss über Anlagevorschriften für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und für Versicherungseinrichtungen vom 6. Oktober 1989
- Bundesgesetz über Investitionshilfe für Berggebiete vom 28. Juni 1974
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Investitionshilfe für Berggebiete vom 6. Mai 1975
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
- Bauverordnung vom 6. März 1985
- Verordnung über die kantonale Planungskommission (PLK) vom 1. Dezember 1982
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBK) vom 13. Juni 1979
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 21. Dezember 1983
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970, Änderung vom 11. September 1984
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 10. Februar 1970, Änderung vom 11. September 1984
- Verfügung der kantonalen Baudirektion über die Delegation von Bewilligungskompetenzen vom 25. September 1986
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD)
- Dekret über die Leistungen des Staates an Massnahmen und Entschädigungen im Interesse der Raumplanung vom 17. November 1980, Änderung vom 12. Februar 1984 (PFD)
- Dekret betreffend die Hauptrevision der amtlichen Werte der Grundstücke und Wasserkräfte vom 19. November 1986 (HRD)



## 2 STRASSENBAURECHT

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960
- Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 24. März 1964
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964, Änderung vom 6. November 1974, Änderung vom 12. Februar 1985
- Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 23. April 1986
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern (EV/FWG) vom 27. April 1988

## 3 WASSERRECHT

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung vom 8. Oktober 1971
- Allgemeine Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 12. Januar 1983
- Gesetz über die Nutzung des Wassers vom 3. Dezember 1950
- Vollziehungsverordnung zum Wassernutzungsgesetz vom 30. November 1951
- Verordnung über die Erstellung von Trinkwasserversorgungen (und Abwasseranlagen) vom 4. Januar 1952
- Bundesgesetz über die Wasserbaupolizei vom 22. Juni 1877
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz) vom 14. Februar 1989
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983, Änderung vom 13. November 1985
- Verordnung über die Anlagen für die Schifffahrt und den Wassersport vom 24. März 1982
- RRB Nr. 105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986

# BAUREGLEMENT

---

## 4 ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981
- Allgemeine Energieverordnung vom 17. Februar 1982
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 26. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz)
- Rohrleitungsgesetz vom 6. Oktober 1983

## 5 UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
- Kantonale Naturschutzverordnung vom 8. Februar 1972
- Gesetz über die Erhaltung der Kunstalertümer und Urkunden vom 16. März 1902
- Dekret über den archäologischen Dienst vom 23. September 1969

## 6 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (EGG)
- Gesetz über das landwirtschaftliche Bodenrecht vom 5. Dezember 1986 (GLB)
- Meliorationsgesetz vom 13. November 1978
- Bundesgesetz über die Forstpolizei vom 11. Oktober 1902
- Gesetz über das Forstwesen vom 1. Juli 1973
- Verordnung betreffend Bauten in Waldnähe vom 23. Juli 1974

## 7 GEWERBEGESETZGEBUNG

- Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983
- Verordnung zum BG über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 13. November 1985
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 25. August 1987
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964
- Gesetz über die Förderung der Wirtschaft vom 12. Dezember 1971
- Gewerbegesetz vom 4. Mai 1969

- Vollziehungsverordnung zum Gewerbegesetz vom 5. April 1972
- Gastgewerbegesetz vom 11. Februar 1982
- Bundesgesetz über das Filmwesen vom 28. September 1962
- Gesetz über die Vorführung von Filmen vom 17. April 1966
- Verordnung über die gewerbemässige Verwendung von Spielapparaten vom 26. September 1973

## **8 FEUERPOLIZEI**

- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971
- Dekret über die Feuerpolizei vom 12. Februar 1976
- Feuerpolizeiverordnung vom 2. Juni 1976

## **9 PRIVATES BAU- UND PFLANZENRECHT**

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
- Einführungsgesetz zum schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911

## **10 GEMEINDEWESEN**

- Gemeindegesetz vom 20. Mai 1973
- Gemeindeverordnung vom 30. November 1977
- Ortspolizeidekret vom 27. Januar 1920
- Gesetz über das Vermessungswesen vom 18. März 1867
- Dekret über die Bereinigung der Gemeindegrenzen im alten Kantonsteil vom 11. September 1878
- Verordnung über die Bereinigung und die Vermarchung der Gemeindegrenzen vom 22. Februar 1879

## **11 VERFAHREN; RECHTSPFLEGE**

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965

## 12 ZIVILSCHUTZ

- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 23. März 1962
- Verordnung des Bundesrates über den Zivilschutz vom 27. November 1978
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbaugesetz)
- Einführungsgesetz über den Zivilschutz vom 3. Oktober 1965

## ANHANG V: ABKÜRZUNGEN

AZ	Ausnützungsziffer (Art. 93 BauV)
BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Baubewilligungsdekret des Kantons Bern vom 10. Februar 1970 mit Änderungen vom 11. September 1984
BGF	Bruttogeschossfläche (Art. 93 BauV)
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV
LSV	Lärmschutzverordnung (eidgenössische) vom 15. Dezember 1986
SBG	Strassenbaugesetz vom 2. Februar 1964 mit Änderungen vom 29. Februar 1968, 7. Juni 1970, 6. November 1974, 12. Februar 1985
UeO	Überbauungsordnung
ZöN	Zone für öffentliche Nutzung
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen