



# **Baureglement (BR)**

der  
**Einwohnergemeinde Zollikofen**

26.  
November  
2017

## Baureglement

*Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Zollikofen,*

gestützt auf

Art. 34 und Art. 55 lit. b der Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1)

auf Antrag des Grossen Gemeinderates,

*beschliessen:*

### I. Geltungsbereich

#### 1. Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich

Sachlicher Geltungs-  
bereich

**Art. 1** <sup>1</sup> Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten.

Räumlicher Geltungs-  
bereich

<sup>2</sup> Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet. In besonderen baurechtlichen Ordnungen gilt es nur, soweit das Baureglement dies ausdrücklich bestimmt, die besondere Ordnung darauf verweist oder wenn sie einen zwingend regelungsbedürftigen Sachverhalt nur ungenügend regelt.

### II. Nutzungszonen

#### 2. Wohn-, Misch- und Nutzungszonen

##### 2.1. Art der Nutzung

Bedeutung

**Art. 2** In den einzelnen Bauzonen sind die in den Art. 3 bis Art. 5 aufgezählten Nutzungsarten zugelassen und es gelten die dort genannten Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) nach der eidgenössischen Lärmschutzverordnung<sup>1</sup>.

Wohnzonen W2, W3,  
W4

**Art. 3** <sup>1</sup> Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung und dem Wohnen gleichgestellten Nutzungen sowie nach den näheren Bestimmungen von Absatz 3 ruhigen Arbeitsnutzungen vorbehalten.

<sup>2</sup> Dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen sind insbesondere Gemeinschaftsräume zu Wohnsiedlungen, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen, Kultusbauten, sofern sie weder durch ihre Tätigkeit noch durch den von ihnen verursachten Verkehr zu zonenwidrigen Verhältnissen führen oder anderweitig verkehrsgefährdende Zustände schaffen.

<sup>3</sup> Gestattet sind ferner im Umfang von bis zu 20 Prozent der Geschossfläche oberirdisch (GFo) eines Gebäudes alle Arbeitsaktivitäten, die das ruhige und gesunde Wohnen weder direkt noch indirekt beeinträchtigen.

<sup>1</sup> Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II und in den im Zonenplan mit «Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe II auf III» bezeichneten Gebieten die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Mischzonen (Wohnen und Arbeiten) M2, M3, M4, MZ

**Art. 4** <sup>1</sup> In den Mischzonen sind Wohnnutzungen und der Wohnnutzung gleichgestellte Nutzungen sowie mässig störende Betriebe zugelassen.

<sup>2</sup> Erotik- oder ähnliche Betriebe sind in den M2, M3, M4 und MZ sowie in besonderen baurechtlichen Ordnungen, in denen eine gemischte Nutzung im Sinne von Absatz 1 vorgesehen ist, nicht zugelassen.

<sup>3</sup> In der MZ sind überdies Geschäftsbauten, Läden, Quartiereinkaufszentren und nicht wesentlich störende Arbeitsaktivitäten zugelassen. Ausser im Erdgeschoss bzw. Strassengeschoss gegen die Bernstrasse können, soweit die lärmbezogenen Verkehrsimmissionen dies erlauben, auch Wohnungen erstellt werden.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Arbeitszonen A1, A2, A3

**Art. 5** <sup>1</sup> Die Arbeitszonen A1, A2 und A3 sind Arbeitsaktivitäten vorbehalten. An Werkstätten oder ähnliche Bearbeitungsnutzungen gebundene kleinere Laden- oder Ausstellungsräume sowie einzelne Fachmarktnutzungen bis maximal einer Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> sind gestattet.

<sup>2</sup> Bei Inkrafttreten dieses Reglementes vorhandene Verkaufsnutzungen können erneuert und die bestehende Verkaufsfläche bis 20 % erweitert werden.

<sup>3</sup> Wohnungen für das aus betrieblichen Gründen an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist.

<sup>4</sup> In den Arbeitszonen A3 östlich der SBB-Bahnlinie gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV.

<sup>5</sup> In den übrigen Arbeitszonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

## 2.2. Baupolizeiliche Masse

### 2.2.1. Im Allgemeinen

Baupolizeiliche Masse **Art. 6** <sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden maximalen baupolizeilichen Masse<sup>2</sup>, die nach den Bestimmungen der BMBV<sup>3</sup> sowie den Definitionen im Anhang gemessen werden:

Zone	kA	gA	Fh tr <sup>1)</sup>	GH	VG	GL	GZ
W2	4	8	7,8	10,3	2	30	--
W3	5	11	10,0	12,5	3	40	--
W4	6	14	13,0	15,5	4	40	--
M2	4	8	7,8	10,3	2	30	--
M3 <sup>2)</sup>	5	10	11,0	13,5	3	40	--
M4	6	12	14,0	16,5	4	40	--
MZ <sup>3)</sup>	4	--	17,0	19,5	5	40	--
A1	10 <sup>4)</sup> /4 <sup>5)</sup>	--	12,0	14,5	--	--	10 %
A2	10 <sup>4)</sup> /5 <sup>5)</sup>	--	15,0	17,5	--	--	10 %
A3	10 <sup>4)</sup> /5 <sup>5)</sup>	--	18,0	20,5	--	--	10 %

1) Die Fh tr gilt:

- bei Gebäuden mit Schrägdach (ab einer Dachneigung von 5 Prozent) für die traufseitigen Fassaden und
- bei Gebäuden mit Flachdach (mit einer Dachneigung von weniger als 5 Prozent) für die Fassaden, bzw. Fassadenteile, bei denen das Attikageschoss nach Absatz 2 zurückversetzt ist.

2) Im Falle eines Abbruchs und Wiederaufbaus der auf Parzelle Nr. 73 bestehenden Bauten gilt eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 1.0.

3) Auf den Parzellen Nrn. 1153 und 939 dürfen innerhalb des kleinen Grenzabstands gegenüber der Parzelle Nr. 339 (ZPP D) Bauten für Erschliessungsanlagen (Treppen, Lifte, Korridore) erstellt werden.

4) Gilt gegenüber Grundstücken in den Wohnzonen

5) Gilt innerhalb der Arbeitszone und gegenüber Grundstücken aller anderen Zonen

<sup>2</sup> Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse. Das Unter-, das Dach- und das Attikageschoss zählen nicht als Geschoss, wenn:

a Untergeschoss:

- OK EG-Boden auf dem massgebenden Terrain oder höher liegt: im Mittel weniger als 1,2 m über dem massgebenden Terrain liegt, wobei Abgrabungen<sup>4</sup> für Hauseingänge und Garageneinfahrten nicht berücksichtigt werden;

<sup>2</sup> Legende:

- kA: Kleiner Grenzabstand
- gA: Grosser Grenzabstand
- Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig
- GH: Gesamthöhe
- GL: Gebäudelänge
- GZ: Grünflächenziffer
- VG: Vollgeschoss

<sup>3</sup> Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV; BSG 721.3).

<sup>4</sup> Art. 7 Baureglement

- OK EG-Boden tiefer liegt als das massgebende Terrain:  
im Mittel weniger als 1,2 m plus dasjenige Mass, um das OK EG Boden unter dem massgebenden Terrain liegt, maximal jedoch 80 cm<sup>5</sup>, wobei Abgrabungen<sup>6</sup> für Hauseingänge und Garageneinfahrten nicht berücksichtigt werden;
- b Dachgeschoss: Kniestockhöhe weniger als 1,35 m beträgt;
- c Attikageschoss:
  - die Geschosshöhe<sup>7</sup> maximal 3,3 m beträgt und
  - die Geschossfläche maximal 65 Prozent des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt und
  - auf mindestens einer Seite um 3 m zurückversetzt ist und
  - nur von Kaminen und von technisch bedingten Dachaufbauten überragt wird.
 Für technisch bedingte Dachaufbauten gilt zudem:
  - Höhe über OK Attikageschoss: maximal 1,5 m
  - Rückversetzung von der darunterliegenden Attikafassade: mindestens 1,2 m

## 2.2.2. Baupolizeiliche Masse: Besondere Bestimmungen

Grenz- und Gebäudeabstände sowie Zonenabstände

**Art. 7** <sup>1</sup> Bauten, die den gewachsenen Boden an irgendeinem Punkt um mehr als 1,2 m überragen, haben dort die Grenz- und Gebäudeabstände nach Art. 6 zu wahren sowie, gegenüber den Landwirtschaftszonen, den Zonenabstand<sup>8</sup> einzuhalten. Bauten und Anlagen, die das fertige Terrain nicht überragen, wie private Spielplatzeinrichtungen, Wege, Strassen, Parkplätze und dergleichen haben einen Grenzabstand von 1 m, Schwimmbäder einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten.

Kleine Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile (bewohnt)

<sup>2</sup> Kleine Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile:

Gesamthöhe GH: max. 4 m  
 Grundfläche: max. 40 m<sup>2</sup>  
 Grenzabstand: 4 m vor der besonnten Längsseite des Hauptgebäudes, 3 m gegenüber allen übrigen Grenzen

An- und Kleinbauten<sup>9</sup> (unbewohnt)

<sup>3</sup> Gesamthöhe GH: max. 4 m  
 Grundfläche: max. 60 m<sup>2</sup>  
 Grenzabstand: 2 m

Unterniveaubauten<sup>10</sup>

<sup>4</sup> Durchschnittliches Mass über dem massgebenden Terrain: max. 1,2 m  
 Grenzabstand: 1 m

Unterirdische Bauten<sup>11</sup>

<sup>5</sup> Grenzabstand: 1 m

Vorspringende Gebäudeteile<sup>12</sup>

<sup>6</sup> Zulässige Masse: 1,8 m in den gA  
 1,5 m in den kA  
 maximal 3 m Tiefe über die Fassadenlinie  
 bedeckte Fläche maximal 50 Prozent der Fassade

<sup>5</sup> Vgl. Anhang 1, 1.8

<sup>6</sup> Art. 7 Baureglement

<sup>7</sup> Art. 17 Abs. 1 BMBV

<sup>8</sup> vgl. Anhang 1, 1.3

<sup>9</sup> Art. 3 und 4 BMBV

<sup>10</sup> Art. 6 BMBV.

<sup>11</sup> Art. 6 BMBV.

<sup>12</sup> Art. 3 und 4 BMBV.

Abgrabungen	<sup>7</sup> Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten mit einer Breite von weniger als 5 m pro Fassadenseite werden nicht an die Gesamthöhe GH und die Fassadenhöhe traufseitig FH tr angerechnet und bei der Ermittlung des für das Untergeschoss massgebenden Mittels nicht berücksichtigt.
Staffelung	<sup>8</sup> Schnittlinie Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten OK der Brüstung) in der Höhe und bei Bauten am Hang: Staffelung im Grundriss: 2 m Staffelung in der Höhe: 2 m
Strassenabstände	<sup>9</sup> Von den im Anhang 2 farbig dargestellten Strassen, resp. Strassenabschnitten ist ein Bauabstand von 5 m einzuhalten. Im Übrigen gelten die Abstände nach Strassengesetzgebung <sup>13</sup> .

### 2.2.3. Baupolizeiliche Masse: Abweichungen

Vorrang besonderer Bestimmungen	<b>Art. 8</b> <sup>1</sup> Von Art. 6 und Art. 7 abweichende Festlegungen in Überbauungsordnungen gehen vor.
Zustimmung Nachbar	<sup>2</sup> Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand nach den näheren Bestimmungen in Anhang 1 (1.2) gewahrt bleibt. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.
Hangzuschlag	<sup>3</sup> Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens von 10 Prozent. Sie wird in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen.

### 2.2.4. Vorschriften für besondere Wohnzonen

Quartiererneuerung und Strukturhaltung (Q)	<b>Art. 9</b> <sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Wohnzonen mit Quartiererneuerung und Strukturhaltung dienen der Erneuerung und massvollen Verdichtung bestehender Wohnquartiere unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur. Zulässig ist Wohnnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 3).  <sup>2</sup> Bei Erweiterungen oder Umbauten von bestehenden Gebäuden oder einem einzelnen Ersatz- oder Ergänzungsbau kann die Baubewilligungsbehörde die gesamte zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Reglements bestehende oberirdische Geschossfläche der von der Baubewilligung betroffenen Gebäude um maximal 20 Prozent erhöhen.  <sup>3</sup> Wirkt sich die Erweiterung oder der Umbau auf das äussere Erscheinungsbild aus, ist die Erhöhung der oberirdischen Geschossfläche nur auf Empfehlung einer Fachberatung <sup>14</sup> oder eines Preisgerichts bzw. Beurteilungsgremiums zulässig.  <sup>4</sup> Volumetrie, Lage und Stellung der vorherrschenden Quartierstruktur sind zu berücksichtigen und es ist allseits ein minimaler kleiner Grenzabstand von 4 m einzuhalten.
--	--

<sup>13</sup> Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11); Art. 80  
Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.11); Art. 56

<sup>14</sup> vgl. Art. 48.

<sup>5</sup> Bei Gesamterneuerungen, die mehrere Bauten oder Grundstücke umfassen und zu einer besseren ortsbaulichen Situation führen sowie eine hochwertige Bau- und Aussenraumgestaltung sicherstellen, kann von der bisherigen Quartierstruktur abgewichen werden, wobei die folgenden baupolizeilichen Masse gelten:

a in der Q2 diejenigen der W2;

b in der Q3 diejenigen der W3;

c in der Q4 diejenigen der W4.

Nutzungsbeschränkung Landschaftsbild

**Art. 10** In den im Zonenplan mit «Nutzungsbeschränkung Landschaftsbild» überlagerten Wohnzonen dürfen Bauten, Anlagen und Vorkehrungen nur oberhalb der Hangkante erstellt werden. Bauten, die vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen und deren Zugänge ausserhalb des mit einer Nutzungsbeschränkung belegten Gebietes liegen, sind zugelassen.

### 3. Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

#### 3.1. Zonen für öffentliche Nutzungen

Allgemeine Bestimmungen

**Art. 11** <sup>1</sup> Für die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) gelten die Vorschriften der Absätze 2 bis 4 sowie des Baugesetzes<sup>15</sup>.

<sup>2</sup> Neu-, Ergänzungs- und Erweiterungsbauten sind nur im Rahmen der Zweckbestimmungen der einzelnen ZöN und der für sie geltenden Grundzüge der Überbauung und Gestaltung zulässig. Innerhalb der ZöN gelten, unter Vorbehalt brand- oder gesundheitspolizeilicher Vorschriften, keine Gebäudeabstände.

<sup>3</sup> Bei Neuanlagen oder Umgestaltungen von ZöN sowie deren Pflege sind im Sinn der Siedlungsökologie geeignete Massnahmen zur Förderung von naturnahen Lebensräumen für Fauna und Flora umzusetzen.

<sup>4</sup> Bestehende und in einem flächenmässig beschränkten Umfang auch neue andere Nutzungen, sind, soweit sie den Hauptzweck nicht beeinträchtigen, zulässig.

<sup>5</sup> In den einzelnen ZöN gelten die nachfolgenden Zweckbestimmungen und Grundzüge der Überbauung und Gestaltung:

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZöN 1 Steinibach / Aarestrasse	Soziale Bedürfnisse, Freizeit	Das Bauernhaus darf innerhalb der vorhandenen Bausubstanz erneuert und erweitert werden. Für Neubauten gelten die Vorschriften der Mischzone M2.	III
ZöN 2 Schule Steinibach	Bildung inkl. dazugehörende Sportanlagen	kA und gA: 6,0 m Fh tr: 11,0 m      GH: 13,5 m	II
ZöN 3 Werkhof und Feuerwehr	Werkhof, Feuerwehr, Abfallentsorgung, Wohnungen für Betriebspersonal	kA und gA: 6,0 m Fh tr: 11,0 m      GH: 13,5 m	III
ZöN 4 Inforama Rütli	Bildung, Agrarproduktion, Verwaltung, Internat	Neubauten haben sich hinsichtlich Gebäudeabmessungen und Gestaltung in den Rahmen der vorhandenen Gebäudegruppe und die landwirtschaftliche Situation einzuordnen. kA und gA: 6,0 m Fh tr: 11,0 m      GH: 13,5 m	III

<sup>15</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0); Art. 77

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZöN 5 Molkereischule	Bildung, Sport, Internat, Zivilschutzanlage	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlagen. Bauliche Veränderungen haben der Siedlungsrandssituation, dem Übergang zum angrenzenden Siedlungsgebiet und dem Bezug zur landwirtschaftlichen Umgebung Rechnung zu tragen. kA und gA: 6,0 m Fh tr: 11,0 m GH: 13,5 m	III
ZöN 7 Hochschule für Landwirtschaft	Bildung, Verwaltung, Internat	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlage. Bauliche Veränderungen haben dem Gesamtcharakter der vorhandenen Bebauung und der landwirtschaftlichen Umgebung Rechnung zu tragen. kA und gA: 6,0 m Fh tr: 14,0 m GH: 16,5 m	III
ZöN 9 Reformierte Kirche, Friedhof, Gemeindeverwaltung	Verwaltung, Kultus, Friedhof mit Bestattungshalle, Erziehung, Bildung	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlage. Baupolizeiliche Masse: – Friedhof: kA und gA: 4,0 m Fh tr: 7,8 m GH: 10,3 m – Verwaltung: kA und gA: 5,0 m Fh tr: 11,0 m GH: 13,5 m	II
ZöN 11 Kirchgemeindehaus	Bildung, Kultus	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Anlage im Rahmen der Vorschriften der Wohnzone W2.	II
ZöN 12 Schule Oberdorf	Bildung, Sport, Jugend, Verwaltung, Mehrzwecknutzungen	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlage. kA und gA: 6,0 m Fh tr: 14,0 m GH: 16,5 m	II
ZöN 13 Sekundarschulhaus	Schule, Mehrzweckhalle, Sport	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlage. kA und gA: 6,0 m Fh tr: 14,0 m GH: 16,5 m	II
ZöN 14 Blindenschulheim, Katholische Kirche	Bildung, Verwaltung, Internat, Tagungseinrichtungen	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlage. Neubauten und bauliche Veränderungen haben sich in den Rahmen der vorhandenen Bebauung einzuordnen. kA und gA: 6,0 m Fh tr: 14,0 m GH: 16,5 m	II
ZöN 15 EHB Schäferei	Bildung, Verwaltung, Internat	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlagen des Hochschulinstituts für Berufsbildung haben sich in die vorhandene Bebauung einzuordnen. Die vorhandene Grünanlage im Umkreis von 20 Meter um das Biotop ist zu erhalten. kA und gA: 6,0 m Fh tr: 14,0 m GH: 16,5 m	II
ZöN 16 Geisshubel	Bildung, Sport und Freizeit, Mehrzweckhalle, Schutzraum	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlagen. kA und gA: 6,0 m Fh tr: 14,0 m GH: 16,5 m	II
ZöN 17 Freizeithaus und -anlagen	Freizeit	Erstellen eines Freizeithauses und damit verbundene Gestaltung der Aussenflächen. Bauliche Massnahmen haben sich hinsichtlich Abmessung und Gestaltung in die vorhandene Landschaft einzuordnen. Es gelten die Vorschriften der Mischzone M2. Die Zufahrt zur ZPP Kompostaufbereitungsanlage Meien im Bereich der ZöN bleibt gewährleistet.	III



### 3.2. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Allgemeine Bestimmungen

**Art. 12** <sup>1</sup> In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) gelten für Nutzungen, Bauten und Anlagen die Bestimmungen von Absatz 2 sowie Art. 78 BauG.

<sup>2</sup> Die ZSF sind für private Gartenanlagen bestimmt, einfache Gartenhäuser mit einer Fläche von maximal 3 x 3 m sowie einer GH von maximal 2,3 m und ein beheiztes eingeschossiges Gemeinschaftsgebäude mit einer Grundfläche von maximal 7 x 16 m sind zulässig, sofern sie allseitig einen Grenzabstand von 3 m aufweisen. Es gilt die ES III nach LSV.

## 4. Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

### 4.1. Grünzonen

Grünzonen  
GRZ

**Art. 13** <sup>1</sup> Die Grünzonen sind Freihaltezonen<sup>16</sup>, die naturnah zu gestalten sind, unterirdische Bauten und Anlagen sind zulässig.

<sup>2</sup> Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

<sup>3</sup> Bei der Neuanlage oder bei der Umgestaltung von Grünzonen sowie deren Pflege sind geeignete Massnahmen zur Förderung von naturnahen Lebensräumen für Fauna und Flora umzusetzen.

<sup>4</sup> In den Grünzonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

### 4.2. Verkehrsfläche

Verkehrsfläche

**Art. 14** <sup>1</sup> Die Verkehrsfläche umfasst Flächen für den Strassen- und den Bahnverkehr.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Strassen-, resp. der Eisenbahngesetzgebung.

## 5. Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

### 5.1. Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone  
L

**Art. 15** <sup>1</sup> Für die Landwirtschaftszone sind die Vorschriften des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes<sup>17</sup> massgebend.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Standort, Gestaltung, Baumaterialien und Farbgebung gut in das Orts- und Landschaftsbild sowie in die bestehende Baugruppe einzupassen.

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

<sup>16</sup> vgl. Art. 79 BauG.

<sup>17</sup> Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700); Art. 14 und 16 RPG und Art. 80ff BauG.

### III. Besondere baurechtliche Ordnungen

#### 6. Zonen mit Planungspflicht

##### 6.1. Allgemeine Bestimmungen

Grundsätze

**Art. 16** <sup>1</sup> Das Bauen in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine Überbauungsordnung voraus. Vorbehalten bleibt Art. 93 Absatz 1 BauG.

<sup>2</sup> In ZPP, die im Zonenplan in mehrere Abschnitte unterteilt sind, kann pro Abschnitt eine Teil-Überbauungsordnung erlassen werden.

<sup>3</sup> Die ZPP bezwecken eine haushälterische, qualitativ hochwertige, gut gestaltete und wirtschaftliche bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

<sup>4</sup> Der in den einzelnen ZPP als Nutzungsmass festgelegte Planungswert kann vom Gemeinderat auf Empfehlung einer Fachberatung<sup>18</sup> oder eines Preisgerichts bzw. Beurteilungsgremiums um höchstens 20 Prozent erhöht werden, wenn dadurch eine städtebaulich besonders gute Lösung oder ein wesentlicher Beitrag zur Innenverdichtung erreicht werden kann. Diese Erhöhung kann auf entsprechende Empfehlung auch Auswirkungen auf die Gebäudelänge, Gesamthöhe GH und die Fassadenhöhe traufseitig FH tr (maximal + 3 m) und / oder die Anzahl Vollgeschosse (max. +1) haben.

##### 6.2. Spezielle Vorschriften für die Zonen mit Planungspflicht

ZPP A

«Lüftere»<sup>19</sup>

**Art. 17** <sup>1</sup> *Planungszweck:*

- Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise mit einem begrenzten Anteil Mischnutzung entlang der Wahlackerstrasse.
- Umnutzung der ehemaligen Gärtnerei und des bestehenden Betagtenheims.
- Berücksichtigung und Weiterentwicklung der prägenden radialen Siedlungsstruktur.

<sup>2</sup> *Art der Nutzung:*

- Entlang der Wahlackerstrasse in einer Tiefe von 40 m ab äusserem Trottoirrand. Mischnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Mischzonen (Art. 4).
- Im übrigen Gebiet Wohnnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Wohnzonen (Art. 3).

<sup>3</sup> *Mass der Nutzung:*

- Abschnitt A1: GFZo: 1,4, VG: 4.
- Abschnitt A2: GFZo: 1,3 (exkl. Bauernhausareal), VG: 3. Auf dem Bauernhausareal Wahlackerstrasse 15 dürfen keine Neubauten erstellt werden.
- Abschnitt A3: Das bestehende Gebäude kann erneuert, im Rahmen der Mischzonenvorschriften umgenutzt und gestützt auf Empfehlung einer Fachberatung<sup>20</sup> bis zu einer GFo von 10'900 m<sup>2</sup> erweitert werden. Für unbewohnte Dachaufbauten auf dem bestehenden Gebäude stehen zusätzlich 300 m<sup>2</sup> GFo zur Verfügung. Westlich des bestehenden Betagtenheims ist ein Erweiterungsneubau mit 3 Vollgeschossen und einer

<sup>18</sup> vgl. Art. 48

<sup>19</sup> Basierend auf der ZPP A «Lüftere» wurde die Überbauungsordnung Nr. 16 erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig mit Ausnahme der Festlegungen für die Parzellen 364 und 365 (vgl. Art. 70).

<sup>20</sup> Vgl. Art. 48.

GFo von 2'700 m<sup>2</sup> zulässig. Die GFo für An- und Kleinbauten beträgt 600 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> *Lärmempfindlichkeitsstufe:*

- Entlang der Wahlackerstrasse in einer Tiefe von 40 m ab äusserem Trottoirrand ES III.
- Im übrigen Gebiet ES II.

<sup>5</sup> *Gestaltungsgrundsätze:*

- Die Volumen und Setzung der Bauten sind auf den ortsbaulichen Kontext abzustimmen.
- Ein allfälliger Ersatzbau an der Wahlackerstrasse 17 ist als eigenständiges, von der Wahlackerstrasse abgerücktes Gebäude auszubilden, dessen Aussenraum mit dem südlich angrenzenden Obstgarten korrespondiert.
- Im Falle eines Längsbaus entlang der nördlichen Begrenzung der ZPP ist die ortsbauliche Verträglichkeit gegenüber dem Friedhofareal mit einer angemessenen Strukturierung des Bauvolumens und der Nordfassade sowie mit einer Baumreihe, die auch auf dem Friedhofareal gepflanzt werden kann, sicherzustellen.
- Die Aussenräume sind entsprechend ihrer Nutzung und nach den im Richtplan Landschaft aufgeführten Grundsätzen zur Siedlungsökologie zu gestalten.

<sup>6</sup> *Erschliessungsgrundsätze: [Fassung vom 26.08.2019]*

- Die Erschliessung der Abschnitte A1 und A2 erfolgt über den Hessweg. Dieser ist entsprechend den Bestimmungen der Gemeinde auszubauen. Für den Abschnitt A1 kann eine untergeordnete Erschliessung ab der Wahlackerstrasse über den nördlichen Perimeterrand für Notfahrzeuge und einzelne oberirdische Besucherparkplätze vorgesehen werden. Entlang des Hesswegs ist eine durchgehende Fusswegverbindung zu realisieren.
- Die Erschliessung des Abschnitts A3 erfolgt über den Lüfterweg.
- Die Parkierung hat mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch zu erfolgen.

<sup>7</sup> *Energie:*

- Pro Abschnitt ist je ein gemeinsames Heizwerk zu erstellen. Es ist zu prüfen, ob für die gesamte ZPP ein gemeinsames Heizwerk erstellt und betrieben werden kann.
- Die Anschlusspflicht richtet sich nach Art. 49.

ZPP B  
«Kläymatte»<sup>21</sup>

**Art. 18** <sup>1</sup> *Planungszweck:*

Wohnüberbauung in vorwiegend verdichteter Bauweise.

<sup>2</sup> *Art der Nutzung:*

Wohnnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Wohnzonen (Art. 3).

<sup>3</sup> *Mass der Nutzung:*

- Im gesamten Planungsgebiet kann eine GFZo von 27'100 m<sup>2</sup> realisiert werden.
- Im Bereich gegen die Alpenstrasse 3 VG, im übrigen Gebiet 2 VG.

<sup>4</sup> *Lärmempfindlichkeitsstufe:*

Im gesamtem Gebiet ES II.

<sup>21</sup> Basierend auf der ZPP B «Kläymatte» wurden die Teilüberbauungsordnungen Nrn. 17 und 24 erarbeitet. Diese bleiben weiterhin rechtsgültig.

<sup>5</sup> *Gestaltungsgrundsätze:*

- Es sind nur Flachdächer gestattet.
- Es muss mindestens eine grössere Spielfläche für die gesamte Zone mit Planungspflicht mit Zutrittsrecht für alle hier ansässigen Bewohner und Bewohnerinnen realisiert werden.
- Die Aussenräume sind in öffentliche, gemeinschaftliche und private Bereiche zu gliedern und entsprechend auszubilden

<sup>6</sup> *Erschliessungsgrundsätze:*

- Zu- und Wegfahrten für den Individualverkehr erfolgen ab der Alpenstrasse.
- Die Parkierung hat mit Ausnahme der Besucherparkplätze und der Parkplätze für individuelle Wohnformen (EFH) in Einstellhallen zu erfolgen.
- Längs der Alpenstrasse ist zwischen Landgarbenstrasse und Grabenstrasse eine von der Fahrbahn getrennte öffentliche Fusswegverbindung zu realisieren.

ZPP C  
«Bernstrasse /  
Molkereistrasse»<sup>22</sup>

**Art. 19** <sup>1</sup> *Planungszweck:*

- Schaffung eines Zentrumsschwerpunktes.
- Ermöglichen einer dichten Bebauung bei gleichzeitiger Sicherung von Qualität und Nutzbarkeit der Aussenräume.

<sup>2</sup> *Art der Nutzung:*

Mischnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Mischzonen (Art. 4).

<sup>3</sup> *Mass der Nutzung:*

- Abschnitt westlich der Bernstrasse: GFo 7'000 m<sup>2</sup>, VG 5.
- Abschnitt östlich der Bernstrasse: GFo 16'000 m<sup>2</sup>, VG 5.

<sup>4</sup> *Lärmempfindlichkeitsstufe:*

Im gesamtem Gebiet ES III.

<sup>5</sup> *Gestaltungsgrundsätze:*

- Neubauten der ersten Bautiefe entlang der Bernstrasse sind mit ihrer Längsseite parallel zur Strasse zu stellen. Dahinterliegende Neubauten sind, wenn möglich, rechtwinklig zu den Bauten der ersten Bautiefe anzuordnen.

<sup>6</sup> *Erschliessungsgrundsätze:*

- Abschnitt westlich der Bernstrasse: Die Erschliessung erfolgt ab der Bernstrasse. Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.
- Abschnitt östlich der Bernstrasse: Die Erschliessung erfolgt ab der Bern- und Molkereistrasse. Bewohner- und Besucherparkplätze sind vorwiegend unterirdisch anzuordnen.

ZPP D  
«Schützenstrasse»<sup>23</sup>

**Art. 20** <sup>1</sup> *Planungszweck:*

- Zusammenhängend geplante und gestaltete Bebauung innerhalb der Planungseinheiten.

<sup>2</sup> *Art der Nutzung:*

- Abschnitt D1: Mischnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Mischzonen (Art. 4).

<sup>22</sup> Basierend auf der ZPP C «Bernstrasse / Molkereistrasse» wurden die Überbauungsordnungen Nr. 18 und 20 erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig.

<sup>23</sup> Basierend auf der ZPP D «Schützenstrasse» wurde die Überbauungsordnung Nr. 27 erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig.

- Abschnitt D2: Wohnnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Wohnzonen (Art. 3).
- <sup>3</sup> *Mass der Nutzung:*
  - Abschnitt D1: GFo 7'500 m<sup>2</sup>, VG: 3.
  - Abschnitt D2: GFo 5'000 m<sup>2</sup>, VG: 3.
- <sup>4</sup> *Lärmempfindlichkeitsstufen:*
  - Abschnitt D1: ES III.
  - Abschnitt D2: ES II.
- <sup>5</sup> *Gestaltungsgrundsätze:*
  - Neubauten dürfen nur im Rahmen eines innerhalb der bezeichneten Planungseinheiten zusammenhängend geplanten Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes bewilligt werden.
  - Teilüberbauungsordnungen müssen mindestens eine Planungseinheit umfassen.
- <sup>6</sup> *Erschliessungsgrundsätze:*
  - Abschnitt D1: Die Erschliessung erfolgt ab der Schützenstrasse.
  - Abschnitt D2: Die Zufahrt in eine unterirdische Einstellhalle hat über die bestehende Einfahrt der Überbauung Kreuzmatte zu erfolgen.

ZPP E  
«Bernstrasse /  
Kreuz-Nord»

#### **Art. 21** <sup>1</sup> *Planungszweck:*

- Gesamthaft geplante und gestaltete Überbauung mit hoher Dichte gegen die Bernstrasse;
- Umnutzung bestehender Bauten oder Errichtung von Neubauten zu Wohn- und Arbeitszwecken im westlichen Teil der ZPP mit Zufahrt ab der Stämpflistrasse bzw. der Schulhausstrasse; Festlegung übergeordneter Fuss- und Radwegverbindungen.

#### <sup>2</sup> *Art der Nutzung:*

##### Abschnitt E1:

- Mässig störende Arbeits- und Freizeitnutzungen;
- Wohnen für pflegebedürftige Betagte und Demenzkranke mit den dafür nötigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie heimbezogene Alterswohnungen;
- Wohnnutzungen, sofern die wohnhygienischen Voraussetzungen dies zulassen;
- Verkaufsnutzungen und Restaurants im Erdgeschoss.

Abschnitt E2 und E3: Mischnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Mischzonen (Art. 4).

#### <sup>3</sup> *Mass der Nutzung:*

##### Abschnitt E1:

- VG: 5, Attikageschosse sind nicht zugelassen;  
GH: 17,2 m, massgebende Terrainkote (massgebendes Terrain):  
560.00 m ü. M. (Ecke Bernstrasse / Stämpflistrasse).
- GFo: 23'000 m<sup>2</sup>.
- Grenzabstand gegen Abschnitt E2: 3 m.
- Grenzabstand gegen Abschnitt E3: 5 m.
- Strassenabstand gegen Bern- und Stämpflistrasse: 5 m.
- Eine geschlossene Bauweise über die Abschnittsgrenzen ist nicht gestattet.
- Die Gebäudefront gegen die Stämpflistrasse ist gegenüber der geltenden Wohnzone W2 zum Strassenabstand zusätzlich um 5 m zurück zu versetzen.

##### Abschnitt E2:

- VG: 3
- Fh tr: 11,3 m, GH: 13,8 m;
- GFo: 4'500 m<sup>2</sup>;
- Bestehende Bauten können im Rahmen des vorhandenen Volumens voll genutzt werden.
- Für Neubauten gelten die Grenzabstände gemäss Mischzone M3.

Abschnitt E3:

- VG: 4
- Fh tr: 14,3 m; GH: 16,8 m
- GFo: 5'500 m<sup>2</sup>;

<sup>4</sup> *Lärmempfindlichkeitsstufe:*

Im gesamtem Gebiet ES III.

<sup>5</sup> *Gestaltungsgrundsätze:*

- Die Überbauungen in den einzelnen Abschnitten sind in Bezug auf die Höhenentwicklung der Bauten, die Gestaltung der Aussenräume, die Erschliessung und Führung der öffentlichen Langsamverkehrsverbindungen aufeinander abzustimmen.
- Abschnitt E1:
  - Innerhalb des Sektors ist eine zusammenhängende Gesamtüberbauung möglich. Neubauten sind gegen die Bernstrasse hin so zu gestalten, dass durch Rücksprünge oder andere Gestaltungselemente keine gleichförmige Gebäudefront über die gesamte Länge des Gebäudekomplexes entsteht.
  - Der dem Gebäude vorgelagerte private Vorplatzbereich entlang der Bernstrasse ist für Fussgängerinnen und Fussgänger allgemein zugänglich zu gestalten. Dessen Gestaltung, Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen sowie die Anordnung von Parkplätzen entlang der Strasse ist auf das Gestaltungskonzept Bernstrasse abzustimmen.
  - Die Aussenräume sind nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten. Dazu gehören insbesondere:
    - Minimierung der Bodenversiegelung,
    - Vernetzung der Grünräume,
    - Verwendung einheimischer, standortgerechter Pflanzen.
  - Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden und die Nutzung von Sonnenenergie dadurch nicht behindert wird.
- Abschnitt E2:
  - Neubauten sind so anzuordnen und zu gestalten, dass ein in Bezug auf Gebäudehöhen und Dichten abgestufter Übergang von der dichten Überbauung im Abschnitt E1 zur westlich angrenzenden, bestehenden Wohnüberbauung geschaffen wird.
  - Der Gestaltung des Überganges zur angrenzenden Wohnzone ist durch eine entsprechende einheimische Bepflanzung besonders Rechnung zu tragen.
- Abschnitt E3:
  - Das Hauptgebäude des Restaurants Kreuz ist gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege schützenswert. Eine Neubebauung hat dem Schutzcharakter dieses Gebäudes durch dessen Freistellung und entsprechende Gebäudeabstände Rechnung zu tragen. Neubauten nördlich des Gebäudes des Restaurants Kreuz sind im Bereich des bestehenden Parkplatzes gegen die Bernstrasse hin nicht gestattet.

- Der Übergang zur nördlich angrenzenden, dichten Überbauung im Abschnitt E1 wird durch eine Bepflanzung der vorhandenen Böschung mit einheimischen Sträuchern im Sinne einer räumlichen und baulichen Trennung markiert.

<sup>6</sup> *Erschliessungsgrundsätze:*

- Bis zur Fertigstellung der Überbauung in Abschnitt E1 ist je von der Stämpflistrasse und der Bernstrasse zur Birkenstrasse eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu erstellen.
- Abschnitt E1: Die Zu- und Wegfahrt in eine unterirdische Einstellhalle erfolgt direkt ab der Bernstrasse. Die Zu- und Wegfahrt für Feuerwehr, Dienstfahrzeuge, Anlieferung und Entsorgung ist auch von der Stämpflistrasse her möglich. Ebenerdige gegen die Bernstrasse hin offene Bereiche des Alterszentrums sind für Fussgängerinnen und Fussgänger allgemein zugänglich zu gestalten.
- Abschnitt E2: Die Zu- und Wegfahrt für ober- und unterirdische Parkierung erfolgt ab der Stämpflistrasse. Bewohnerparkplätze sind unterirdisch zu realisieren. Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden. Unterirdische Parkplätze, die baulich und funktional mit einer Einstellhalle im Sektor A verbunden sind, können über deren Zu- und Wegfahrt von der Bernstrasse her erschlossen werden.
- Abschnitt E3: Die Zufahrt in eine unterirdische Einstellhalle erfolgt ab der Schulhausstrasse.

ZPP F  
«Bärenareal»

**Art. 22** [Fassung vom 15.05.2023]

<sup>1</sup> *Planungszweck:*

- Schaffung eines Zentrumsschwerpunktes, unter anderem durch Mischnutzung in den zur Strasse gerichteten 1. Vollgeschossen.
- Ermöglichen einer dichten Bebauung bei gleichzeitiger Sicherung von Qualität und Nutzbarkeit der Aussenräume.
- Festlegung der Erschliessung und Parkierung.
- Ersatz des Gebäudes Restaurant Bären und des angrenzenden Bauernhauses.

<sup>2</sup> *Art der Nutzung:*

- Mischnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Mischzonen (Art. 4).
- Verkauf im Umfang von maximal 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche pro Betrieb.

<sup>3</sup> *Mass der Nutzung.*

- Über das gesamte Gebiet kann eine GFo von 11'900 m<sup>2</sup> realisiert werden.
- Anzahl Vollgeschosse (VG):
  - An der nordöstlichen, gegen den Kreisel gerichteten Ecke des ZPP-Perimeters kann ein städtebaulicher Akzent mit 7 VG plus 1 VG (Galeriegesschoss) und einer anrechenbaren Gebäudefläche von 450 m<sup>2</sup> erstellt werden;
  - südlich davon entlang der Bernstrasse in einer Tiefe von 20 m ab Fahrbahnrand und entlang des Tannenrains in einer Tiefe von 25 m ab Fahrbahnrand 5 VG;
  - im übrigen Gebiet 4 VG.
- Geschosshöhen:
  - 1. Vollgeschoss an der nordöstlichen, gegen den Kreisel gerichteten Ecke des ZPP-Perimeters: max. 6 m auf der Strassenseite (Bernstrasse), max. 7.5 m an den übrigen Seiten, ohne dass ein Höhenversatz in der Decke des 1. Vollgeschosses entsteht. Innerhalb der zulässigen Geschosshöhe ist für den Einbau des gemäss Richtprojekt

vom Mai 2019 erforderlichen Galeriegeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss gemäss Abs. 3 Al. 2 gestattet, wenn dieses nicht mehr als die Hälfte der Geschossfläche des 1. Vollgeschosses ausmacht.

- 1. und 2. Vollgeschoss entlang des Tannenrains: max 4.5 m
- 1. Vollgeschoss im übrigen Gebiet: max. 4.5 m
- übrige Vollgeschosse: max. 3.5 m
- Darüber hinaus sind keine Attikageschosse zulässig.
- Für das massgebende Terrain ist der Terrainplan vom 6. März 2023 verbindlich.

<sup>4</sup> *Lärmempfindlichkeitsstufe:*

- Im gesamten Gebiet ES III.
- Um die Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzung einzuhalten, sind an den der Bernstrasse zugewandten Gebäuden geeignete Massnahmen wie z. B. Grundrissoptimierung, Loggien, Erker oder schallabsorbierende Verkleidungen umzusetzen.

<sup>5</sup> *Gestaltung:*

- Neubauten sind im Sinne eines in fünf Volumen aufgebrochenen Blockrands anzuordnen. Ihre Bauvolumen sind auf die Umgebung abzustimmen.
- Für die städtebauliche Setzung, die Anzahl Baukörper und deren maximale Geschossigkeit, für die Arealzugänge für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr, für die Durchlässigkeit für den Fussverkehr sowie für die Prinzipien der Aussenraumgestaltung ist das Richtprojekt vom Mai 2019 bestehend aus der Siegerstudie von Atelier 5 Architekten und Planer AG vom 6. März 2017 sowie den Empfehlungen zur Weiterbearbeitung gemäss Schlussbericht zur Ideenstudie Bärenareal vom 20. April 2017 verbindlich.
- Die bestehenden Gebäude Restaurant Bären und das angrenzende Bauernhaus werden mit gestalterisch ebenbürtigen Objekten ersetzt. Zur Beurteilung der gestalterischen Qualität, resp. der Ebenbürtigkeit des Ersatzes sind die im Studienauftrag 2016/2017 eingesetzten Fachmitglieder oder die Fachberatung (Art. 48) vor der Baueingabe erneut beizuziehen.
- Mindestens für Fussgänger ist eine arealinterne hindernisfreie Durchwegung zu gewährleisten.

<sup>6</sup> *Erschliessungsgrundsätze:*

- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bernstrasse über den Tannenrain. Dabei ist sicherzustellen, dass die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle nicht via Tannenrain – Aarestrasse erfolgt.
- Die Parkierung hat mit Ausnahme einzelner Kundenparkplätze entlang der Bernstrasse unterirdisch zu erfolgen.
- Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach der BauV. Für Motorfahrzeuge kann sie reduziert werden, sofern die erforderlichen Nachweise nach Art. 54 ff BauV erbracht werden. Für das Wohnen sind maximal 1.25 Abstellplätze pro Wohnung für Motorfahrzeuge zulässig. Ein angemessener Teil der Abstellplätze ist mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auszurüsten.
- Es ist mindestens ein Abstellplatz für Car-Sharing Fahrzeuge vorzusehen.
- Entlang der Bernstrasse können oberirdische Kundenparkplätze sowie Anlieferflächen auf Zusehen hin bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.
- Entlang der Bernstrasse muss ein durchgehender, durch eine Baumreihe von den Park- und Anlieferflächen getrennter Gehweg vorhanden sein.



- Um Parkierung und Gehweg sicherzustellen, wird das dafür notwendige Land der Parzelle der Kantonsstrasse zugeschlagen.
  - Im Bereich der heutigen Bushaltestelle ist genügend Raum für einen behindertengerechten Buseinstieg sicherzustellen.
  - Witterungsschutz und Sitzgelegenheiten für die Bushaltestelle sind zu gewährleisten.
  - Entlang des Tannenrains bis zur Bernstrasse, respektive in die Fussgängerunterführung ist eine arealseitige Fusswegverbindung mit adäquaten Massnahmen für die Sicherheit der Fussgänger im Bereich der Einstellhalleneinfahrt zu gewährleisten.
- <sup>7</sup> *Energie:*
- Für die Heizung und Warmwasseraufbereitung ist an den Wärmeverbund Unterzollkofen anzuschliessen.
  - Sofern nicht an den Wärmeverbund angeschlossen werden kann, ist für Heizung und Warmwasser in einer gemeinsamen Anlage solare Wärme (Eisspeicher mit Wärmepumpe) zu verwenden. Wenn ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird, kann auch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe verwendet werden. Der gewichtete Energiebedarf hat beim Einsatz beider Wärmepumpensystem die kantonalen Anforderungen gemäss Anhang 7 KEnV um 10 % zu unterschreiten. Ein angemessener Teil des benötigten Energiebedarfs für Warmwasser und Raumwärme ist durch die Nutzung von Sonnenenergie zu decken.

ZPP G  
«Kirchlindachstrasse/  
Hirzenfeldweg»<sup>24</sup>

**Art. 23** <sup>1</sup> *Planungszweck:*

- Verdichtete Bebauung mit unterschiedlicher Nutzung.
- Sicherung der übergeordneten Verkehrserfordernisse Seite Kirchlindachstrasse.

<sup>2</sup> *Art der Nutzung:*

- Kultusbau im östlichen Arealbereich (Kirchlindachstrasse/Starenweg).
- Verdichtete Einfamilienhausbauten längs dem Starenweg.
- Gewerbebau im westlichen Arealbereich (Kirchlindachstrasse/Hirzenfeldweg).

<sup>3</sup> *Mass der Nutzung:*

- Kultusbau: GFo: 800 m<sup>2</sup>, VG: 2, Fh tr: 7,8 m, GH: 10,3 m
- Einfamilienhausbauten: GFo: 1'500 m<sup>2</sup>, VG: 2, Fh tr: 7,8 m, GH: 10,3 m
- Gewerbebau: GFo: 1'500 m<sup>2</sup>, VG: 3, Fh tr: 11,0 m, GH: 13,5 m

<sup>4</sup> *Lärmempfindlichkeitsstufen:*

- Bereich Einfamilienhausbauten: ES II.
- Übriger Bereich: ES III.

<sup>5</sup> *Gestaltungsgrundsätze:*

Die Bauten der einzelnen Nutzungsbereiche sind in Bezug auf die vorhandene Umgebung zu gestalten:

- Die Gestaltung des Gewerbehauses hat sich an den Gewerbebauten westlich des Hirzenfeldweges zu orientieren.
- Die Wohnbebauung ist in Beziehung zur hinterliegenden Einfamilienhausbebauung zu gestalten.
- Das Versammlungsgebäude markiert die situationsbedingte Kopfsituation im Dreieck zwischen Kirchlindachstrasse und Starenweg.

<sup>6</sup> *Erschliessungsgrundsätze:*

<sup>24</sup> Basierend auf der ZPP G «Kirchlindachstrasse / Hirzenfeldweg» wurde die Überbauungsordnung Nr. 15 erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig.

- Die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle hat ab der Kirchlindachstrasse zu erfolgen.
- Entlang der Kirchlindachstrasse ist auf dem Areal eine öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen.
- Die Anlieferung zum Gewerbehäus und die Zufahrt in die unterirdische Einstellhalle sind so anzuordnen und zu gestalten, dass der Bereich der Wohnbebauung möglichst wenig gestört wird.

ZPP H  
«Häberlimatte»

**Art. 24** <sup>1</sup> *Planungszweck:*

- Realisierung einer Wohnüberbauung mittlerer bis hoher Dichte.
- Gestaltung eines zusammenhängenden öffentlichen Erholungs- und Begegnungsgebietes.
- Erhaltung und Erneuerung des Bauernhauses mit strassenseitigem Stöckli und angrenzendem Umfeld.

<sup>2</sup> *Art der Nutzung:*

- Abschnitt H1 und H3: Wohnnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Wohnzonen (Art. 3).
- Abschnitt H2: Öffentlich zugängliche Grünanlage mit Bereichen für Spiel und Aufenthalt nach den Nutzungsbestimmungen über die Grünzone (Art. 13).

<sup>3</sup> *Mass der Nutzung:*

Abschnitt H1:

- VG: 4, Attikageschosse sind nicht zugelassen;
- GH: 16,8 m, GFo: 32'000 m<sup>2</sup>.

Abschnitt H3:

- GFo: 1'700 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> *Lärmempfindlichkeitsstufe:*

- Gesamte ZPP: ES II.

<sup>5</sup> *Gestaltungsgrundsätze:*

- Für die Gestaltung ist der Richtplan Häberlimatte wegleitend. Die Aussenräume sind nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten. Dazu gehören insbesondere:
  - Minimierung der Bodenversiegelung
  - Vernetzung der Grünräume
  - Verwendung einheimischer, standortgerechter Pflanzen
  - Die Art der Oberflächenentwässerung, soweit geologisch mit verhältnismässigem Aufwand möglich
- Die grössere Spielfläche nach BauV kann im Abschnitt H2 realisiert werden.  
Im Bereich gegen die Fellenbergstrasse muss die Schlittelmöglichkeit erhalten bleiben.

<sup>6</sup> *Erschliessungsgrundsätze:*

- Unterirdische Einstellhallen Wohnüberbauung: ab Fellenbergstrasse.
- Oberirdische Abstellplätze: ab Fellenberg- und Schulhausstrasse.

ZPP I  
«Meielen Nord»<sup>25</sup>

**Art. 25** <sup>1</sup> *Planungszweck:*

- Umsetzung der Planungsvorgaben aus der ESP-Richtplanung.
- Erarbeitung konzeptioneller Grundlagen für die Projektierung (bzw. der Vorbereitung von Projektwettbewerben) von Bauvorhaben und für deren

<sup>25</sup> Basierend auf der ZPP I «Meielen Nord» wurde die Überbauungsordnung Nr. 29 erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig.

Einordnung in den Rahmen der gesamten ZPP mit dem Ziel einer qualitativ hochstehenden Bebauungsstruktur.

- Festlegung der Erschliessungsvoraussetzungen für Nutzungsverdichtungen, insbesondere Arbeitsplatzverdichtungen.
- Festlegung von Fuss- und Radwegbeziehungen von den Arbeitsplatzschwerpunkten zu den Stationen RBS und SBB sowie zum übrigen Gemeindegebiet.

<sup>2</sup> *Art der Nutzung:*

- Abschnitt I1 und I2: Arbeitsnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Arbeitszonen (Art. 5).
- Abschnitt I3: Arbeitsnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Arbeitszonen (Art. 5). Verkaufsnutzungen sind zugelassen.

<sup>3</sup> *Mass der Nutzung:* [Fassung vom 26.08.19]

Abschnitt I1 und I2:

- GH Abschnitt I1: 30 m
- GH Abschnitt I2: 28 m
- In Abschnitt I2 kann der Gemeinderat höheren Bauten mit einer GH von 57,8 m zustimmen, wenn sie sich in ein Gesamtkonzept über die Teilzone nördlich des Eichenweges einordnen.
- GFo: 86'000 m<sup>2</sup>;

Abschnitt I3:

- Nutzungsmasse der A3.

<sup>4</sup> *Lärmempfindlichkeitsstufe*

- Gesamte ZPP: ES III.

<sup>5</sup> *Gestaltungsgrundsätze:*

Ein öffentlich zugänglicher Aussenraum verbindet die einzelnen Abschnitte in Nord-Südrichtung und ist gegen Norden über die Gleisanlage mit dem Bahnhof Zollikofen, im Süden mit der Station Oberzollikofen verbunden.

<sup>6</sup> *Erschliessungsgrundsätze:*

Motorisierter Verkehr:

- Die Erschliessung der ZPP erfolgt grundsätzlich über die Zufahrt beim Bahnhof Zollikofen. Die Zufahrt über die Unterführung bei der Kreuzstrasse bleibt beim vorhandenen Ausbaustand offen.
- Beim heutigen Stand der Nutzung und Bebauung auf dem benachbarten Fenaco-Areal erfolgt die Zufahrt zu den Abschnitten A und B von Süden her. Spätere Zufahrtsmöglichkeiten von Osten her über das Fenaco-Areal bleiben vorbehalten.
- Die maximale Parkplatzzahl beträgt 300; die Parzelle Nr. 1687 (Anicom) ist hiervon ausgenommen.

Fussgängerinnen und Fussgänger und Radfahrer:

- Neubauten in den Abschnitten I1 dürfen nur zusammen mit einer finanziell und rechtlich gesicherten, direkten Verbindung zum Bahnhof Zollikofen bewilligt werden.

ZPP J  
«Kompostaufberei-  
tungsanlage Meie-  
len»<sup>26</sup>

**Art. 26** <sup>1</sup> *Planungszweck:*

Erstellung und Betreibung einer Kompostaufbereitungsanlage.

<sup>2</sup> *Art der Nutzung:*

Zugelassen sind Bauten, Anlagen und Einrichtungen, die zur Betreibung einer Kompostaufbereitungsanlage und einer Energiezentrale nötig sind. Das sind insbesondere:

<sup>26</sup> Basierend auf der ZPP J «Kompostaufbereitungsanlage Meielen» wurde die Überbauungsordnung Nr. 23 erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig.

- Aussenflächen zur Lagerung und Aufbereitung von kompostierbarem Material, Kompost sowie erneuerbaren Energieträgern zum Betrieb der Heizzentrale;
- Gebäude als Unterstand für Maschinen und Fahrzeuge;
- Nutzung bestehender Bauten für Werkstatt, Büros, Material und Sanitäranlagen;
- Betriebswohnung im Sinne von Art. 5 Abs. 2.

<sup>3</sup> *Gestaltungsgrundsätze:*

- Bestehende Bauten gegen die östliche Parzellengrenze können im Rahmen der bestehenden Kubatur ausgebaut und erneuert werden.
- Neubauten haben sich als einfache Zweckbauten in die vorhandene Umgebung einzuordnen.
- Auf der Süd- und Westseite des Grundstückes ist mit Landschaftselementen (Hecken und dergleichen) der Übergang zum offenen Kulturland zu gestalten.

<sup>4</sup> *Erschliessungsgrundsätze*

Die Zufahrt erfolgt von Norden über die ZöN Freizeithaus und -anlage.

<sup>5</sup> *Lärmempfindlichkeitsstufe:*

Im gesamten Gebiet ES III.

ZPP K  
«Bernstrasse - Kirch-  
lindachstrasse»<sup>27</sup>

**Art. 27** <sup>1</sup> *Planungszweck:*

- Schaffen eines Gesamtbebauungskonzeptes unter Berücksichtigung der Nähe zum Bahnhof Zollikofen und der Lage zum Entwicklungsschwerpunkt.
- Ermöglichen einer dichten Bebauung bei gleichzeitiger Sicherung der Etappierbarkeit, der Qualität der Aussenräume sowie der Qualität der räumlichen Beziehungen zu den angrenzenden Strassenräumen.
- Schaffen der Voraussetzungen für eine standortgerechte hohe Nutzung.
- Sicherung der Zufahrten und Fusswegverbindungen.

<sup>2</sup> *Art der Nutzung:*

Mischnutzung und Lärmempfindlichkeitsstufe nach den Nutzungsbestimmungen über die Mischzonen (Art. 4).

<sup>3</sup> *Mass der Nutzung:*

Für die einzelnen Parzellen gelten folgende GFO:

- Parzellen Nr. 169 und 602: 1'500 m<sup>2</sup>
- Parzelle Nr. 178: 4'300 m<sup>2</sup>
- Parzelle Nr. 247: 1'000 m<sup>2</sup>

<sup>4</sup> *Gestaltungsgrundsätze:*

- Neubauten dürfen eine maximale Höhenkote von 576.90 m ü.M. nicht überschreiten. Der Gemeinderat legt im Rahmen der Überbauungsordnung die aus siedlungsgestalterischer Sicht erforderliche Höhenabstufung fest.
- Oberhalb dieser Höhenkote sind keine Attikageschosse gestattet.
- Ein Neubau auf Parzelle Nr. 247 ist von der Kirchlindachstrasse zurückversetzt im nördlichen Teil der Parzelle zu errichten.
- Ein Neubau auf Parzelle Nr. 169 kann an die Grenze zur Parzelle Nr. 509 und somit an die Gemeindegrenze gestellt werden. Das Einverständnis der Gemeinde Münchenbuchsee zum Grenzanbau in der Überbauungsordnung muss vorliegen.

<sup>27</sup> Basierend auf der ZPP K «Bernstrasse / Kirchlindachstrasse» wurde die Überbauungsordnung Nr. 25 erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig.

- Ein Neubau auf Parzelle Nr. 602 ist mit einer Neubebauung auf der nördlich angrenzenden Parzelle Nr. 385 auf Gebiet der Gemeinde Münchenbuchsee zu koordinieren.

<sup>5</sup> *Erschliessungsgrundsätze:*

- Die Parkierung erfolgt grundsätzlich unterirdisch. Besucherparkplätze können auch oberirdisch angeordnet werden.
- Die Zu- und Wegfahrten in die unterirdische Parkierung erfolgen ab der Kirchlindachstrasse. Die Parzellen Nr. 169 und 602 können davon ausgenommen werden.
- Die Zu- und Wegfahrt für den Veloverkehr zu und von den einzelnen Gebäuden ist sowohl von der Bernstrasse wie von der Kirchlindachstrasse her sicherzustellen.
- Die von der BauV geforderten Veloabstellplätze sind nahe den Geschäfts- und Gebäudeeingängen anzuordnen.
- Parzelle Nr. 169 muss ab der Bernstrasse und der Kirchlindachstrasse oberirdisch zu Fuss erreichbar sein.
- Längs der Kirchlindachstrasse ist ein Trottoir zu erstellen.

ZPP L  
«Molkereischule»

**Art. 28** <sup>1</sup> *Planungszweck:*

Innerhalb eines Sektors zusammenhängende Neugestaltung, bauliche Verdichtung sowie Umnutzung bestehender Bauten.

<sup>2</sup> *Art der Nutzung:*

- Es sind Wohn- und mässig störende Arbeits- und Bildungsnutzungen sowie Gastronomie- und Hotelnutzungen zugelassen.
- Nicht zugelassen sind verkehrs- und publikumsintensive Verkaufs- oder Freizeitnutzungen.

<sup>3</sup> *Mass der Nutzung:*

- Für Neubauten sind 3 VG ohne Attika gestattet.
- Für Neubauten (inkl. Ersatzbau für Gebäude Molkereistr. Nr. 24, ohne Nr. 25) gilt eine GFo von 17'300 m<sup>2</sup>.
- Bestehende Bauten können im Rahmen des vorhandenen Volumens genutzt und ausgebaut werden.

In den einzelnen Abschnitten gelten zusätzlich folgende Nutzungsbestimmungen:

Abschnitt L1:

- Es sind 11'000 m<sup>2</sup> GFo für Neubauten zugelassen.
- Das Gebäude Schützenstrasse Nr. 10 kann mit der vorhandenen Breite und Höhe um 16 m nach Osten erweitert werden.
- Neubauten westlich vom Gebäude Schützenstrasse Nr. 10 und nördlich vom Gebäude Molkereistrasse Nr. 21 (Laborgebäude) gilt eine Fassadenhöhe traufseitig Fh tr von 12 m. Im Übergangsbereich zum Gebäude Molkereistrasse Nr. 21 ist die Fassadenhöhe traufseitig Fh tr von Neubauten auf die Traufhöhe des Gebäudes Nr. 21 beschränkt.

Abschnitt L2:

- Das Gebäude Molkereistr. Nr. 25 kann durch einen Neubau mit gleicher Länge und Breite ersetzt werden. Er darf die Traufhöhe des Hauptgebäudes Molkereistr. Nr. 23 nicht überschreiten.

Abschnitt L3:

- Es sind 6'400 m<sup>2</sup> GFo für Neubauten zugelassen.
- Bei einem Neubau südlich vom Gebäude Molkereistrasse Nr. 20 gegen die Wahlen-Allee sind 2 VG ohne Attika gestattet. Es gilt eine Gebäudehöhe von 7,8 m.

- Für Neubauten westlich vom Gebäude Molkereistr. Nr. 18 gilt eine Gebäudehöhe von 12 m.
- <sup>4</sup> *Lärmempfindlichkeitsstufe*
  - Gesamte ZPP: ES III.
- <sup>5</sup> *Gestaltungsgrundsätze:*
  - Innerhalb eines Sektors sind Neu- und Altbauten als städtebauliche Einheit zu gestalten und aufeinander abzustimmen.
  - Die bestehenden Gebäude Schützenstrasse Nr. 10, Molkereistrasse Nr. 18, 20, 21 (alt Rüttistrasse 26) und 23 (alt Rüttistrasse 31) sind schützenswert und die Gebäude Molkereistrasse Nr. 19 und 22 sind erhaltenswert. Umnutzungen oder Umbauten sind unter Einbezug der Denkmalpflege des Kantons Bern möglich.
  - Neubauten berücksichtigen die den Strassenraum prägenden Fassadenfluchten bestehender Bauten.
  - Neubauten sind mit extensiv begrünten Flachdächern zu versehen.
  - Die vorhandenen parkartigen Umgebungen sind mit ihrem Baumbestand soweit möglich und sinnvoll zu erhalten.
  - Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren Objekte nach Art. 10c BauG, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.
- Im Sektor 1 gelten zusätzlich folgende Gestaltungsgrundsätze:
  - Die Hofsituation vor den Gebäuden Molkereistrasse Nr. 19 und 21 mit dem bestehenden Brunnen ist zu erhalten. Eine Verschiebung des Brunnens innerhalb des Hofbereiches ist möglich.
- <sup>6</sup> *Erschliessungsgrundsätze:*
  - Die Zufahrt zur ZPP für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Molkereistrasse und Schützenstrasse. Die Zufahrt zum Hofbereich der Gebäude Molkereistrasse Nr. 19 und 21 erfolgt wie bisher über die Rüttistrasse.
  - Die Fortsetzung der Rüttistrasse bis zur Schützenstrasse im Bereich des Sektors 1 bleibt dem Langsamverkehr vorbehalten.
  - Der zusätzlich nötige Parkplatzbedarf für Neubauten ist unterirdisch zu realisieren. Davon ausgenommen sind Besucher und Kundenparkplätze; sie können auch oberirdisch erstellt werden.
  - Die Bereiche der Rüttistrasse und Molkereistrasse innerhalb der ZPP sind so zu gestalten, dass ein ungefährdetes Nebeneinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmenden möglich ist.
- <sup>7</sup> *Verfahren zur Qualitätssicherung:*
  - Zur Sicherung der architektonischen und städtebaulichen Qualität sind mindestens über das Gebiet eines Sektors Projektstudien zu erarbeiten, welche als Grundlagen für die Ausarbeitung von Teilüberbauungsordnungen dienen.
  - Eine Teilüberbauungsordnung muss mindestens einen Sektor umfassen.

ZPP M  
«Lättere»<sup>28</sup>

**Art. 29** <sup>1</sup> *Planungszweck:*

Die ZPP Lättere bezweckt die Erstellung einer gesamthaft geplanten, in Etappen realisierbaren Wohnüberbauung mittlerer bis hoher Dichte, hoher Siedlungsqualität und einem zusammenhängenden Bebauungs- und Erschliessungskonzept. Letzteres ist Voraussetzung für die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung.

<sup>28</sup> Basierend auf der ZPP M «Lättere» wurde die Überbauungsordnung Nr. 26 erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig.

<sup>2</sup> *Art der Nutzung:*

- Im Abschnitt M1 sind Wohnungen unterschiedlicher Grösse zu realisieren. Kleingewerbliche, nicht störende Arbeitsaktivitäten im Umfang von maximal 20 Prozent der GfO eines Gebäudes sind gestattet. In die Wohnüberbauung ist mindestens ein Gemeinschaftsraum zu integrieren. Es gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
- Der Abschnitt M2 ist ein Grün- und Erholungsbereich und dient dem Aufenthalt und Spiel. Er ist öffentlich zugänglich. Die nach BauV für die Wohnüberbauung nötige Spielfläche kann in diesem Bereich angeordnet werden. Bauten sind keine gestattet.

<sup>3</sup> *Mass der Nutzung:*

Es gilt eine GfO von 29'200 m<sup>2</sup>, wovon max. 21'200 m<sup>2</sup> für Wohnnutzung zulässig ist. Es sind 5 VG zugelassen, wovon das 1. Vollgeschoss Neben- und der Parkierung vorbehalten ist. Attikas über dem 5. VG sind nicht gestattet. [Fassung vom 11.07.2022]

<sup>4</sup> *Gestaltungsgrundsätze:*

- Die Wohnüberbauung ist hinsichtlich Baustruktur, Erschliessung, Aussenräumen sowie der Grün-, Spiel- und Erholungsbereiche als Gesamtheit zu planen.
- Einfahrten in Einstellhallen und Besucherparkplätze sind so anzuordnen, dass das Wohnumfeld im Siedlungsinnern verkehrsfrei gestaltet werden kann (Ausnahme Not- und Zügelfahrzeuge). Das Wohnumfeld soll mit Ausnahme allfälliger privater Hausvorplätze allgemein, d.h. für alle Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung zugänglich sein.
- Der Grün- und Erholungsbereich ist als Gesamtanlage zusammen mit der Wohnüberbauung zu gestalten und zu realisieren. Bei einer etappenweisen Realisierung der Wohnüberbauung ist der Grün- und Erholungsbereich mit der ersten Etappe zusammen zu erstellen und zwar so, dass die Teilüberbauung mit dem Grün- und Erholungsbereich eine zusammenhängende Anlage bildet.  
Entlang der unter Absatz 5 geforderten Langsamverkehrsverbindung zwischen dem Lättern- und Hübeliweg ist ein Bereich für eine Schlittelpiste freizuhalten. Die Breite der Schlittelpiste und die Gestaltung des Terrains müssen den aktuellen Sicherheitsnormen entsprechen. Die Sicherheit der Benutzerinnen und Benutzer der Schlittelpiste sowie der Langsamverkehrsverbindung muss gewährleistet sein.

<sup>5</sup> *Erschliessung, Parkierung:*

- Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt für die gesamte Wohnüberbauung über den Lätternweg und den angrenzenden, ostwest verlaufenden Abschnitt des Hübeliweges. Der Hübeliweg oberhalb (östlich) des Lättereareals ist nur für den Langsamverkehr offen. Zufahrtsrechte für die Liegenschaften Hübeliweg Nr. 31, 33 und 48 sind davon ausgenommen.
- Parkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sind als gedeckte Abstellplätze, soweit dies wegen der besonderen geologischen Verhältnisse möglich und zweckmässig ist, unterirdisch zu erstellen. Besucherparkplätze können oberirdisch im Bereich des Lätternweges erstellt werden.
- Im nördlichen Bereich des ZPP-Perimeters ist am Lätternweg mindestens 1 Parkplatz für Carsharing-Fahrzeuge vorzusehen.
- Nördlich der Wohnüberbauung ist zwischen dem Lättern- und Hübeliweg eine Langsamverkehrsverbindung zu schaffen.

<sup>6</sup> *Lärmschutz:*

Neubauten und Grundrisse sind so zu organisieren, dass die Lärmwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden. Dies gilt insbesondere für Neubauten unmittelbar östlich des bestehenden Wendeplatzes am Lätternweg, die weniger als 11 m vom Wendepplatz entfernt sind. Hier sind gegen den Wendepplatz hin lärmunempfindliche Nutzungen anzuordnen (Treppenhaus, Lift, Sanitärräume und dergleichen).

<sup>7</sup> *Energie:*

Die Energieversorgung soll nach einem ganzheitlichen Konzept geplant und erstellt werden. Der Wärmebedarf ist vollständig mit erneuerbarer Energie zu decken.

ZPP N  
«Webergut»

**Art. 30** <sup>1</sup> *Planungszweck: [Fassung vom 15.05.2024]*

- Realisierung einer unter Berücksichtigung der Lage am Siedlungsrand angemessen baulich verdichteten Überbauung.
- Schrittweise und bedarfsgerechte Umstrukturierung von Arbeits- zu Wohnnutzung.
- Sicherung einer guten Einordnung in den ortsbaulichen Kontext in jedem Zwischen- und im Endzustand.
- Die Ermöglichung von Teilüberbauungsordnungen mit einer minimalen Grösse von 1'500 m<sup>2</sup> unter der Bedingung eines gesamtheitlichen, vom Gemeinderat verabschiedeten Bebauungskonzepts.

<sup>2</sup> *Art der Nutzung:*

- Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzonen (Art. 4).

<sup>3</sup> *Mass der Nutzung:*

- GFZo für Neubauten 1.4. Auf der Basis eines gesamtheitlichen Bebauungskonzepts sind Nutzungsübertragungen zwischen Teilüberbauungsordnungen zulässig.
- Für Neubauten 6 VG ohne Attikageschoss. Einzelne ortsbauliche Akzente bis 8 VG ohne Attikageschoss sind zulässig.
- Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Baureglements bestehende Bauten können erneuert, im Rahmen der Mischzonenvorschriften umgenutzt und gestützt auf die Empfehlung einer Fachberatung<sup>29</sup> im Umfang von max. 10 Prozent der GFo erweitert werden. Eine solche Erweiterung bedingt keinen Nutzungstransfer und hat keinen Einfluss auf die GFo auf anderen Parzellen.

<sup>4</sup> *Lärmempfindlichkeitsstufe:*

- ES III

<sup>5</sup> *Gestaltungsgrundsätze:*

- Neubauten haben sich an das bestehende rechtwinklige Siedlungsmuster zu halten, wobei die Webergutstrasse die Richtung der Bauten vorgibt.
- Die Bauvolumen und die Setzung der Neubauten sind einerseits auf die bestehenden Bauten und auf den Übergang zur offenen Landschaft abzustimmen, andererseits sind dabei mögliche weitere Bauetappen zu berücksichtigen.
- Die Umgebung von neuen Wohnbauten ist als gemeinschaftlicher Aussenraum zu konzipieren.
- Bei der Erstellung von Neubauten ist das Terrain so zu gestalten, dass es sich dem ursprünglichen Terrainverlauf annähert. Entlang der Kirchindachstrasse ist eine Angleichung des Terrains an das Strassenniveau

<sup>29</sup> vgl. Art. 48.



anzustreben. Entsprechende Aufschüttungen haben keine Reduktion der Geschosshöhe zur Folge. Die Höhenmasse werden im Rahmen der Überbauungsordnung festgelegt.

- Werden in bestehenden Bauten neue Wohnungen erstellt, ist einer der Wohnnutzung entsprechenden Umgebungsgestaltung besondere Beachtung zu schenken.

<sup>6</sup> *Erschliessungsgrundsätze:*

- Die Erschliessung der Neubauten erfolgt über den bestehenden Anschluss der Webergutstrasse an die Kirchlindachstrasse.
- Einzelne oberirdische Besucher- und/oder Kundenabstellplätze können direkt ab der Kirchlindachstrasse erschlossen werden. Zugunsten einer flächeneffizienteren Anlieferung ist die Wegfahrt über die angrenzende Arbeitszone zulässig.
- Die Parkierung für die Neubauten ist mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch sowie möglichst gemeinsam zu lösen.

<sup>7</sup> *Verfahren zur Qualitätssicherung:*

- Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität erlässt der Gemeinderat spätestens zusammen mit dem Beschluss der ersten Teilüberbauungsordnung über den gesamten Wirkungsbereich der ZPP ein Bebauungskonzept. Dieses hat eine hohe Wohnqualität und eine gesamtheitliche Aussenraumgestaltung mit einer grösseren Spielfläche sicherzustellen und die kurz-, mittel- und langfristige angestrebte bauliche Entwicklung aufzuzeigen.

<sup>8</sup> *Energie:*

- Für die einzelnen Teilüberbauungsordnungen ist ein gemeinsames Heizwerk zu erstellen. Gemeinsame Heizwerke für mehrere Teilüberbauungsordnungen sind zu prüfen.
- Die Anschlusspflicht richtet sich nach Art. 49.

ZPP O  
«Dreieck Bern-strasse  
- Bahnlinie -Kreuz-  
strasse»

**Art. 31** <sup>1</sup> *Planungszweck:*

- Umstrukturierung und Realisierung einer unter Berücksichtigung des Ortsbildes angemessenen baulichen Verdichtung.
- Erneuerung, Ersatz und gegebenenfalls massvolle Ergänzung der bestehenden Hochhäuser.
- Sicherung einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung.
- Schaffung belebter, attraktiver Aussenräume.
- Die Ermöglichung von Teilüberbauungsordnungen mit einer minimalen Grösse von 1'000 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> *Art der Nutzung:*

- Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzone MZ (Art. 4).
- Die Kaffeerösterei ist in ihrem Bestand geschützt.

<sup>3</sup> *Mass der Nutzung:*

- GFZo 2.0. Auf der Basis eines gesamtheitlichen Bebauungskonzepts sind Nutzungsübertragungen zwischen Teilüberbauungsordnungen zulässig.
- Für Neubauten 5 VG ohne Attikageschoss. Einzelne ortsbauliche Akzente bis 8 VG ohne Attikageschoss sind zulässig.
- Die bestehenden Hochhäuser können erneuert, im Rahmen der Mischzonenvorschriften umgenutzt oder auf die Empfehlung einer Fachberatung<sup>30</sup> im Rahmen der bisherigen Gesamthöhe und GFo ersetzt werden.

<sup>30</sup> vgl. Art. 48.

<sup>4</sup> *Lärmempfindlichkeitsstufe*

- ES III

<sup>5</sup> *Gestaltungsgrundsätze:*

- Die Setzung und die architektonische Ausgestaltung eines oder mehrerer ortsbaulicher Akzente sind unter Berücksichtigung der im Richtplan Siedlung aufgeführten Anforderungen festzulegen.
- Die Überbauung ist in Bezug auf Architektur, Materialien und Farbe sowie Aussenraum so zu gestalten, dass sie sich optimal in das Ortsbild einfügt.
- Entlang der Bernstrasse Sicherung attraktiver öffentlicher Aussenräume mit Bezug zu den publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss.
- Sicherung einer sorgfältigen Aussenraumgestaltung unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Gebiete sowie der östlich angrenzenden Bahnlinie der SBB.
- Aufwertung der Kreuzstrasse als wichtiger Zugang zur RBS-Station und zum ESP sowie Sicherung einer gesamtheitlichen Aussenraumgestaltung von Fassade zu Fassade.

<sup>6</sup> *Erschliessungsgrundsätze: [Fassung vom 28.06.2021]*

- Die Erschliessung erfolgt ab der Bernstrasse, ab der Kreuzstrasse und ab der Schützenstrasse.
- Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen, entlang der Bernstrasse sind oberirdische Kundenparkplätze, entlang der Kreuz- und Schützenstrasse oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze zulässig.

<sup>7</sup> *Verfahren zur Qualitätssicherung:*

- Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität erlässt der Gemeinderat spätestens zusammen mit dem Beschluss der ersten, mindestens 5'000 m<sup>2</sup> umfassenden Teilüberbauungsordnung über den gesamten Wirkungsbereich der ZPP ein Bebauungskonzept. Dieses hat eine hohe ortsbauliche Qualität und eine gesamtheitliche Aussenraumgestaltung mit einer grösseren Spielfläche sicherzustellen und die kurz-, mittel- und langfristig angestrebte bauliche Entwicklung aufzuzeigen.

ZPP P  
«Rütti Süd»

**Art. 32** <sup>1</sup> *Planungszweck:*

- Teilweise Umstrukturierung von Arbeits- zu Mischnutzung.
- Erneuerung, Erweiterung und bei Bedarf Ersatz der bestehenden Bauten.
- Sicherung einer guten Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild.

<sup>2</sup> *Art der Nutzung:*

- Abschnitt P1: Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzone (Art. 4), wobei der maximale Anteil Wohnnutzung 30 Prozent der im Abschnitt P1 realisierten GFo beträgt.
- Abschnitt P2: Geflügelzucht und -haltung, Bildung, Forschung, Ausbildung, betriebsnotwendige Wohnungen.

<sup>3</sup> *Mass der Nutzung:*

- GFZo: 0.2, VG: 2.
- Neubauten mit mehr als 100 m<sup>2</sup> GFo sind nur auf Empfehlung einer Fachberatung zulässig.

<sup>4</sup> *Lärmempfindlichkeitsstufe:*

- ES III

<sup>5</sup> *Gestaltungsgrundsätze:*

- Die Bauvolumen, die Setzung von Neubauten sowie die Aussenraumgestaltung und Bepflanzung sind auf die bestehenden Bauten und auf den Übergang zur offenen Landschaft abzustimmen.

<sup>6</sup> *Erschliessungsgrundsätze:*

- Die Erschliessung erfolgt ab dem Bürgerweg.

## 7. Zonen mit Überbauungsordnungen

### 7.1. Allgemeine Bestimmungen

Allgemeine Bestimmungen

**Art. 33** <sup>1</sup> Zonen mit Überbauungsordnungen ÜO sind Gebiete, für die nach Art. 34 eine rechtskräftige Überbauungsordnung oder ein Überbauungs- oder Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften besteht.

<sup>2</sup> Für Art und Mass der Nutzung sowie für die Gestaltung sind die Bestimmungen der Überbauungsordnung bzw. der Sonderbauvorschriften massgebend.

Rechtskräftige Pläne

**Art. 34** <sup>1</sup> Die folgenden, im Zonenplan dargestellten und bezeichneten Pläne und Vorschriften nach früherem Recht (SBV=Sonderbauvorschriften) bleiben in Kraft:

Nr.	Bezeichnung	Lärmempfindlichkeitsstufe	Erlass	letzte Rev.
3	<b>Lätternweg</b> Baulinien- und Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften Lätternweg	ES II/III	16.02.1966	15.08.1967
7	<b>Schweizerhubel</b> Sonderbauvorschriften Schweizerhubel	ES II/III	10.06.1975	04.09.1987

<sup>2</sup> Die folgenden, im Zonenplan dargestellten und bezeichneten Pläne, Überbauungsordnungen, resp. Uferschutzpläne nach SFG bleiben in Kraft<sup>31</sup>:

Nr.	Bezeichnung	Lärmempfindlichkeitsstufe	Erlass	letzte Rev.
8	<b>Häberlimatte</b> Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Häberlimatte	ES II	23.09.1981	11.02.1999
9	<b>Ziegelei-Areal</b> Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Ziegeleiareal	ES II/III	29.12.1981	25.03.1987
11	<b>Reichenbachstrasse</b> Überbauungsordnung Reichenbachstrasse	ES II	15.10.1986	
12	<b>Kreuzmatte Nr. 1</b> Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Kreuzmatte 1	ES II/III	04.03.1987	08.04.1993

<sup>31</sup> Für die Überbauungsordnungen die mit dem Erlass des vorliegenden Baureglements nicht geändert werden, gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Überbauungsordnung oder deren Änderung.

13	<b>Flurweg</b> Überbauungs- und Erschliessungsplan mit Sonderbauvorschriften Flurweg inkl. Gestaltungsrichtplan	ES II	01.05.1986	31.03.1987
14	<b>Graben</b> Überbauungsordnung Graben mit Zonenplanänderung	ES II/III	13.04.1992	27.08.2012
22	<b>Aarestrasse</b> Überbauungsordnung Aarestrasse Parzelle 494	ES II/III	15.01.2004	
28	<b>Schäferei</b> Überbauungsordnung Schäferei	ES II/III	06.06.2014	

#### IV. Qualität des Bauens und Nutzens

##### 8. Bau und Aussenraumgestaltung

###### 8.1. Allgemeine Bestimmungen

Gestaltungsgrundsatz

**Art. 35** <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

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

<sup>3</sup> Die Vorschriften über die Bau- und Nutzungsbeschränkungen nach Kapitel V bleiben vorbehalten.

Offene Bauweise

**Art. 36** <sup>1</sup> Im ganzen Gemeindegebiet gilt, wo nichts anderes bestimmt ist, die offene Bauweise<sup>32</sup>.

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

###### 8.2. Dachausbau, Dachgestaltung

Dachausbau

**Art. 37** Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist auf einer Nutzungsebene zulässig. Auf der Ebene des Kehlgebälkes ist der Einbau von Galerien, die zu einem Wohnraum gehören, gestattet.

<sup>32</sup> Z.T. in Zonen mit Planungspflicht sowie Zonen mit bestehender Überbauungsordnung.

Sie dürfen nur mit Dachflächenfenstern mit einer Lichtöffnung von 1 m<sup>2</sup> pro Fenster und giebelseitig belichtet werden. Für die Sicherheit und Gesundheit gelten die Vorschriften der Baugesetzgebung und der Gebäudeversicherung.

Dachgestaltung

**Art. 38** <sup>1</sup> Die Dächer der Gebäude sind in das örtliche Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup> Ist es zur Wahrung eines einheitlichen Charakters einer Gebäudegruppe oder eines Quartier- und Strassenbildes erforderlich, haben sich die Dachform und das Eindeckungsmaterial an die vorherrschenden Dachformen und Eindeckungsmaterialien zu halten.

<sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann Sonderdachformen bewilligen, wenn dadurch die gute Gesamtwirkung erhalten bleibt.

<sup>4</sup> Zulässige Dachaufbauten sind in Bezug auf das Gesamtbild bezüglich Anordnung, Form, Material und Farbe auf die Dach- und Fassadengestaltung abzustimmen. Glänzende Dachmaterialien sind untersagt, sofern es sich nicht um Anlagen für die Sonnenenergienutzung handelt. Sonstwie auffällige und störende Dachbeläge sind untersagt.

Aufbauten auf Schrägdächern

**Art. 39** <sup>1</sup> Dachaufbauten auf Schrägdächern sind zulässig, sofern sie den Zonen- und Gebietsvorschriften sowie den Grundsätzen der Baugestaltung (Art. 35 dieses Reglements) nicht widersprechen. Als Dachaufbauten sind insbesondere zulässig:

- a Kamine, Lüftungsrohre und dergleichen;
- b Giebelaufbauten (Quergiebel), Lukarnen, Gauben und Dacheinschnitte;
- c Dachflächenfenster und Firstoblichter.

<sup>2</sup> Treppenhäuser und Liftanlagen dürfen in der Regel nicht aus den Schrägdächern herausragen.

<sup>3</sup> Die Aufbauten gemäss Absatz 1 Bst. b und c dürfen in ihrer Gesamtheit folgende Masse nicht überschreiten:

- a Lukarnen, Gauben und Dacheinschnitte: 50 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses, vorbehältlich Abs. 4;
- b Dachflächenfenster und Firstoblichter: 10 % der Dachfläche, in welcher sie angeordnet sind, bei Dachflächenfenstern höchstens 1.50 m<sup>2</sup> (Lichtmass) pro Fenster.

<sup>4</sup> Zum Schutz der historischen Bausubstanz gelten die folgenden weitergehenden Bestimmungen:

- a In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern sind Dachaufbauten gemäss Absatz 1 Bst. b und c nur auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 33 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten.
- b Bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern, die Bestandteil einer Baugruppe sind (K-Objekte), sind Dacheinschnitte nicht zulässig.

<sup>5</sup> Die Belichtung von Familienwohnungen ausschliesslich mit Dachflächenfenstern ist unzulässig. Wenigstens die Wohn- und Kinderzimmer sind mit einem senkrechten Fenster zu belichten, dessen Fläche mindestens 50 Prozent der nach kantonalem Recht verlangten minimalen Fensterfläche ausmacht<sup>33</sup>.

<sup>33</sup> Nach Art. 64 Abs. 1 BauV muss die Fensterfläche mindestens ein Zehntel der Bodenfläche betragen und muss zu jeder Zeit zu einem genügend grossen Teil geöffnet werden können.

### 8.3. Umgebungsgestaltung

Grundsätze

**Art. 40** <sup>1</sup> Bei der Gestaltung der Umgebung und der Aussenräume sind zu berücksichtigen:

- a das Erhalten von Baum- und Strauchwerk sowie von charakteristischen Elementen der Aussenraumgestaltung wie Topografie, Böschungen, Vorgärten, Mauern, Zäune, usw.;
- Abholzungen sind möglichst durch Neuanpflanzungen zu ersetzen;
- b die Anpflanzung von mehrheitlich einheimischen und standortgerechten Hölzern;
- c das Bilden und Gliedern von Aussen- und insbesondere Strassenräumen;
- d das flächenmässige Versickern von Meteor- und Oberflächenwasser (wasserdurchlässige Beläge) - vorbehältlich der Bestimmungen der kantonalen Gewässerschutzverordnung.

<sup>2</sup> Siedlungsränder sind innerhalb der Bauzone so zu gestalten, dass sich ein optimaler Übergang zur offenen Landschaft ergibt.

<sup>3</sup> Die Umgebungsarbeiten sind innerhalb eines Jahres nach der Bauvollendung auszuführen.

Umgebungsgestaltungsplan

**Art. 41** Mit dem Baugesuch ist für Neubauvorhaben über die ganze Grundstücksfläche und bei Änderung von Bauten und Anlagen sowie bei An- und Kleinbauten über den vom Projekt betroffenen Aussenraumbereich ein Umgebungsgestaltungsplan, in der Regel im Massstab 1:100, einzureichen.

Abstellplätze für Kehricht und Separatsammelgüter/ Kompostieranlagen

**Art. 42** <sup>1</sup> Die zuständige Gemeindebehörde kann im Baubewilligungsverfahren verlangen, dass

- a bei Neubauvorhaben, Nutzungsänderungen oder Umbauten, die mit einer Umgestaltung der Umgebung verbunden sind, Kehrichtabstellplätze und Kompostieranlagen zu erstellen und zu unterhalten sind;
- b bei grösseren Gewerbebetrieben, die Sonderabfälle erzeugen, und bei grösseren oder mehreren Einkaufsgeschäften Plätze und Einrichtungen für die Sammlung von speziellen Sammelgütern wie Altglas, Aluminium, Altmittel, Altöl, Batterien, usw. zu errichten und zu unterhalten sind.

<sup>2</sup> Die Lage, die Grösse, der Sichtschutz, die Erschliessung sowie die pflanzliche oder bauliche Abschirmung sind im Umgebungsgestaltungsplan festzulegen.

Siedlungsökologie

**Art. 43** <sup>1</sup> Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung der Schaffung von naturnahen Lebensräumen innerhalb des Baugebiets und der Vernetzung, sind:

- a nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 5 ° Neigung, deren Fläche 50 m<sup>2</sup> übersteigt, zu begrünen;
- b Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen.

<sup>2</sup> Für die Zonen für öffentliche Nutzungen und Grünzonen gelten die Bestimmungen von Art. 11. resp. Art. 13.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann anderweitigen Ausgleichsmassnahmen zustimmen, wenn sie ökologisch mindestens gleichwertig sind.

### 8.4. Reklamen

Grundsätze	<p><b>Art. 44</b> <sup>1</sup> Reklamen dürfen die Wohnqualität, die Verkehrssicherheit, die Sicherheit im öffentlichen Raum und die Zirkulationsmöglichkeiten von Fussgängerinnen und Fussgängern nicht beeinträchtigen.</p> <p><sup>2</sup> Das übergeordnete Recht<sup>34</sup> sowie Bestimmungen in besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben vorbehalten.</p>
Standorte	<p><b>Art. 45</b> <sup>1</sup> In den Wohnzonen und in Zonen mit Planungspflicht, die ausschliesslich einer Wohnnutzung vorbehalten sind, sind Fremdreklamen nur an folgenden Standorten zugelassen:</p> <p><i>a</i> Bernstrasse (ausgenommen westliche Strassenseite Buchsweg - Kreisel Kreuz);</p> <p><i>b</i> Kirchlindachstrasse;</p> <p><i>c</i> Schulhausstrasse und Wahlackerstrasse, ausgenommen Kreuzung Wahlackstrasse/Schulhausstrasse/Landgarbenstrasse;</p> <p><i>d</i> Alpenstrasse (Teilstück Landgarbenstrasse / Kirchlindachstrasse);</p> <p><i>e</i> Kreuzstrasse;</p> <p><i>f</i> Länggasse;</p> <p><i>g</i> Eichenweg;</p> <p><i>h</i> Aarestrasse;</p> <p><i>i</i> im Bereich von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.</p> <p><sup>2</sup> Fremdreklamen sind ferner unzulässig</p> <p><i>a</i> im Bereich von erhaltens- und schützenswerten Objekten,</p> <p><i>b</i> im Bereich von Verkehrskreiseln,</p> <p><i>c</i> in der Uferschutzzone,</p> <p><i>d</i> in der Landwirtschaftszone und</p> <p><i>e</i> vor und an Lärmschutzwänden.</p>
Gestaltungsvorschriften	<p><b>Art. 46</b> <sup>1</sup> Über den Dachrändern des obersten Vollgeschosses oder des Attikageschosses dürfen keine Reklamen angebracht werden.</p> <p><sup>2</sup> Für die Beleuchtung von Reklamen gilt Art. 50. Die zuständige Gemeindebehörde ist befugt zur Verhinderung von Störungen, Auflagen zur Beleuchtungsrichtung und zur Beleuchtungsdauer, Auflagen zu verfügen.</p> <p><sup>3</sup> Längs von Kantons- und Gemeindestrassen haben Fremdreklamen einen Abstand von ca. 100 m (gleich- oder wechselseitig) zwischen den einzelnen Standorten einzuhalten.</p> <p><sup>4</sup> Pro Standort ist eine Fremdreklamefläche von max. 7 m<sup>2</sup> zugelassen.</p> <p><sup>5</sup> Wo ein Strassen-Farbkonzept besteht sind die Plakatträger diesem anzupassen.</p>
Unterhalt	<p><b>Art. 47</b> Reklamen und ihre Anlagen sind vom Bewilligungsnehmer und der Bewilligungsnehmerin ordnungsgemäss zu unterhalten.</p> <p><i>8.5. Qualitätssicherung</i></p>
Fachberatung	<p><b>Art. 48</b> <sup>1</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann unabhängige und in Gestaltungs- oder anderen im Baubewilligungsverfahren relevanten Fragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Baubewilligungsbehörden und, sofern von diesen gewünscht, auch die Bauwilligen in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baurechtliche und gestalterische Fragen aufwerfen.</p>

<sup>34</sup> Art. 6a BewD regelt die Baubewilligungspflicht von Reklamen, Anforderungen an Strassenreklamen statuiert die Strassenverkehrsgesetzgebung. Die BSIG Nr. 7/722.51/1.1 erläutert die Voraussetzungen.

<sup>2</sup> Die Fachberatung formuliert im ordentlichen Baubewilligungsverfahren Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörde oder zu Händen des Gemeinderats insbesondere in den folgenden Fällen:

- a Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP vor Erlass der Überbauungsordnung;
- b Beurteilung von Vorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- c Beurteilung von Überbauungsordnungen, die einen Nutzungsbonus aus gestalterischen Gründen beanspruchen;
- d Veränderungen in den Wohnzonen Q (Art. 9), die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der bestehenden Bauten haben;
- e Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat erlässt weitere Ausführungsbestimmungen in einer Verordnung.

## 9. Nachhaltiges Bauen und Nutzen

Energie

**Art. 49** <sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung<sup>35</sup> sowie die besonderen in den verschiedenen Zonen mit Planungspflicht statuierten Bestimmungen.

<sup>2</sup> Innerhalb der in Zonen mit Planungspflicht bezeichneten Bereichen mit Verpflichtung zur Erstellung eines gemeinsamen Heizwerks gelten folgende Anforderungen:

- a Unter Vorbehalt von Buchstabe c sind alle Neubauten an das gemeinsame Heizwerk anzuschliessen.
- b Unter Vorbehalt von Buchstabe c sind beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen für Heizung und Warmwasser bestehende Bauten an das gemeinsame Heizwerk anzuschliessen, wenn die dadurch entstehenden jährlichen Kosten (Kapital-, Betriebs- und externe Kosten) diejenigen gegenüber einer konventionellen Heizanlage um weniger als 20 Prozent übersteigen.
- c Nicht zum Anschluss an das gemeinsame Heizwerk verpflichtet sind Gebäude gemäss den Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung.<sup>36</sup>

Lichtemissionen

**Art. 50** <sup>1</sup> Störende Beleuchtungen sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind ab 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr, zu dimmen, resp. wenn zur Verhinderung einer Störung erforderlich, auszuschalten. Während Öffnungszeiten innerhalb dieses Zeitraums sind die genannten Beleuchtungen zulässig.

<sup>3</sup> Der Betrieb von himmelwärts abstrahlenden stationären oder mobilen Beleuchtungsanlagen wie z.B. Skybeamern ist nicht zulässig. Die Baubewilligungsbehörde kann befristet Ausnahmen bewilligen.

<sup>4</sup> Aussenbeleuchtungen sind nur zulässig, wenn durch eine entsprechende Ausrichtung sowie Abschirmung sichergestellt wird, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird. Die Stärke der Beleuchtung darf das zur Erreichung ihres Zwecks notwendige Mass nicht übersteigen. Die Zeitdauer der

<sup>35</sup> Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011; (KEnG; BSG 741.1)  
Kantonale Energieverordnung vom 1. September 2016 (KEnV; BSG 741.111).

<sup>36</sup> Art. 16 KEnG.



Beleuchtung ist auf die zur Zweckerreichung notwendige Dauer zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder).

<sup>5</sup> Weihnachtsbeleuchtungen sind ausschliesslich in der Zeit zwischen Mitte November und Ende Januar gestattet.

Gewässerraum

**Art. 51** <sup>1</sup> Der Gewässerraum<sup>37</sup> ist im Zonenplan festgelegt.<sup>38</sup>

<sup>2</sup> Im Gewässerraum sind nur Bauten und Anlagen zugelassen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen baubewilligungspflichtigen und baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup> Die Erhaltungszone Schloss Reichenbach sowie der im Ortsbildschutzgebiet liegende Teil der ÜO Graben gilt als dicht überbaut im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV<sup>39</sup>.

<sup>4</sup> Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

## V. Bau- und Nutzungsbeschränkungen

### 10. Pflege der Kulturlandschaft und der naturnahen Landschaft, Naturgefahren

Baudenkmäler und Ortsbildschutzgebiete

**Art. 52** <sup>1</sup> Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Sie sind im Zonenplan hinweisend dargestellt.

<sup>2</sup> Der Beizug der kantonalen Denkmalpflege richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung<sup>40</sup>.

<sup>3</sup> Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

<sup>4</sup> Bauliche Massnahmen in Ortsbildschutzgebieten sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ( Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

Erhaltungszone Schloss Reichenbach

**Art. 53** <sup>1</sup> Die Erhaltungszone Schloss Reichenbach bezweckt den Schutz der Schlossanlage mit Schloss und vorgelagerten Gartenanlagen. Sie ist zu erhalten, zu pflegen und - wo möglich und sinnvoll - wiederherzustellen.

<sup>2</sup> Der Schutz der einzelnen Bauten und Anlagen richtet sich nach der Bezeichnung im Bauinventar (Art. 52).

<sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

<sup>37</sup> Der Gewässerraum gewährleistet die natürliche Funktion der Gewässer, den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung.

<sup>38</sup> Bei eingedolten Gewässern sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

<sup>39</sup> Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201).

<sup>40</sup> Art. 10c Abs. 1 BauG.

Archäologische  
Schutzgebiete

**Art. 54** <sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung und die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

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

<sup>3</sup> Das Vorgehen bei Entdeckungen richtet sich nach kantonalem Recht<sup>41</sup>.

Historische Verkehrs-  
wege

**Art. 55** <sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

<sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Naturgefahren

**Art. 56** <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in den im Zonenplan bezeichneten Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

<sup>2</sup> Dem Baugesuchsteller wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage bei der Gemeinde einzureichen.

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

<sup>4</sup> Für die Parzellen Nr. 796, 770, 771 und 1461 gilt eine minimale Überbauungsziffer von 0,15. Die Bebauung muss von oben am Hang (Parzelle Nr. 796) nach unten erfolgen.

<sup>5</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung ("gelbes Gefahrengebiet") wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

## 11. Schutz der naturnahen Landschaft

Landschaftsschongebiete  
Bühlikofen und Rütli

**Art. 57** <sup>1</sup> Die im Zonenplan als Festlegung bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

<sup>3</sup> In den Landschaftsschongebieten sind Baumreihen, Alleen und Hochstammobstgärten in ihrem Bestand zu erhalten. Einzelne Bäume dürfen ohne Bewilligung gefällt werden. Im Falle einer Fällung oder eines natürlichen Abgangs sind die Bäume an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

<sup>41</sup> vgl. Art. 10f BauG.

- 4 Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.
- Landschaftsschutzgebiet Chräbsbach **Art. 58** <sup>1</sup> Das im Zonenplan als Festlegung bezeichnete Landschaftsschutzgebiet Chräbsbach ist ein Schutzgebiet nach Art. 86 BauG und bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dient dem ökologischen Ausgleich.
- <sup>2</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Rahmen ist gewährleistet.
- <sup>3</sup> Innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Chräbsbach besteht ein Bauverbot. Bei geeigneter Standortwahl, Gestaltung und Materialwahl können Zweckbauten wie Weideställe, Tränkscherme, Bienenhäuschen u.ä. bis max. 50 m<sup>2</sup> gestattet werden. Diese sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen gut in die offene Landschaft einzubinden. Der Bau von Erholungseinrichtungen, insbesondere von Fusswegen und Rastplätzen, widerspricht dem Schutzzweck und ist nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.
- Trockenstandort **Art. 59** <sup>1</sup> Die im Zonenplan festgelegten Trockenstandorte sind als magere trockene Wiesenvegetation für standorttypische Pflanzen- und Tierarten als natürlicher Lebensraum zu erhalten und aufzuwerten.
- <sup>2</sup> Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger sowie das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen sind untersagt.
- Übrige Lebensräume (Hecken, Feld- und Ufergehölze, Quellfluren) **Art. 60** Der Schutz von Hecken, Feld- und Ufergehölzen und Quellfluren richtet sich nach übergeordnetem Recht.
- Schutz und Pflege **Art. 61** <sup>1</sup> Die Pflege der naturnahen Landschaften und Lebensräume ist notwendig und gestattet. Die Gemeinde informiert die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter über die nötigen Pflegemassnahmen.
- <sup>2</sup> Bezüglich der Anwendung von Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln gelten die entsprechenden Verordnungen<sup>42</sup>.
- <sup>3</sup> Eingriffe, welche Schutzgebiete beeinträchtigen können, sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung nicht gestattet.
- <sup>4</sup> Die Gemeinde informiert die direkt betroffenen Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter über die zu beachtenden Vorschriften und Massnahmen.
- Bekämpfung von Neophyten **Art. 62** <sup>1</sup> Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden.
- <sup>2</sup> Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.
- <sup>3</sup> Bei der Bekämpfung von invasiven Neophyten und weiterer pathogener oder invasiver Schadorganismen gelten folgende Prioritäten:
- a Regelmässige Information der Bevölkerung über die Problematik, bestehende Informationsmaterialien und Ausbildungsangebote;

<sup>42</sup> Verordnung zur Reduktion von Risiken beim Umgang mit bestimmten besonders gefährlichen Stoffen, Zubereitungen und Gegenständen vom 18. Mai 2005 (ChemRRV; SR 814.81).

- b Zusammenarbeit mit dem Kanton<sup>43</sup>;
- c Bekämpfung von problematischen invasiven Neophyten (z.B. Riesen-Bärenklau) durch die Gemeinde.

## 12. Ersatz- und Fördermassnahmen

Entschädigung von  
Hegearbeiten

**Art. 63** <sup>1</sup> Die Gemeinde leistet Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern oder Pächterinnen und Pächtern von Objekten nach Art. 57 bis Art. 60. Entschädigungen, wenn die ortsübliche Nutzung eingeschränkt wird oder im Interesse der Öffentlichkeit Hegearbeiten erbracht werden müssen. Die Einzelheiten sind in einem Vertrag zu regeln.

<sup>2</sup> Die Gemeinde fördert weitere Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage und Pflege von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten, Waldrändern und dergleichen).

<sup>3</sup> Die Leistungen der Gemeinde an Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer richten sich nach dem jeweiligen gültigen Reglement.

## VI. Verschiedene Bestimmungen

### 13. Erschliessung und Parkierung

#### 13.1. Erschliessung

Detailplanungspflicht

**Art. 64** Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordern eine Überbauungsordnung. Der Gemeinderat kann von einer Überbauungsordnung absehen, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der Bauverordnung<sup>44</sup> entsprechende Gestaltung der Detailerschliessung tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

Gestaltung, technische Anforderungen

**Art. 65** <sup>1</sup> Die Planung, Projektierung und Gestaltung sowie der Bau und die Änderungen von Verkehrsanlagen richten sich nach den Bedürfnissen aller Verkehrsteilnehmenden. Dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen ist besondere Beachtung zu schenken. Massgebend sind die Verkehrsrichtplanung der Gemeinde, die entsprechenden kommunalen Reglemente sowie die Normen des SIA und VSS.

<sup>2</sup> Für die Planung, Projektierung und Ausführung der übrigen Erschliessungsanlagen sind die diesbezüglichen generellen Projekte, Richtplanungen sowie die Normen der Gemeinde, des SIA und der VSS massgebend.

<sup>3</sup> In den Wohnzonen ist die Detailerschliessung möglichst als verkehrsberuhigte Strasse auszugestalten.

<sup>4</sup> In die Planung von Verkehrswegen ist der gesamte Verkehrsraum inkl. die angrenzenden Bauten und die Bepflanzung, insbesondere die Hausvorplätze, einzubeziehen.

<sup>5</sup> Das Strassenbild ergänzende Bepflanzungen sind Bestandteil eines Strassenprojektes. Wichtige Hinweise sind im Richtplan Verkehr enthalten. Hochstämmige Bäume (minimale Stammhöhe = 3.50 m) können bis 1.50 m an den Fahrbahnrand gepflanzt werden. Aufgrund eines Strassenraumgestaltungskonzeptes kann der Abstand von 1.50 m unterschritten werden. Die für das Orts- und Strassenbild wichtigen, bestehenden Bäume sind an ihrem ursprünglichen Standort zu ersetzen.

<sup>43</sup> Abteilung Naturförderung

<sup>44</sup> Art. 3ff BauV.

### 13.2. Parkierung

- Grundsatz** **Art. 66** Für Abstellplätze (Auto und Zweiräder) gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung und der kantonalen Bau<sup>45</sup>- sowie Strassengesetzgebung<sup>46</sup>, die Bestimmungen des Gesetzes über den Bau und Unterhalt der Strassen sowie die folgenden Bestimmungen. Die Normen der Vereinigung der schweiz. Strassenfachleute<sup>47</sup> gelten darüber hinaus als Richtlinien.
- Ersatzabgabe** **Art. 67** <sup>1</sup> Wird die Bauherrschaft von der Pflicht, Abstellplätze bereitzustellen, ganz oder teilweise befreit, hat sie der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten.
- <sup>2</sup> Die Ersatzabgabe bemisst sich nach dem Wert, den die Nichterfüllung der Parkplatzpflicht für die Bauherrschaft hat<sup>48</sup>.
- <sup>3</sup> Die Ersatzabgabe entspricht dem Grundbetrag multipliziert mit der Anzahl Abstellplätze, von deren Erstellung die Bauherrschaft befreit wurde. Wertverluste, die für das pflichtige Grundstück ohne angemessene Abstellmöglichkeit entstehen, sind zu berücksichtigen.
- <sup>4</sup> Die Höhe des Grundbetrages beträgt pro Parkplatz Fr. 6'000.00 ausserhalb des Zentrums und Fr. 15'000.00 im Zentrum. Der Gemeinderat ist befugt, den Grundbetrag um bis 50 Prozent herauf- oder herabzusetzen, je nach dem Betrag, welcher durchschnittlich für die Erstellungskosten hätte aufgewendet werden müssen. Der Gemeinderat passt periodisch die Grundbeträge den veränderten Verhältnissen an, wenn der Berner Index der Wohnbaukosten um mehr als 10 Punkte steigt oder fällt (Index 1.4.1987 = 100, Stand 1.4.2016 = 141.5).
- Verwendung der Ersatzabgabe** **Art. 68** <sup>1</sup> Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf verfügbare Abstellplätze.
- <sup>2</sup> Der Ertrag der Ersatzabgabe dient
- a dem Bau, Betrieb und Unterhalt öffentlicher Abstellplätze;
  - b der Erstellung von Veloabstellplätzen und Velowegen;
  - c Massnahmen zur Sicherheit der Fussgängerinnen und Fussgänger;
  - d der Finanzierung des öffentlichen Verkehrs.
- <sup>3</sup> Über die Verwendung der Ersatzabgabe im Einzelfall befindet das finanzkompetente Organ der Gemeinde.

<sup>45</sup> Art. 16 - 18, 88 BauG; Art. 49 - 56, 87 BauV.

<sup>46</sup> SG und SV (vgl. Fussnote 13)

<sup>47</sup> SSV, SN 640'603-640'605 sowie 641'400.

<sup>48</sup> Wird eine Bauherrschaft gestützt auf Art. 18 Bst. a BauG in Verbindung mit Art. 54 oder Art 54a und 54b BauV von der Erstellung von Parkplätzen ganz oder teilweise befreit, kann keine Ersatzabgabe verlangt werden.

## VII. Straf- und Schlussbestimmungen

### 14. Strafbestimmungen

#### 14.1. Widerhandlungen

Grundsätze

**Art. 69** Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

### 15. Schlussbestimmungen

#### 15.1. Inkrafttreten

Grundsätze

**Art. 70** Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit den Anhängen 1 und 2 sowie dem Zonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

#### 15.2. Aufhebung von Vorschriften

Grundsätze

**Art. 71** <sup>1</sup> Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

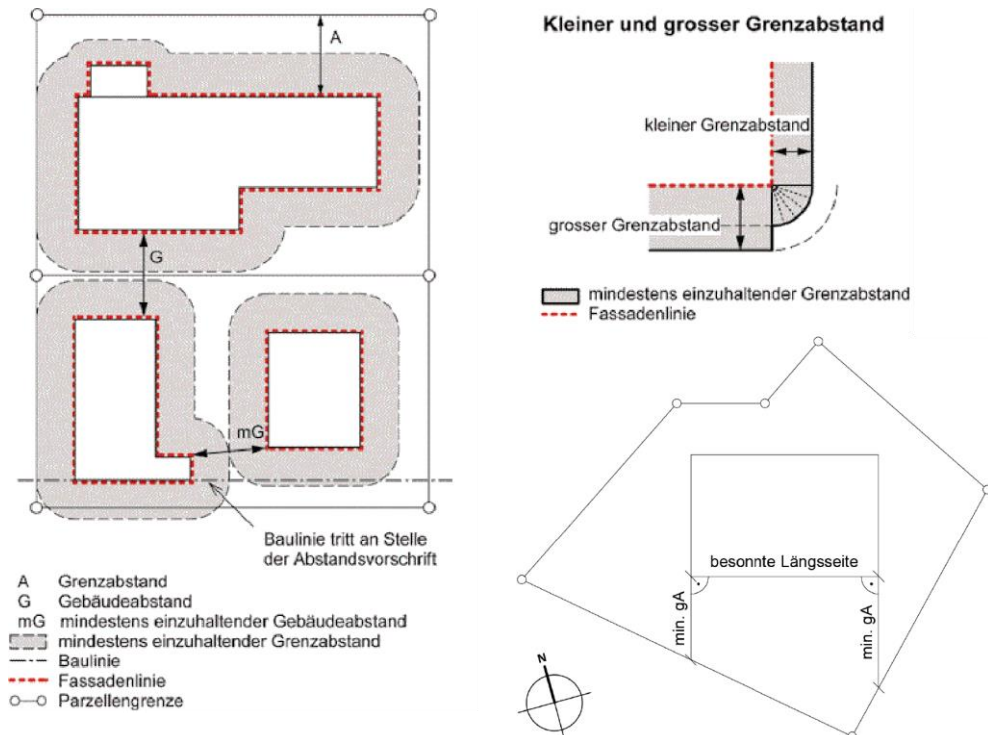
- a das Baureglement vom 2. Dezember 2001, genehmigt vom AGR am 28. Juni 2002
- b der Zonenplan vom 28. November 1993, genehmigt vom AGR am 17. August 1994
- c der Schutzzonenplan vom 28. November 1993, genehmigt vom AGR am 17. August 1994
- d der Plan Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen vom 28. November 1993, genehmigt vom AGR am 17. August 1994
- e das Reklamereglement vom 24. November 2004, genehmigt vom AGR am 8. März 2005
- f die nachstehend aufgeführten Überbauungsordnungen:
  - Kreuzmatte (Hochhäuser) Alignementsplan mit Sonderbauvorschriften Kreuzmatte vom 12. März 1957 mit Änderung vom 23. März 1967
  - Bebauungs- und Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften Häberlimatte (Fellenbergstrasse) vom 15. September 1965 mit Änderung vom 14. April 1967
  - Baulinienplan Rüttistrasse – Schützenstrasse – Hübeliweg vom 1. September 1967
  - Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften Kirchlindachstrasse (Colombo) vom 13. Dezember 1968
  - Sonderbauvorschriften Betagtenheim vom 24. Januar 1973
  - Innerhalb der Parzellen Nrn. 364 und 365 liegende Teile der ÜO Lüftere vom 21. Dezember 1994 mit Änderung vom 29. Januar 1997
  - Überbauungsordnung Meielen Süd vom 02. März 2000 mit Änderungen vom 03. Juli 2000 und 04. September 2006
  - Baulinienplan Aarestrasse vom 23. März 1967
  - Baulinienplan Lätternweg vom 16. Februar 1966
  - Baulinienplan Schäferei vom 6. Februar 1962
  - Baulinienplan Aegelsee – Alpenstrasse vom 20. Oktober 1961
  - Baulinienplan Lüfteren - Buchrain vom 6. Oktober 1959
  - Alignementsplan Unterzollkofen – Steinibach vom 16. August 1957

<sup>2</sup> Wird mit der vorliegenden baurechtlichen Grundordnung der Perimeter einer bisherigen ZPP durch eine andere Zone ganz oder teilweise abgelöst, gilt eine gestützt auf die jeweilige ZPP erlassene Überbauungsordnung in demselben Umfang als ganz oder teilweise aufgehoben.

## VIII. Anhänge

### 1. ANHANG 1: Grafische Darstellungen und Definitionen

#### 1.1. Kleiner und grosser Grenzabstand



<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand (gA) wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.

<sup>2</sup> Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 Prozent länger oder bei ost-west-orientierten Längsseiten), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

#### 1.2. Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude<sup>49</sup>.

<sup>2</sup> Der Abstand zweier Gebäude muss, Absatz 3 bis 5 sowie das Bauen nach den Vorschriften über die Gestaltungsfreiheit<sup>50</sup> vorbehalten, wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

<sup>3</sup> Für An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 7 dieses Reglements kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen, bis auf 2.00 m herabsetzen:

<sup>49</sup> Art. 23 BMBV.

<sup>50</sup> Art. 75 BauG.

- a gegenüber Bauten auf demselben Grundstück;  
 b mit Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten.

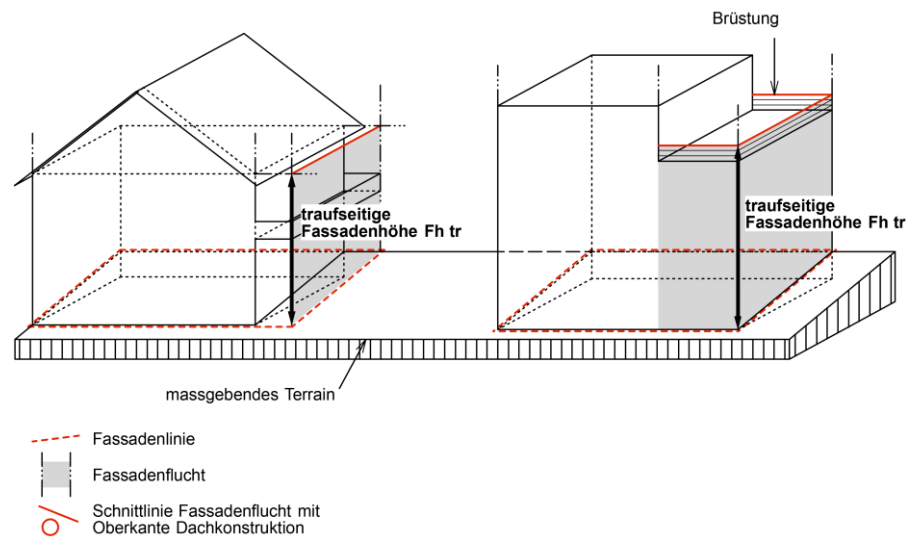
<sup>4</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baubewilligungsbehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen<sup>51</sup> überschritten würden.

<sup>5</sup> Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten um bis zu 25 Prozent reduziert werden. Die Einhaltung gesundheitspolizeilicher Bestimmungen sowie die Vorschriften betreffend Brandsicherheit bleiben vorbehalten.

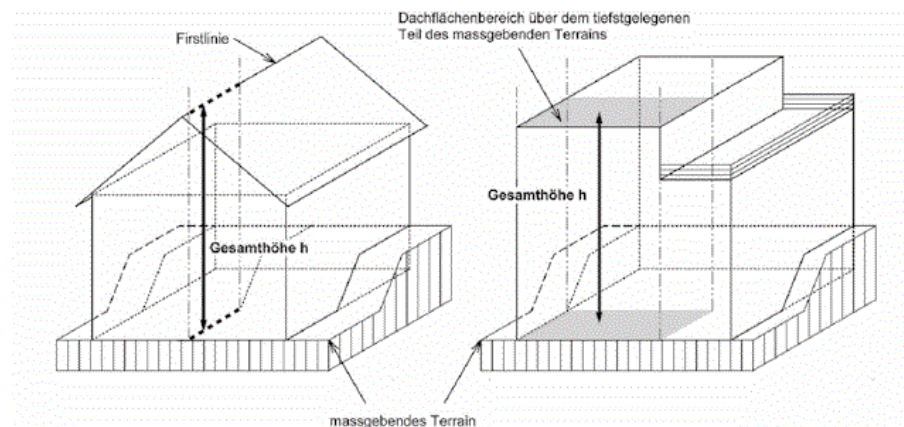
### 1.3. Zonenabstand

Dort wo ein Zonenabstand vorgeschrieben ist, wird dieser wie der kleine Grenzabstand gemessen.

### 1.4. Fassadenhöhe



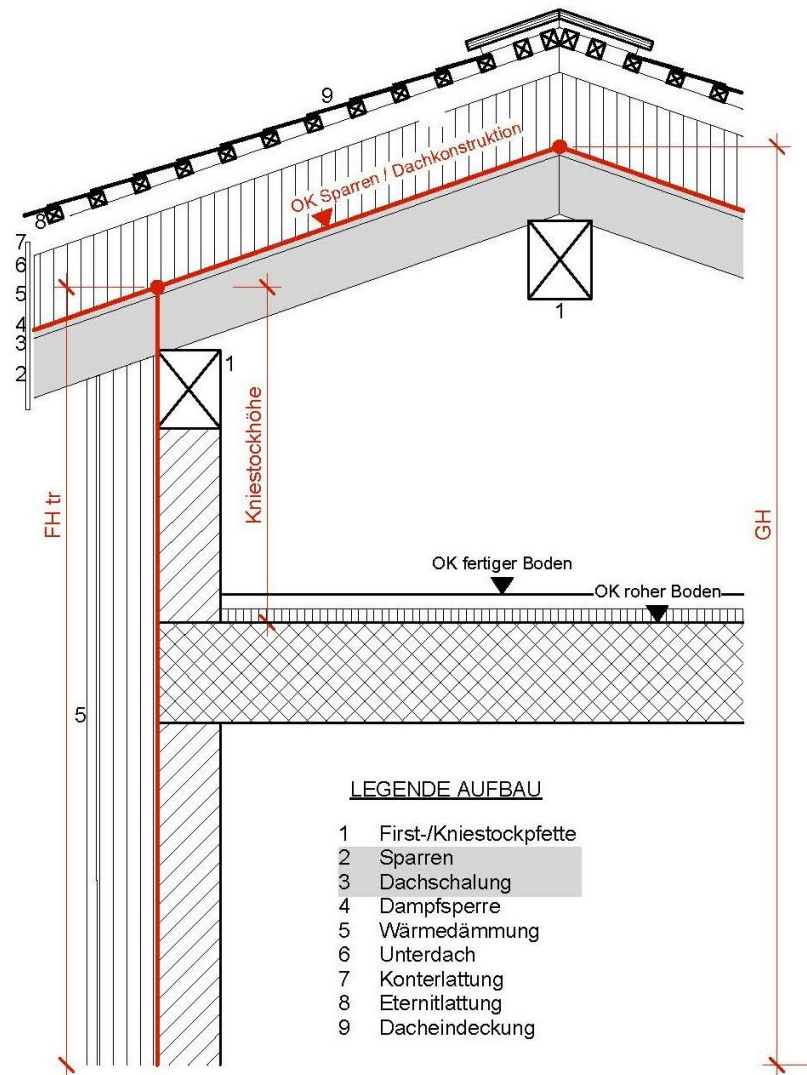
### 1.5. Gesamthöhe



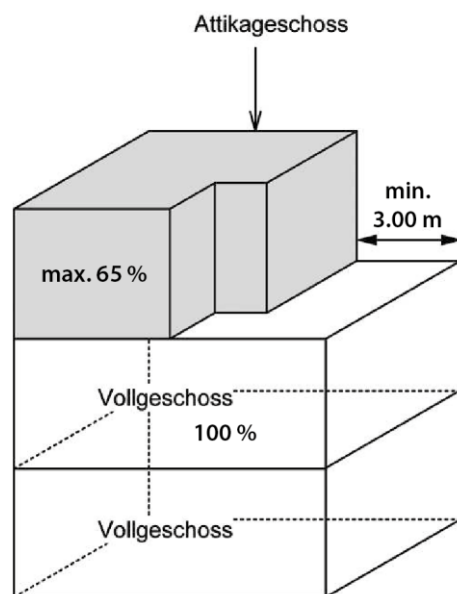
<sup>51</sup> Art. 22 BauV



### 1.6. Oberer Referenzpunkt Fassadenhöhe traufseitig und Gesamthöhe

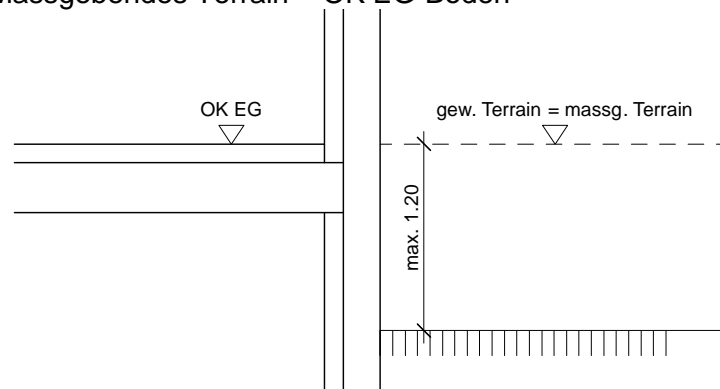


### 1.7. Attikageschoss

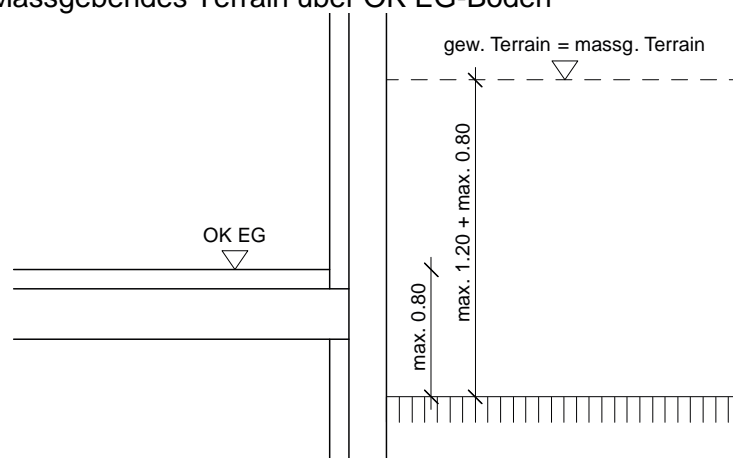


### 1.8. Untergeschoss

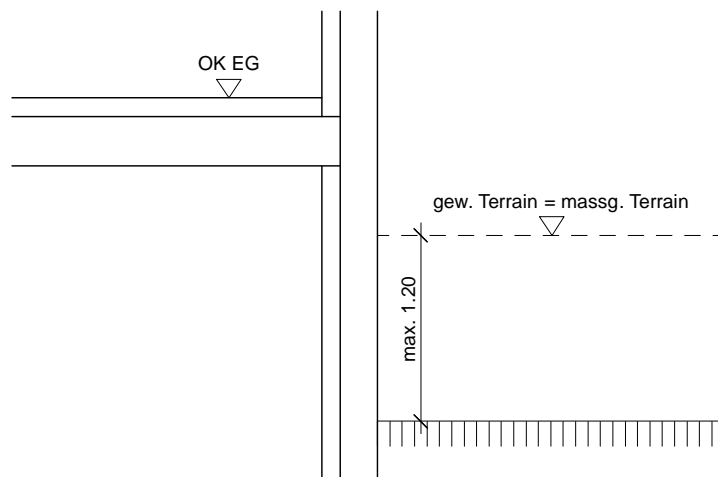
Massgebendes Terrain = OK EG-Boden



Massgebendes Terrain über OK EG-Boden

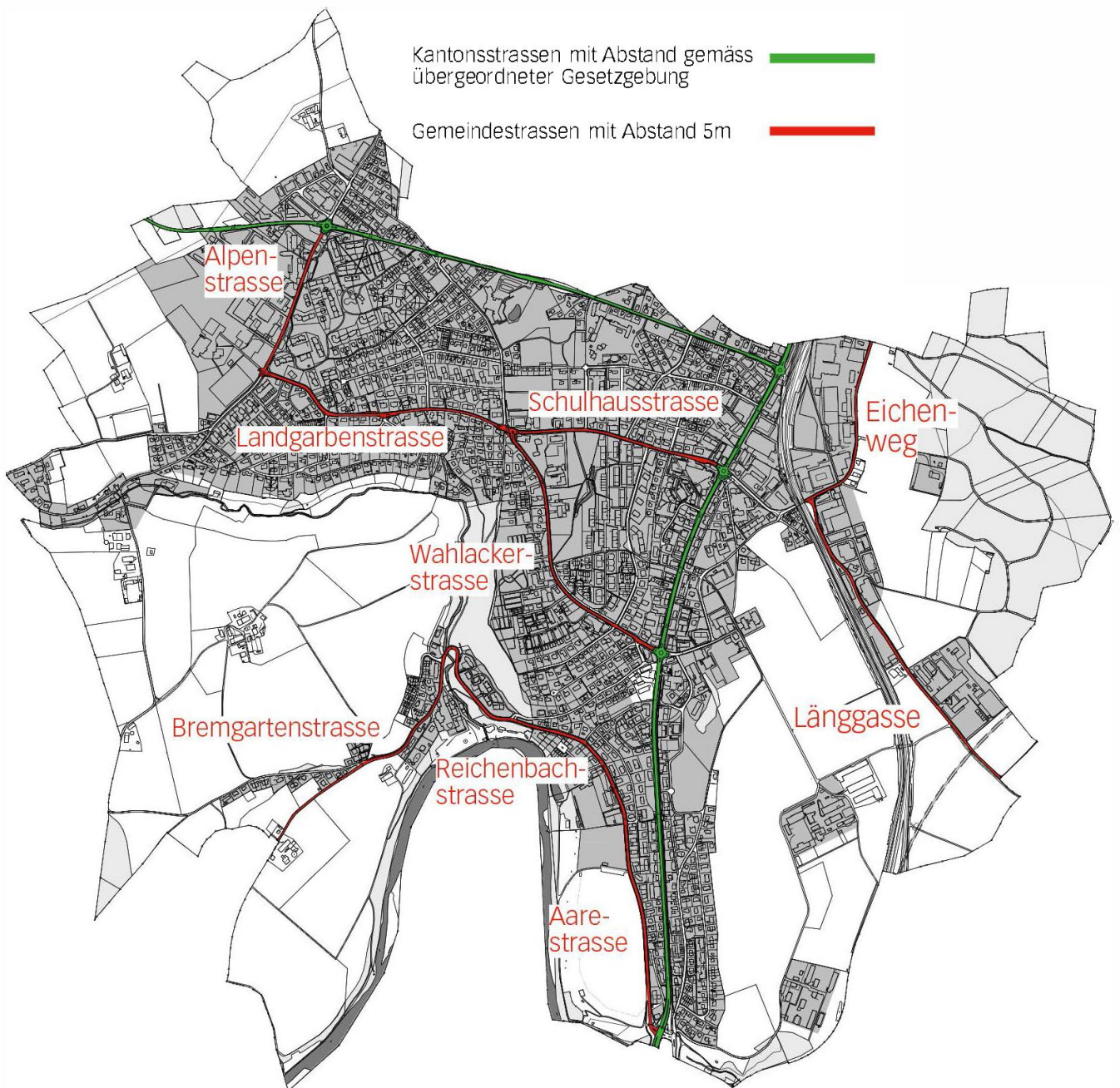


Massgebendes Terrain unter OK EG-Boden



### 1.9. Geschossfläche oberirdisch

Als Geschossfläche oberirdisch gelten alle Geschossflächen nach Art. 28 Absatz 2 und 3 BMBV ab dem ersten Vollgeschoss aufwärts.

**2. ANHANG 2: Strassen und Strassenabschnitte mit Bauabstand 5 m**

**IX. Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung vom 19.11.2015 - 15.01.2016  
Vorprüfung vom 07.09.2016

*1. Öffentliche Auflage*

Publikation im Amtsblatt 11.01.2017  
Publikation im Anzeiger Region Bern 11.01.2017  
Öffentliche Auflage vom 12.01.2017 - 10.02.2017

Einspracheverhandlung am 27. / 28.02.2017  
Erledigte Einsprachen 3  
Unerledigte Einsprachen 5  
Rechtsverwahrungen 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 13.03.2017  
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 26.04.2017

*1. nachträgliche öffentliche Auflage*

Publikation im Amtsblatt 10.05.2017  
Publikation im Anzeiger Region Bern 10.05.2017  
Öffentliche Auflage vom 11.05.2017 - 09.06.2017

Einspracheverhandlung am -  
Erledigte Einsprachen -  
Unerledigte Einsprachen -  
Rechtsverwahrungen -

Volksabstimmung 26.11.2017

*2. nachträgliche öffentliche Auflage*

Publikation im Anzeiger Region Bern 10.08.2018  
Öffentliche Auflage vom 11.08.2018 - 10.09.2018

Einspracheverhandlung am -  
Erledigte Einsprachen -  
Unerledigte Einsprachen -  
Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17.09.2018

Bekanntmachung gemäss Art. 122. Abs. 8 BauV  
Im Anzeiger Region Bern 21.09.2018

Namens der Einwohnergemeinde Zollikofen

Daniel Bichsel  
Gemeindepräsident

Stefan Sutter  
Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Zollikofen, 17.09.2018

Der Gemeindeschreiber

Stefan Sutter

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

## **X. Änderungen**

Der Nachtrag I wurde vom Gemeinderat am 26. August 2019 beschlossen, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 15. November 2019 genehmigt und tritt per 21. Dezember 2019 in Kraft.

Der Nachtrag II wurde vom Gemeinderat am 26. August 2019 beschlossen, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 4. November 2019 genehmigt und tritt per 12. Dezember 2019 in Kraft.

Der Nachtrag III wurde vom Grossen Gemeinderat am 16. Oktober 2019 beschlossen, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 30. März 2021 genehmigt und tritt per 17. Juni 2021 in Kraft.

Der Nachtrag IV wurde vom Gemeinderat am 28. Juni 2021 beschlossen, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 15. November 2021 genehmigt und tritt per 14. April 2022 in Kraft.

Der Nachtrag V wurde vom Gemeinderat am 11. Juli 2022 beschlossen, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 16. Januar 2023 genehmigt und tritt per 25. Februar 2023 in Kraft.

Der Nachtrag VI wurde vom Gemeinderat am 15. Mai 2023 beschlossen, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 16. August 2023 genehmigt und tritt per 7. September 2023 in Kraft.

Der Nachtrag VII wurde vom Gemeinderat am 10. Juli 2023 beschlossen, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 6. Mai 2024 genehmigt und tritt per 15. Mai 2024 in Kraft.

### 3. ANHANG 3: Verweis auf übergeordnetes Recht

Die Vorschriften des Bundes und des Kantons können unter folgenden Internetadressen heruntergeladen werden:

Bundesrecht: <http://www.admin.ch/gov/de/start/bundesrecht/systematische-sammlung.html>

Kantonsrecht: <https://www.belex.sites.be.ch>

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind sowohl im Bundes- als auch im Kantonsrecht – insbesondere die Vorschriften in den Kapiteln 4 (dort wiederum Kultur mit Natur- und Heimatschutz), 7 (Bauwesen, öffentliche Werke, Energie, Verkehr) sowie 8 (Gesundheit, dort wiederum Umweltschutz) von Bedeutung.

### 4. ANHANG 4: Abkürzungen

A	Arbeitszone
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BSG 725.1)
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BSG 721.3)
BR	Baureglement
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
Bst.	Buchstabe
EG ZGB	Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911 (BSG 211.1)
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
Fh	Fassadenhöhe
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
GFZ	Geschossflächenziffer
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
gA	Grosser Grenzabstand
GH	Gesamthöhe
GL	Gebäudelänge
GschG	Gewässerschutzgesetz
GZ	Grünflächenziffer
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (BSG 741.1)
KE nV	Kantonale Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (BSG 741.111)
kA	Kleiner Grenzabstand
KoG	Koordinationsgesetz vom 9. Juni 1994 (BSG
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (BSG 921.111)
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
L	Landwirtschaftszone
OK	Oberkant
OLK	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder

---

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
SFG	Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (BSG 704.1)
SFV	Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (BSG 704.111)
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (BSG 732.111.19)
ÜO	Überbauungsordnung
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01)
VSS	Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute
VG	Vollgeschoss
WBG	Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (BSG 751.11)
WBV	Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (BSG 751.11)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht

## 5. ANHANG 5: Inhaltsverzeichnis

I. Geltungsbereich .....	2
1. Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich .....	2
II. Nutzungszonen .....	2
2. Wohn-, Misch- und Nutzungszonen .....	2
2.1. Art der Nutzung .....	2
2.2. Baupolizeiliche Masse .....	4
2.2.1. Im Allgemeinen .....	4
2.2.2. Baupolizeiliche Masse: Besondere Bestimmungen .....	5
2.2.3. Baupolizeiliche Masse: Abweichungen .....	6
2.2.4. Vorschriften für besondere Wohnzonen .....	6
3. Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen .....	7
3.1. Zonen für öffentliche Nutzungen .....	7
3.2. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen .....	9
4. Weitere Nutzungszonen im Baugebiet .....	9
4.1. Grünzonen .....	9
4.2. Verkehrsfläche .....	9
5. Nutzungszonen im Nichtbaugebiet .....	9
5.1. Landwirtschaftszone .....	9
III. Besondere baurechtliche Ordnungen .....	10
6. Zonen mit Planungspflicht .....	10
6.1. Allgemeine Bestimmungen .....	10
6.2. Spezielle Vorschriften für die Zonen mit Planungspflicht .....	10
7. Zonen mit Überbauungsordnungen .....	27
7.1. Allgemeine Bestimmungen .....	27
IV. Qualität des Bauens und Nutzens .....	28
8. Bau und Aussenraumgestaltung .....	28
8.1. Allgemeine Bestimmungen .....	28
8.2. Dachausbau, Dachgestaltung .....	28
8.3. Umgebungsgestaltung .....	30
8.4. Reklamen .....	30
8.5. Qualitätssicherung .....	31
9. Nachhaltiges Bauen und Nutzen .....	32
V. Bau- und Nutzungsbeschränkungen .....	33
10. Pflege der Kulturlandschaft und der naturnahen Landschaft, Naturgefahren .....	33
11. Schutz der naturnahen Landschaft .....	34
12. Ersatz- und Fördermassnahmen .....	36
VI. Verschiedene Bestimmungen .....	36
13. Erschliessung und Parkierung .....	36
13.1. Erschliessung .....	36
13.2. Parkierung .....	37
VII. Straf- und Schlussbestimmungen .....	38
14. Strafbestimmungen .....	38
14.1. Widerhandlungen .....	38
15. Schlussbestimmungen .....	38
15.1. Inkrafttreten .....	38
15.2. Aufhebung von Vorschriften .....	38
VIII. Anhänge .....	39
1. ANHANG 1: Grafische Darstellungen und Definitionen .....	39
1.1. Kleiner und grosser Grenzabstand .....	39
1.2. Gebäudeabstand .....	39
1.3. Zonenabstand .....	40
1.4. Fassadenhöhe .....	40
1.5. Gesamthöhe .....	40
1.6. Oberer Referenzpunkt Fassadenhöhe traufseitig und Gesamthöhe .....	41
1.7. Attikageschoss .....	41
1.8. Untergeschoss .....	42
1.9. Geschossfläche oberirdisch .....	42
2. ANHANG 2: Strassen und Strassenabschnitte mit Bauabstand 5 m .....	43
IX. Genehmigungsvermerke .....	44
X. Änderungen .....	45
3. ANHANG 3: Verweis auf übergeordnetes Recht .....	46
4. ANHANG 4: Abkürzungen .....	46
5. ANHANG 5: Inhaltsverzeichnis .....	48