



Nr 103

(Gemeinde  
Ostermündigen

# **BAUREGLEMENT**

**vom 17. Juli 1995**

**Letzte Teilrevision vom 23. September 2022**

*Umsetzung BMBV*





**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Alphabetisch nach Artikel</b>	<b>Artikel-Seite</b>
A -----	
Abgrabungen .....	44-25
Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder .....	18-17
Arbeitszone Mösli.....	63a-35
Aufbauten.....	50-28
Aufhebung bestehender Vorschriften .....	105-71
Ausnutzungsziffer.....	86-62
B -----	
Bahnhof.....	79-47
Bauabstände.....	29-21
Baubeginn .....	5-10
Baubewilligung.....	5-10
Baugestaltung.....	42-24
Baulinien.....	29-21
Bauplatzinstallationen.....	5-10
Baupolizeiliche Masse und Lärmempfindlichkeitsstufen.....	86-62
Bauten am Hang .....	44-25
Belichtung.....	53-29
Belüftung .....	53-29
D -----	
Dacheinschnitte.....	50-28
Dachflächenfenster .....	50-28
E -----	
Energie.....	57-31
Ersatzabgabe.....	20-18
F -----	
Fassadenhöhe .....	44-25
Flachdachgestaltung .....	51-29
G -----	
Gebäudebreite.....	43-25
Gebäudelänge.....	43-25
Geschützte Bauobjekte.....	89-65
Gestaltungsfreiheit.....	25-20
Gewässer.....	31-22
Grenz- und Gebäudeabstände .....	41-24
Grenzabstand: Anlagen und Bauteile.....	39-24
Grünflächen .....	15-16
Grünflächenziffer .....	28-21
H -----	
Hättenberg.....	73-43
I -----	
Industriezone.....	65-36

# BAUREGLEMENT

---

Inkrafttreten.....	104-70
L -----	
Lärmempfindlichkeitsstufen.....	86-62
M -----	
Mehrlängenzuschläge.....	86-62
N -----	
Nutzungserhöhung bei energieeffizientem Bauen.....	57a-31
O -----	
Oberdorf.....	75-45
R -----	
Rüti.....	70-41
S -----	
Sicherheit.....	56a-30
Sicherstellung, Ersatzabgabe.....	20-18
Sonnenkollektoren.....	50-28
T -----	
Treppenhäuser.....	54-29
U -----	
Uferschutzgebiete.....	93-67
Unterirdische Bebauung.....	26-20
V -----	
Vorland.....	14-16
W -----	
Waldabstand.....	32-22
Widerhandlungen.....	103-70
Wohn- und Arbeitsräume in Untergeschossen.....	55-30
Wohnzonen.....	59-32
Z -----	
Zonen mit Quartierplanung.....	66-37
Zonengrenzen.....	33-22
Zufahrten.....	7-11

<b>Nach Seiten</b>	<b>Seite</b>
I Allgemeine Bestimmungen.....	9
Geltungsbereich .....	9
Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts.....	9
Verhältnis zum Privatrecht .....	9
Besitzstandsgarantie.....	9
II Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung.....	10
1 Baubewilligungspflicht/Bauentscheid .....	10
Baubewilligungspflicht/Baubeginn .....	10
Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung.....	10
2 Erschliessung .....	11
Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung.....	11
Gestaltung, technische Anforderungen .....	11
Abwasserbeseitigung und Versickerung.....	12
Sicherung von Detailerschliessungsanlagen .....	12
3 Umgebungsgestaltung .....	12
Grundsätze .....	12
Antennenanlagen .....	13
Umgebungsgestaltungsplan .....	15
Abstellplätze für Kehrriech und Separatsammelgüter/ Kompostieranlagen.....	15
Vorland .....	16
Grünflächen.....	16
Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern .....	16
4 Neben- und Gemeinschaftsanlagen / Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder.....	17
Grundsätze .....	17
Anordnung .....	17
Gestaltung .....	18
Sicherstellung, Ersatzabgabe.....	18
Zufahrten, Hauszufahrten, Strassenanschlüsse, Garagenvorplätze .....	18
Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, grössere Spielflächen.....	19
III Baupolizeiliche Vorschriften .....	20
1 Bauweise.....	20
Offene Bauweise .....	20
Geschlossene Bauweise.....	20
Gestaltungsfreiheit.....	20
Unterirdische Bebauung .....	20
2 Mass der Nutzung, Bestimmungsweise .....	21
Oberirdische Geschossflächenziffer.....	21
Grünflächenziffer.....	21
3 Bauabstände .....	21
Allgemeines/Verhältnis zu Baulinien.....	21
Abstand von öffentlichen Strassen .....	22
Bauabstand von Gewässern.....	22
Bauabstand vom Wald.....	22
Bauabstand von Zonengrenzen .....	22

# BAUREGLEMENT

---

4	Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund .....	22
	Allgemeines .....	22
	Grenzabstand .....	23
	Grenzabstand für An- und Kleinbauten .....	23
	Grenzabstand für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten .....	23
	Grenzabstand für Autoabstellplätze .....	23
	Anlagen und Gebäudeteile im Grenzabstand .....	23
	Gebäudeabstand .....	24
	Unterschreiten der Grenz- und Gebäudeabstände .....	24
5	Baugestaltung .....	24
	Grundsätze .....	24
	Gebäudelänge und Gebäudebreite .....	25
	Fassadenhöhe .....	25
	Vollgeschosse .....	26
	Gebäudestellung und Firstrichtung .....	26
IV	Dachgestaltung, Dachausbau .....	27
	Dachgestaltung allgemein .....	27
	Dachneigung .....	27
	Ausbau von Schrägdächern .....	27
	Aufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf Schrägdächern .....	28
	Flachdachgestaltung .....	28
V	Sicherheit und Gesundheit .....	29
	Allgemeines .....	29
	Belichtung/Belüftung .....	29
	Treppenhäuser .....	29
	Wohn- und Arbeitsräume in Untergeschossen .....	30
	Lärmschutz und Luftreinhaltung .....	30
	Sicherheit .....	30
	Gefahrengebiete .....	30
VI	Energie .....	31
	Energieversorgung .....	31
	Nutzungserhöhung bei energieeffizientem Bauen .....	31
VII	Zonen- und Gebietsvorschriften .....	31
	Bedeutung .....	31
1	Zonenvorschriften .....	32
	Wohnzonen W1/W2/W3 .....	32
	Wohnzone Oberfeld WO .....	32
	Wohn- und Gewerbebezonen WG2/WG3 .....	33
	Kernzone K4 .....	33
	Dorfschutzzone DS .....	34
	Gewerbebezonen Ga und Gb .....	34
	Arbeitszone "Mösli" (AZM) .....	35
	Energieversorgung .....	36
	Tanklagerzone .....	36
	Industriezone .....	36

Zonen mit Quartierplanung ZQ.....	37
Zonen mit Planungspflicht (ZPP) .....	37
ZPP Nr. 1 "Kernschutzzone" .....	38
ZPP Nr. 3 "Mitteldorfstrasse/Gärtnerei" .....	40
ZPP Nr. 5 "Rüti" .....	41
ZPP Nr. 9 "Rothus" und ZPP Nr. 11 "Rörswil" .....	42
ZPP Nr. 13 "Industrie Schwandi" .....	43
ZPP Nr. 15 "Hättenberg" .....	43
ZPP Nr. 17 "Hochhaus" .....	44
ZPP Nr. 19 "Oberdorf" .....	45
ZPP Nr. 21 "Bernstrasse" .....	45
ZPP Nr. 23 "Steingrüebli" .....	46
ZPP Nr. 25 "Ringstrasse/Güterstrasse" .....	46
ZPP Nr. 27 "Bahnhof" .....	47
Sektor A (Nordwest) "Bahnhof" .....	48
Sektor B (Südwest) "Bahnhof" .....	49
Sektor C (Unterführung) "Bahnhof" .....	49
Sektor D (Nordost) "Bahnhof" .....	49
ZPP Nr. 29 "Schermenweg" .....	50
ZPP Nr. 31 "Güterareal" .....	51
ZPP Nr. 33 "Zentrum Oberfeld" .....	52
ZPP Nr. 35 "Schützenhaus" .....	52
Sektor C "Schützenhaus mit Vorplatz" .....	52
Sektor D "Zugangs- und Zufahrtsbereich" .....	53
Sektor E "Allmend" .....	53
Sektor F "Quartierplatz" .....	54
ZPP Nr. 6 "Grube" .....	54
Zonen für öffentliche Nutzungen.....	54
Zonen für Sport- und Freizeitanlagen .....	60
Grünzone .....	61
Abbauzone .....	61
Landwirtschaftszone .....	62
Baupolizeiliche Masse und Lärmempfindlichkeitsstufen .....	62
VIII Geschützte Gebiete und Objekte .....	65
1 Ortsbild- und Siedlungsschutz .....	65
Ortsbildschutzgebiet .....	65
Strukturerhaltungsgebiet.....	65
Geschützte Bauobjekte.....	65
2 Natur- und Landschaftsschutz.....	66
Aufsicht, Beiträge, Inventare <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b> .....	66
Landschaftsschutzgebiete .....	66
Biotopschutzgebiete.....	67
Uferschutzgebiete .....	67
Geschützte Bäume, Hecken und Feldgehölze .....	67
Geschützte Waldränder.....	67
Magerwiesen .....	68

# BAUREGLEMENT

---

Gebiete mit Hochstammobstbäumen .....	68
Archäologisches Schutzgebiet.....	68
IX Verfahren und Zuständigkeiten .....	69
Allgemeines .....	69
Stimmbürger .....	69
Grosser Gemeinderat .....	69
Gemeinderat.....	69
X Straf-, Schluss- und Übergangsbestimmungen.....	70
Widerhandlungen.....	70
Inkrafttreten.....	70
Aufhebung bestehender Vorschriften .....	71
Beibehaltung und Ergänzung bestehender Vorschriften.....	73
Genehmigungsvermerke .....	75
Anhang I: Geschützte Bauobjekte nach Art. 89.....	102
Anhang II: Biotopschutzgebiete nach Art. 92 .....	103
Anhang III: Skizzen zu den begriffen und messweisen .....	104
Anhang IV: Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen.....	119
1 Bau- und Planungsrecht.....	119
2 Strassenbau, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT .....	119
3 Wasser.....	120
4 Energie- und Leitungswesen .....	120
5 Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz .....	120
6 Land- und Forstwirtschaft .....	122
7 Gewerbe, arbeitnehmerschutz.....	122
8 Feuerpolizei.....	122
9 Privates Bau- und Pflanzenrecht.....	122
10 MILITÄR, ZIVILSCHUTZ .....	123
11 Gemeindewesen.....	123
12 Verfahren; Rechtspflege.....	123
Anhang V: Abkürzungen.....	124



## I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1

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

### Art. 2

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

### Art. 3

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

### Art. 4

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

## II ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

### 1 BAUBEWILLIGUNGSPFLICHT/BAUENTSCHEID

#### Art. 5

Baubewilligungspflicht/Baubeginn

- <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind. Ebenfalls bewilligungspflichtig sind die Bauplatzinstallationen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis.
- <sup>2</sup> Bauwilligen wird empfohlen, sich vor Inangriffnahme der Projektierung mit den zuständigen Behörden der Gemeinde in Verbindung zu setzen.

#### Art. 6

Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung

- <sup>1</sup> Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen der Baugesetzgebung entsprechen.
- <sup>2</sup> Insbesondere müssen sie
  - a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
  - b) den Anforderungen der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung entsprechen;
  - c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen;
  - d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen verfügen;
  - e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.
- <sup>3</sup> Die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen richten sich nach dem kantonalen Recht.

## 2 ERSCHLIESSUNG

### Art. 7

Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung

- 1 Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserbeseitigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn erstellt sein.
- 2 Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten die Verkehrsrichtplanung und die Überbauungsordnungen der Gemeinde.
- 3 Für den Begriff und die Abgrenzung der Zufahrt ist die BauV massgebend.

### Art. 8

Gestaltung, technische Anforderungen

- 1 Strassen im Sinne der Strassenbaugesetzgebung müssen in Bezug auf Bau und Gestaltung den einschlägigen Normen und Gesetzen entsprechen. Die Verkehrsrichtplanung ist für den Bau und die Gestaltung der Strassen richtungsweisend.
- 2 Für den Bau und Unterhalt der übrigen Erschliessungsanlagen sind die entsprechenden generellen Projekte, Richtplanungen sowie die einschlägigen Reglemente und Normen der Gemeinde und der Fachverbände massgebend.
- 3 Für die Gestaltung von Zufahrten im Sinne von Art. 6 BauV gelten die folgenden Bestimmungen:
  - a) für Zufahrten kann die Fahrbahnbreite für Strassen mit Gegenverkehr auf 3.00 m herabgesetzt werden. Die Erreichbarkeit der Bauten für die Rettungsdienste, Wehrdienste und die Kehrrichtabfuhr muss gewährleistet bleiben;
  - b) die Zufahrten sind als Mischflächen verkehrsberuhigt, fussgänger- und einwohnerfreundlich zu gestalten. Sie sind mit einer begleitenden, den Strassenraum gliedernden Pflasterung zu versehen. Einzelne Ausweich- und Kreuzungsstellen sind, wenn möglich, als platzartige Erweiterungen zu gestalten und mit raumbildenden Elementen wie Bäumen, Hecken, Sitzgelegenheiten etc. zu markieren;
  - c) neue Zufahrten sind als verkehrsberuhigte Stich- oder Schleifenstrassen anzulegen.

- Art. 9**
- Abwasserbeseitigung und Versickerung
- 1 Für das Erstellen und Ändern von Abwasserbeseitigungsanlagen gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts sowie das Abwasserreglement der Gemeinde.
  - 2 Wo immer die geologischen Verhältnisse gegeben sind, sind Massnahmen zur Versickerung des Sauberwassers im Rahmen der Gewässerschutzgesetzgebung zu treffen.
  - 3 Bei Umbauten ist bisher in die Kanalisation geleitetes Dachwasser ebenfalls zur Versickerung zu bringen, wenn dies geologisch möglich ist.
  - 4 Die Baubewilligungsbehörde kann Massnahmen verlangen, die bei starken Niederschlägen einen kurzfristigen, schadlosen Einstau von bebauten Flächen bewirken. Für die technische Ausführung sind die Richtlinien und Weisungen des Abwasserreglementes massgebend.

- Art. 10**
- Sicherung von Detailerschliessungsanlagen
- Der Neu- und Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordert eine genehmigte Überbauungsordnung, sofern die Anlagen nicht tatsächlich und rechtlich gesichert sind.

### 3 UMGEBUNGSGESTALTUNG

- Art. 11**
- Grundsätze
- 1 Bei der Gestaltung der Umgebung und der Aussenräume sind folgende Grundsätze zu beachten:
    - a) die harmonische Eingliederung der Umgebung in das Strassen-, Quartier- und Landschaftsbild;
    - b) die Erhaltung von bestehenden Bäumen, Sträuchern und Hecken sowie von vorhandenen charakteristischen Elementen der Aussenraumgestaltung wie Vorgärten, Mauern, Zäune usw.;
    - c) eine intensive Durchgrünung, gezielte Bildung und Gliederung von Aussen- und Strassenräumen mittels halbhoher und hoher standortgerechter Bepflanzung;
    - d) die Versickerung von Regenwasser mittels durchlässiger Beläge (bei Zufahrten, Vorplätzen und Parkplätzen) oder die Sammlung durch den Einbau von Regenwasserspeichern zu Bewässerungszwecken.
  - 2 Über Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

- <sup>3</sup> Die Umgebungsarbeiten sind unverzüglich nach der Bauvollendung abzuschliessen.

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

### Antennenanlagen

- <sup>1</sup> Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.
- <sup>2</sup> Antennenanlagen haben sich in allen Zonen gut einzuordnen und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Unter die Absätze 3 bis 8 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten visuell wahrgenommen werden können. Davon ausgenommen sind Antennenanlagen für nichtkommerzielle Funkdienste (Blaulichtorganisationen, Amateur- resp. CB-Funk), die in unmittelbarer funktioneller Beziehung zum Ort stehen wo sie errichtet und betrieben werden. Auch solche Antennen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.
- <sup>3</sup> In Ortsbild-, Siedlung- und Landschaftsschutzgebieten sind Antennenanlagen nicht zugelassen. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit einer betroffenen Fachstelle (z.B. Fachgruppe Bau- und Gestaltung, Kantonale Denkmalpflege) dem Bau einzelner Antennenanlagen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar ist und gut in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert werden kann.
- <sup>4</sup> Antennen sind nach Möglichkeit an bestehenden, Abs. 5 entsprechenden Standorten zu erstellen.

---

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

- 5 Im Übrigen sind Antennenanlagen vorzugsweise an folgenden Standorten zu errichten (in der jeweils nächsten Linie sind Antennen nur zulässig, wenn kein Standort in der vorhergehenden Linie möglich und eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen geprüft worden ist; falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen):
- a) In erster Linie in
- den Gewerbebezonen Ga und Gb;
  - der Arbeitszone „Mösli, AZM“;
  - der Tanklagerzone;
  - der Abbauzone;
  - der Industriezone
- sowie in folgenden anderen Zonen, die hauptsächlich anderen als Wohnnutzungen vorbehalten sind
- Zone für öffentliche Nutzungen [ZÖN];
  - Zonen für Sport- und Freizeitanlagen [ZSF];
  - Zonen mit Planungspflicht [ZPP] Nr. 13 „Industrie“;
  - ZPP Nr. 21 „Bernstrasse“;
  - ZPP Nr. 25 „Ringstrasse/Güterstrasse“;
  - ZPP Nr. 27 „Bahnhof“;
  - ZPP Nr. 33 „Zentrum Oberfeld“ Sektor B;
  - ZPP Nr. 35 „Schützenhaus“
- sowie im Perimeter der Überbauungsordnungen [ÜO]
- Gartenbaubetriebe Kreuzweg und
  - ÜO Nr. 6 Poststrasse.
- b) In zweiter Linie auf Bauten, die acht oder mehr Vollgeschosse aufweisen.
- c) In dritter Linie auf Bauten, die fünf bis sieben Vollgeschosse aufweisen.
- 6 In anderen Teilen der Gemeinde sind Antennenanlagen, die nicht unter Absatz 4 oder 5 fallen, nur zulässig, wenn kein Standort nach Absatz 4 oder 5 möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.
- 7 In den Wohnzonen W1, W2, W3, der Wohnzone „Oberfeld“ und den Zonen mit Planungspflicht Nr. 5 „Rüti“, Nr. 15 Hättenberg“, Nr. 19 „Oberdorf“, Nr. 23 „Steingrübli“ sind Antennenanlagen, die nicht unter Absatz 4 oder 5 fallen, nur zum Empfang von Signalen oder für die Versorgung der Nachbarschaft der Anlage gestattet oder wenn sie auf den Standort angewiesen sind. Sie sind in jedem Fall möglichst unauffällig zu gestalten.

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

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

## **Art. 12**

Umgebungsgestaltungsplan

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

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

- a) Erschliessungsanlagen wie Hauszufahrten, Hauszugänge, Wege, Vorplätze, Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Kehr-richt, Standorte von Wäschetrocknungseinrichtungen;
- b) sämtliche Entwässerungsanlagen;
- c) Sitzplätze und Terrassen;
- d) Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und Spielflächen sowie deren Gestaltung und Ausrüstung;
- e) Terrainveränderungen, Stütz-, Trenn- und übrige Gartenmauern sowie Einfriedungen;
- f) Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken;
- g) Kompostieranlagen;
- h) übrige Elemente der Garten- und Umgebungsgestaltung sowie deren Nutzung (Lager, Verkehrsflächen und dgl.).

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

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

## **Art. 13**

Abstellplätze für Kehr-richt und Separatsammelgüter/  
Kompostieranlagen

<sup>1</sup> Bei Neubauten und Nutzungsänderungen sowie bei neubauähnlichen Umbauten, die mit einer Umgestaltung der Umgebung verbunden sind, müssen Kehr-richtabstellplätze und Kompostieranlagen erstellt werden.

2 Bei Gewerbebetrieben und Einkaufsgeschäften kann die Gemeinde die Erstellung von Plätzen und Einrichtungen für die Sammlung von speziellen Sammelgütern verlangen.

3 Die Lage, die Grösse, der Sichtschutz gegenüber Sitz- und Spielplätzen, die Erschliessung sowie die pflanzliche oder bauliche Abschirmung sind im Umgebungsgestaltungsplan festzulegen.

4 Im Streitfall gelten Art. 136 und 137 BauG.

## **Art. 14**

Vorland

1 Die Gestaltung des Vorlandes, insbesondere das Erhalten oder das Anpflanzen bzw. das Erstellen von wichtigen Elementen des Strassenbildes wie Bäume, Hecken, Sträucher, Grünflächen, Mauern, Einfriedungen, Beläge usw. kann

a) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Baubewilligungsbehörde entsprechend den Grundsätzen dieses Reglementes vorgeschrieben oder

b) für einzelne Abschnitte oder ganze Strassenzüge durch Überbauungsordnungen festgelegt werden.

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

## **Art. 15**

Grünflächen

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

a) mindestens 70 % der nicht mit Hochbauten überbauten Landfläche zu begrünen, möglichst zusammenhängend anzulegen und wasserdurchlässig zu halten;

b) je volle oder angefangene 500 m<sup>2</sup> Parzellenfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Baum zu erhalten oder neu zu pflanzen.

## **Art. 16**

Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern

1 Bei Terrainveränderungen ist das Gelände so zu gestalten, dass es sich gut in die Umgebung einfügt und ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

2 Böschungen längs Grenzen dürfen vom massgebenden Terrain aus gemessen nicht steiler als im Verhältnis 2 : 3 (vertikal : horizontal) erstellt werden.



- 3 Stützmauern sind, sofern es technisch möglich und der notwendige Platz vorhanden ist, als Trockenstein- oder Böschungsmauern auszuführen.
- 4 Statisch bedingte Betonstützmauern sind vertikal zu staffeln oder durch andere geeignete Massnahmen so zu gestalten, dass ihre Begrünung gewährleistet ist.
- 5 Die Baubewilligungsbehörde kann bei besonderen Terrainverhältnissen oder bei Lärmschutzmassnahmen Abweichungen gewähren oder vorschreiben.

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

### **Art. 17**

Grundsätze

- 1 Die Anlage von Abstellflächen für das Parkieren von Fahrzeugen richtet sich nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften.
- 2 Der Grosse Gemeinderat erlässt ein Parkplatzreglement welches ergänzend anwendbar ist.

### **Art. 18**

Anordnung

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

Gestaltung	1	<p><b>Art. 19</b></p> <p>Oberirdisch angeordnete, nicht überdeckte Abstellplätze für Personenwagen sind</p> <p>a) mit einer wasserdurchlässigen oder begrünten Befestigung (Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä.) zu versehen;</p> <p>b) mit einer standortgerechten Bepflanzung zu gestalten, aufzulockern und gegenüber der Umgebung abzuschirmen;</p> <p>c) mit Hochstammbäumen zu gliedern.</p>
	2	<p>Vorbehalten bleiben Auflagen des Gewässerschutzes, im speziellen der Gewässerschutzzone S.</p>
Sicherstellung, Ersatzabgabe	1	<p><b>Art. 20</b></p> <p>Abstellplätze auf fremdem Boden sind mittels Dienstbarkeitsvertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern grundbuchlich sicherzustellen. In diesem Vertrag ist vorzusehen, dass die Dienstbarkeit nur mit Zustimmung des Gemeinderates aufgehoben werden kann.</p>
	2	<p>Für alle Autoabstellplätze, die aus rechtlichen oder anderen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist im Sinne von Art. 56 Abs. 2 BauV zu verwenden.</p>
	3	<p>Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 8'000.-- (entsprechend Berner Wohnbaukostenindex 1. April 1991 = 120.5 Punkte; Basis 1987 = 100 Punkte). Der Gemeinderat passt diesen Betrag auf Ende eines Jahres verhältnismässig an, sofern eine Änderung des Wohnbaukostenindex von 10 Punkten vorliegt.</p>
	4	<p>Die Zahl der fehlenden Abstellplätze ist im Dispositiv des Bauentscheides festzuhalten. Der Betrag wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig. Bestreitet der Schuldner die Rechtmässigkeit oder Angemessenheit der Ersatzabgabe, so erlässt der Gemeinderat eine Verfügung. Im Übrigen gilt das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989.</p>
Zufahrten, Hauszufahrten, Strassenanschlüsse, Garagenvorplätze	1	<p><b>Art. 21</b></p> <p>Einstellhallen, Garagen, Park- und Abstellplätze können erst bewilligt werden, wenn die Zu- und Wegfahrt rechtlich und tatsächlich gesichert ist.</p>

- 2 Für Zufahrten, Hauszufahrten, Strassenanschlüsse und Garagenvorplätze gelten die Vorschriften der kantonalen Baugesetzgebung. Die Gemeinde kann für Baustellenzufahrten und Bautransporte Auflagen und Bedingungen, insbesondere hinsichtlich der Route erlassen.
- 3 Vor geschlossenen Garagen für Personenwagen ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Länge bis zum öffentlichen Strassenraum zu erstellen. Dieser Vorplatz ist als Besucherparkplatz anzurechnen. Für Nutzfahrzeuge bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Länge des Vorplatzes.
- 4 Die Anschlüsse an die öffentlichen Strassen sind mit ihrer Umgebung so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer nicht gefährdet ist. Insbesondere sind der Bedeutung und dem Verkehr der Strasse angepasste Sichtverhältnisse zu gewährleisten. Für das Einhalten der Sichtlinien auf benachbarten Grundstücken hat die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer beim Einreichen des Baugesuches vorzuliegen.
- 5 Hauszufahrten und Garagenvorplätze sind mit einer wasserdurchlässigen oder begrünter Befestigung zu versehen. Vorbehalten bleiben Auflagen des Gewässerschutzes, im speziellen der Gewässerschutzzone S.
- 6 Für Kantonsstrassen gilt die kantonale Gesetzgebung (SG vom 4. Juni 2008 und SV vom 29. Oktober 2008)

## **Art. 22**

Aufenthaltsbereiche,  
Kinderspielplätze, grössere  
Spielflächen

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

## III BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

### 1 BAUWEISE

#### Art. 23

- Offene Bauweise
- 1 Wo nichts anderes bestimmt, gilt die offene Bauweise.
  - 2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge oder Gebäudebreite (Art. 43) gestattet.

#### Art. 24

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

#### Art. 25

- Gestaltungsfreiheit
- Es gilt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG; ausgenommen in den Ortsbild- und Siedlungsschutzgebieten, in der Dorfschutzzone sowie in den Zonen mit Quartierplanung.

#### Art. 26

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

## 2 MASS DER NUTZUNG, BESTIMMUNGSWEISE

### Art. 27

- Oberirdische Geschossflächenziffer
- 1 Der Begriff der Geschossfläche (GF) richtet sich nach Art. 28 BMBV.
  - 2 Für das Mass der zulässigen oberirdischen Geschossflächenziffer gilt Art. 86.
  - 3 Die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstückfläche
  - 4 Unterniveaubauten und Untergeschosse werden der GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

### Art. 28

- Grünflächenziffer
- 1 Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Teil der anrechenbaren Grundstückfläche (Art. 27 BMBV) zu begrünen und begrünt zu erhalten ist. Grünflächen dürfen nicht als Lagerplatz und dergleichen verwendet werden.
  - 2 Für das Mass der minimalen Grünflächenziffer in den Gewerbezo- nen und der Industriezone gilt Art. 86.

## 3 BAUABSTÄNDE

### Art. 29

- Allgemeines/Verhältnis zu Baulinien
- 1 Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinien bestimmt sind.
  - 2 Baulinien gehen den reglementarisch und gesetzlich festgelegten Bauabständen vor.

Abstand von öffentlichen Strassen	<b>Art. 30</b> <p>Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, sind von Strassen im Gemeindegebrauch sowie an selbständigen Fuss- und Radwegen folgende Strassenabstände einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Kantonsstrassen und Strassen der Basiserschliessung 5.00 m</li><li>b. Strassen der Detailerschliessung 3.60 m</li><li>c. Selbständige Fuss- und Radwege 2.00 m</li></ul> <p>Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.</p> <p>Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften gemäss SG vom 4. Juni 2008 und SV vom 29. Oktober 2008.</p>
Bauabstand von Gewässern	<b>Art. 31</b> <p><sup>1</sup> Von Gewässern ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, innerhalb des Baugebietes ein Abstand von 10.00 m und ausserhalb ein Abstand von 20.00 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.</p> <p><sup>2</sup> Im Übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 des kantonalen Wasserbaugesetzes.</p>
Bauabstand vom Wald	<b>Art. 32</b> <p>Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz (KWaG) und beträgt mindestens 30.00 m.</p>
Bauabstand von Zonengrenzen	<b>Art. 33</b> <p>Gegenüber Zonengrenzen sind die Abstände wie gegenüber benachbarten Grundstücken einzuhalten.</p>
	<b>4 BAUABSTAND GEGENÜBER NACHBARLICHEM GRUND</b>
Allgemeines	<b>Art. 34</b> <p>Beim Erstellen von Bauten, welche nicht als Unterniveaubauten (vgl. Art. 37.2) oder unterirdische Bauten gelten, müssen gegenüber Nachbargrundstücken mindestens die in Art. 86 festgesetzten Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängenzuschläge eingehalten werden.</p>

Grenzabstand	1	Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie nach Art. 9 BMBV und der Parzellengrenze.
	2	Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Laubengänge und dgl. ragen höchstens bis 2.0 m in der Tiefe über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen in der Breite, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, maximal die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnittes ausmachen.
	3	In den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbebezonen ist zusätzlich der in Art. 86 Abs. 4 c festgelegte Mehrlängenzuschlag zu berücksichtigen.
<b>Art. 36</b>		
Grenzabstand für An- und Kleinbauten	1	An- und Kleinbauten dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre (traufseitige) Fassadenhöhe 3.00 m, ihre anrechenbare Gebäudefläche 40 m <sup>2</sup> und ihre Gebäudelänge gegenüber der fraglichen Grenze 6.00 m nicht übersteigen. Für offene Schwimmbecken gilt allseitig ein Grenzabstand von mindestens 3.00 m.
	2	An- und Kleinbauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende Kleinbaute angebaut werden kann.
<b>Art. 37</b>		
Grenzabstand für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	1	Unterirdische Bauten dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, bei schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze heranreichen.
	2	Unterniveaubauten sind solche, welche das massgebende Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.20 m überragen. Sie dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze heranreichen.
<b>Art. 38</b>		
Grenzabstand für Autoabstellplätze		Oberirdische, offene und ungedeckte Autoabstellplätze haben einen Grenzabstand von mindestens 1.00 m einzuhalten.
<b>Art. 39</b>		
Anlagen und Gebäudeteile im Grenzabstand	1	Vorspringende Gebäudeteile an Hauptgebäuden (Balkone, Vordächer und dgl.): - zulässige Tiefe max. 2.00 m - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnittes

max. 50%  
- Vordächer: zulässige Ausladung 2.50 m

2 Bei An- und Kleinbauten nach Art. 36 darf lediglich das Dach bis maximal 1.00 m in den Grenzabstand hineinragen.

## **Art. 40**

Gebäudeabstand

1 Der Gebäudeabstand ist die Summe der beiden Grenzabstände.

2 Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Ausgenommen davon sind An- und Kleinbauten.

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

4 Vorbehalten bleiben die Befugnis zum Zusammenbau sowie besondere Zonen- und Gebietsvorschriften.

## **Art. 41**

Unterschreiten der Grenz- und Gebäudeabstände

1 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubewilligungsbehörde kann der Grenzabstand unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die von der Baubewilligungsbehörde genehmigte Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

2 Gebäudeabstandsunterschreitungen bedürfen einer Ausnahmebewilligung nach BauG.

## **5 BAUGESTALTUNG**

### **Art. 42**

Grundsätze

1 Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung sowie Materialien auf die Umgebung abzustimmen und so auszubilden, dass sie das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.

2 Für die Abstimmung sind massgebend:



- Standort, Stellung und Form (Baukubus und Dach) des Gebäudes;
- Gliederung, Ausbildung, Material der Fassaden und des Daches;
- Anordnung und Gestaltung des Vorlandes, der Eingänge sowie der Ein- und Ausfahrten;
- Aussenraum- und Umgebungsgestaltung.

<sup>3</sup> Zur Beurteilung sind die dafür notwendigen Pläne und Grundlagen beizubringen. Die Baupolizeibehörde kann weitere Beurteilungsgrundlagen wie Fotomontagen, Modelle usw. verlangen.

<sup>4</sup> Zur Beurteilung von Bauvorhaben von besonderer Bedeutung für das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild sowie in der Dorfschutzzone zieht die Baubewilligungsbehörde Fachinstanzen bei.

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

## **Art. 43**

Gebäudelänge und Gebäudebreite

<sup>1</sup> Der Begriff der Gebäudelänge richtet sich nach Art. 12 BMBV. Kann die Gebäudelänge nicht eindeutig ermittelt werden (z.B. quadratischer Grundriss), bestimmt sie die Baupolizeibehörde auf Antrag des Gesuchstellers.

<sup>2</sup> Die Gebäudebreite wird senkrecht zur Gebäudeseite gemessen, deren Länge das Mass der zulässigen Gebäudebreite überschreitet.

<sup>3</sup> Bei im Grundriss um mind. 2.0 m gestaffelten oder abgewinkelten Gebäuden ist die Gebäudebreite in jedem einzelnen Gebäudeteil einzuhalten.

<sup>4</sup> Ausgenommen von den in Art. 86 vorgeschriebenen Massen der Gebäudelänge und Gebäudebreite sind vorspringende Gebäudeteile nach Art. 39.1.

## **Art. 44**

Fassadenhöhe

<sup>1</sup> Der Begriff der traufseitigen Fassadenhöhe richtet sich nach Art. 15 BMBV.

<sup>2</sup> Bei Flachdachbauten gilt die Gesamthöhe gemäss Art. 86.

<sup>3</sup> Abgrabungen für Garageneinfahrten und Hauszugänge, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.00 m betragen, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet. Abgrabungen sind auf eine Fassadenseite beschränkt.

<sup>4</sup> Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe (Art. 86) darf nicht überschritten sein.

- 5 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.
- 6 In Gebieten, in denen das Grundwasser oder die öffentliche Kanalisation nahe an der Oberfläche des Bodens liegen, kann die Baubewilligungsbehörde die Überschreitung der zulässigen Fassadenhöhen um höchstens 1.00 m gestatten. Sie kann nötigenfalls eine entsprechende Aufschüttung verlangen.
- 7 Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.
- 8 Bei im Grundriss um mind. 2.0 m gestaffelten Gebäuden wird die traufseitige Fassadenhöhe, bei Flachdachbauten die Gesamthöhe, je Gebäudeteil gesondert gemessen.

## **Art. 45**

Vollgeschosse

- 1 Der Begriff der Vollgeschosse richtet sich nach Art. 18 Abs. 1 BMBV.
- 2 Das Untergeschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.
- 3 Das Dachgeschoss wird als Vollgeschoss gezählt ~~mitgezählt~~, wenn die Kniestockhöhe mehr als 1.20 m beträgt.
- 4 Attikageschosse zählen nicht als Vollgeschosse, wenn die Bestimmungen von Art. 51 eingehalten sind.
- 5 Die zulässigen Vollgeschossezahlen sind in Art. 86 festgelegt.

## **Art. 46**

Gebäudestellung und Firstrichtung

- 1 Die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude haben sich in die Siedlungsstruktur des Quartiers sowie in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.
- 2 In der Regel sind Bauten parallel oder rechtwinklig zu den Strassen zu stellen; in Hanglagen parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges.
- 3 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für die Dorfschutzzone.

## IV DACHGESTALTUNG, DACHAUSBAU

### Art. 47

- Dachgestaltung allgemein
- 1 Neubauten sind mit Schrägdächern zu versehen, ausgenommen
    - in den Gewerbe- und Industriezonen;
    - der Neubau fügt sich gut in eine bestehende Bebauung mit Flachdächern ein;
    - vorspringende Gebäudeteile an ein mehrgeschossiges Gebäude Art. 36 Abs. 1)
    - eingeschossige An- und Kleinbauten.
  - 2 Als Bedachung sind ortsübliche Materialien zu verwenden. Glänzende oder sonst wie auffällige und störende Dachbeläge sind untersagt.
  - 3 Anlagen zur Gewinnung der Sonnenenergie wie Sonnenkollektoren, Solarzellen u.ä. sind gestattet, sofern sie zusammen mit den übrigen Elementen der Dachgestaltung ein ausgewogenes, einheitliches Erscheinungsbild ergeben.
  - 4 Die Baubewilligungsbehörde kann Sonderdachformen bewilligen, wenn die Abstimmung mit dem Landschafts-, Orts- und Strassenbild gewährleistet ist.

### Art. 48

- Dachneigung
- 1 Die Dachneigung bei Schrägdächern hat sich an den typischen Dächern des Quartiers, des Strassenzuges oder der Gebäudegruppe zu orientieren.
  - 2 Die Dachneigung hat zwischen 18° und 42° zu betragen.
  - 3 Die Neigung von Flachdächern darf 6° nicht übersteigen.

### Art. 49

- Ausbau von Schrägdächern
- Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig, wenn
- a) die Bestimmungen über die Dachgestaltung erfüllt sind und
  - b) die sicherheits- und gesundheitspolizeilichen Vorschriften eingehalten werden.

Aufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf Schrägdächern	1	<b>Art. 50</b> Dachaufbauten sind so auszubilden, dass sie zusammen mit der Dach- und Gebäudegestaltung ein einheitliches Gesamtbild ergeben.
	2	Als Dachaufbauten auf Schrägdächern sind zulässig, sofern sie den Zonen- und Gebietsvorschriften nicht widersprechen: a) Kamine, Lüftungsrohre und dgl.;; b) Giebelaufbauten (Quergiebel), Lukarnen, Gauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte, ausgenommen auf eingeschossigen, An- und Kleinbauten (Art. 36). Die Anforderungen von Abs. 4 müssen erfüllt sein; c) Anlagen und Installationen zur Gewinnung von Sonnenenergie wie Sonnenkollektoren, Solarzellen u.ä.
	3	Treppenhäuser und Liftanlagen dürfen nicht aus Schrägdächern herausragen.
	4	Die Aufbauten dürfen in ihrer Gesamtheit folgende Masse nicht überschreiten: a) Giebelaufbauten (Quergiebel), Lukarnen, Gauben und Dacheinschnitte: 2/5 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses; b) Dachflächenfenster: 1/10 der Dachfläche, in welcher sie angeordnet sind; das einzelne Fenster 1.5 m <sup>2</sup> . Von dieser Vorschrift nicht betroffen sind Lichteinfallöffnungen im Sinne von Art. 54.2. c) Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.50 m Höhe bleiben unberücksichtigt

Flachdachgestaltung	1	<b>Art. 51<sup>1</sup></b> Auf Flachdachbauten, ausgenommen auf eingeschossigen Bauten, kann ohne Anrechnung an die Vollgeschosszahl ein Attikageschoss erstellt werden.
	2	Die Attikafassaden sind - mit Ausnahme des Treppenhauses - wenigstens um 1.50 m von den Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzunehmen.
	3	Auf den umfassenden Rücksprung kann - ausser in den Wohnzone W2, der Wohn- und Gewerbezone WG2 sowie in der Dorfschutzzone DS - verzichtet werden, wenn die Länge der jeweiligen Attikafassade nicht mehr als 70% der Länge der jeweils unterliegenden Fassade beträgt und die Attikagrundfläche gegenüber dem Regelfall gemäss Absatz 2 nicht erhöht wird.

---

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

- 4 Der Dachvorsprung des Attikageschosses darf höchstens 3.00 m über die Fassadenflucht der Attika hinausragen; jedoch maximal bis zu dem unter Abs. 2 definierten minimal erforderlichen Rückversatz.
- 5 Auf Flachdächern sind nur die folgenden Dachaufbauten gestattet:
- a) Kamine, Lüftungsrohre und dgl.
  - b) Oblichter;
  - c) Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 1.20 m ab oberkant Flachdach;
  - d) Anlagen und Installationen für die Gewinnung der Sonnenenergie wie Sonnenkollektoren Solarzellen und ähnlichen Einrichtungen.
- 6 Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

## V SICHERHEIT UND GESUNDHEIT

Allgemeines	<b>Art. 52</b> Bezüglich Sicherheit, Gesundheit und behindertengerechten Bauens gelten die Vorschriften der BauV sowie ergänzend die nachstehenden Bestimmungen.
Belichtung/Belüftung	<b>Art. 53</b> Es ist unzulässig, ganze Familienwohnungen ausschliesslich mit Dachflächenfenstern zu versehen. In mindestens einem hauptsächlichen Tages-Aufenthaltsraum (Wohnzimmer, Kinderspielraum) sind mindestens 50 % der vorgeschriebenen Fensterfläche, wenigstens aber 2 m <sup>2</sup> , als senkrechtstehende Fenster zu erstellen.
Treppenhäuser	<b>Art. 54</b> 1 Treppenhäuser müssen natürlich belichtet und gut gelüftet werden können. 2 Der Lichteinfall bei Treppenhäusern im Gebäudeinnern ist genügend, wenn die horizontale Fläche der Dachfenster oder Oblichter mindestens 2/3 des Treppenhausgrundrisses (Innenmass) beträgt und das Treppenauge in allen Geschossen mit angrenzenden Wohn- und Arbeitsräumen eine Fläche von 1.5 m <sup>2</sup> aufweist. 3 Bei Gewerbe- und Industriebauten kann von den Anforderungen nach Abs. 1 und 2 abgewichen werden.

Wohn- und Arbeitsräume in Untergeschossen	<b>Art. 55</b>	Bei Wohn- und Arbeitsräumen in Untergeschossen muss der Lichteinfallswinkel (gebildet durch die Senkrechte und die Linie zwischen Oberkante Fensterbrüstung und Oberkante Lichtschacht bzw. Oberkante Lichtschachtböschung) mindestens 60° betragen.
Lärmschutz und Luftreinhaltung	<b>Art. 56</b>	Für den Lärmschutz und die Luftreinhaltung sind die entsprechenden Verordnungen des Bundes, des Kantons und die kommunalen Reglemente massgebend.
Sicherheit	<b>Art. 56a<sup>1</sup></b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1 Bei der Projektierung von Bauten und Anlagen ist die angst- und gefahrenfreie Benutzbarkeit zu berücksichtigen; dies vor allem bei öffentlichen und internen Erschliessungen, Umgebungsgestaltungen, Hauszugängen und Einstellhallen.</li><li>2 Strassen, Wege und Plätze sind so zu projektieren, dass die angst- und gefahrenfreie Benutzbarkeit durch Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer sichergestellt ist (gute Überblick- und Orientierbarkeit).</li></ol>
Gefahrengebiete	<b>Art. 56b<sup>2</sup></b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.</li><li>2 Es wird empfohlen, frühzeitig bei der Baupolizeibehörde eine Voranfrage einzureichen.</li><li>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</li><li>4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.</li></ol>

---

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

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

## VI ENERGIE

### Art. 57

- Energieversorgung
- <sup>1</sup> Für die Gewinnung, Verteilung und Verwendung von Energie sowie für die Energiesparmassnahmen gelten die Bestimmungen der übergeordneten Energiegesetzgebung.
  - <sup>2</sup> Der Gemeinderat erlässt Vorschriften mittels Konzepten, Weisungen und Richtlinien.

### Art. 57a<sup>1</sup>

- Nutzungserhöhung bei energieeffizientem Bauen
- <sup>1</sup> In Zonen, in denen das Nutzungsmass mittels einer oberirdischen Geschossflächenziffer oder als absolutes Mass definiert ist, wird die zulässige oberirdische Geschossfläche um 10 Prozent erhöht, wenn mindestens der aktuell gültige „Minergie-Standard“ (oder technisch gleichwertige Standards) erfüllt ist, oder wenn der Heizwärmebedarf maximal 50% des gesetzlichen Grenzwertes beträgt.
  - <sup>2</sup> In Zonen, in denen kein Nutzungsmass festgelegt ist, erhöht sich bei Einhaltung der Anforderungen nach Absatz 1 das Mass der zulässigen Gebäudelängen und/oder -tiefen um 10 Prozent. Der erzielte Flächengewinn darf jedoch nicht mehr als 10 Prozent zusätzliche oberirdische Geschossfläche betragen.
  - <sup>3</sup> Vorbehalten bleibt in jedem Fall das Einhalten der übrigen baupolizeilichen Masse.

## VII ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

### Art. 58

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

---

<sup>1</sup> Eingefügt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 10. März 2009

## 1 ZONENVORSCHRIFTEN

### Art. 59

Wohnzonen  
W1/W2/W3

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

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

Wohnzone Oberfeld  
WO

- 1 Bezüglich Art der Nutzung gelten die Vorschriften gemäss Artikel 59.
- 2 Die Dachform ist frei. Flachdächer sind - soweit nicht als Terrassen genutzt - extensiv zu begrünen.
- 3 Die Gemeinde legt mittels Überbauungsordnung die Detailerschliessungsanlagen, die Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie mit Baulinien die Lage der Bauten gegenüber dem öffentlichen Raum (Strassen) fest. Die Vorgaben des Richtplanes "Oberfeld" vom 6. Juli 1998, die für die Gestaltung (insbesondere Anbaupflicht infolge Gestaltungsbaulinien) wegweisend sind, sind in einem Erschliessungsvertrag zu regeln.
- 4 Die einzelnen Baubereiche gemäss Richtplan "Oberfeld" vom 6. Juli 1998 sind in sich nach einem einheitlichen städtebaulichen Konzept zu überbauen. Bei etappenweisem Bebauen einzelner Bausteine ist zusammen mit dem Baugesuch die künftige städtebauliche Struktur für den gesamten Baubereich aufzuzeigen (Bebauungs-, Erschliessungs- und Aussenraumkonzept).
- 5 Es ist eine öffentliche Fusswegverbindung gemäss Richtplan "Oberfeld" vom 6. Juli 1998 sicherzustellen.
- 6 Die Gemeinde kann auf Antrag der betroffenen Grundeigentümer innerhalb der Wohnzone Oberfeld mit Überbauungsordnungen Gebiete ausscheiden, in welchen die Anzahl Abstellplätze für Personewagen bis auf 0.1 pro Wohnung reduziert und die Ersatzabgabe gemäss Artikel 20 ganz oder teilweise erlassen werden kann. Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze, allfällige zusätzliche

---

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



planerische Massnahmen und der Anteil der Ersatzabgabe sind mit der Überbauungsordnung festzusetzen.

7 Sofern technisch und wirtschaftlich vertretbar, sind zur Wärmeerzeugung erneuerbare, einheimische Energiequellen einzusetzen.

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

## Art. 60

Wohn- und Gewerbe-  
zonen WG2/WG3

1 In den Wohn- und Gewerbebezonen sind Bauten mit Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung zugelassen.

2 Ausgeschlossen sind Landwirtschaftsbetriebe jeder Art, Detailhandelseinrichtungen, Verkauf ab 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche sowie Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr, Erschütterungen oder Geruch verursachen.

## Art. 61

Kernzone K4

1 Es sind Bauten für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zugelassen.

2 Im 1. Vollgeschoss sind ausschliesslich Läden und kundenorientierte Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe gestattet.

3 Reine Lagerbetriebe, sowie Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an ortsfremdem Verkehr verursachen, sind untersagt.

4 Für das 1. Vollgeschoss gilt auf einer Gebäudetiefe von höchstens 35.00 m die geschlossene, ab dem 2. Vollgeschoss die offene Bauweise.

5 Auf den Hauptgebäuden sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dachformen, die gegenüber dem Strassenraum und der Umgebung als Flachdach in Erscheinung treten, gestattet.

6 Die lichte Höhe des 1. Vollgeschosses muss mindestens 2.80 m betragen. Das Dachgesimse bzw. die Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung darf nicht höher als 4.50 m über dem angrenzenden Strassenniveau liegen.

7 Wo keine Gestaltungsbaulinien bestehen, muss auf der Gebäudeseite der Baulinie ein Fussgängerdurchgang von mindestens 2.50 m lichter Weite und 2.80 m lichter Höhe offengehalten werden. Die dem Erdgeschoss vorgelagerten Fussgängerwege sind mit einem Wetterschutz von mindestens 3.00 m Breite zu überdecken.

Säulen, Schaukästen und Reklame dürfen die minimale Weite des Durchganges nicht beeinträchtigen.

## **Art. 62**

Dorfschutzzone DS

- 1 In der Dorfschutzzone sind Wohnbauten und Bauten mässig störender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
- 2 Ausgeschlossen sind neue Landwirtschaftsbetriebe und die Neuanlage von Zucht- und Mastbetrieben sowie Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.
- 3 Erweiterungen der Gebäude wie Dachausbauten, Anbauten, Balkone usw. sind zulässig, wenn sie sich in die Umgebung und das Ortsbild einordnen.
- 4 Abweichungen von der Lage, den Abmessungen oder der Gestaltung des bestehenden Baukörpers sind von der Baubewilligungsbehörde zu bewilligen oder zu verfügen, wenn
  - a) damit eine bessere Eingliederung ins Ortsbild erreicht wird oder
  - b) eine wohnhygienisch ungenügende Situation behoben oder verbessert werden kann.
- 5 Zu beachten sind insbesondere die Bestimmungen der Ortsbildschutzgebiete (Art. 87), soweit diese gemäss Schutzzonenplan davon betroffen sind.

## **Art. 63**

Gewerbebezonen Ga und Gb

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

## Art. 63a<sup>1 2</sup>

Arbeitszone "Mösli"  
(AZM)

- 1 Die Arbeitszone "Mösli" ist für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industrienutzungen bestimmt. Detailhandelseinrichtungen im Sinne der Baugesetzgebung (Art. 20 Abs. 3 BauG) sind nicht zugelassen. Detailhandelseinrichtungen und Freizeitanutzungen dürfen lediglich in den ersten Vollgeschossen erstellt werden und die Geschossfläche für Verkauf darf in den einzelnen Detailhandelseinrichtungen 1'000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - 2 Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.
  - 3 Für die ganze Zone gelten folgende baupolizeiliche Masse:
    - oberirdische Geschossflächenziffer: keine
    - Grenzabstand: Minimum 8.0 m
    - Mehrlängenzuschläge: keine
    - Dachform: frei
    - Vollgeschosszahl: frei
    - Lärmempfindlichkeitsstufe: IV
  - 4 Die Arbeitszone "Mösli" ist vertikal in zwei Bebauungsebenen unterteilt. Dabei gelten für die beiden Bebauungsebenen folgende baupolizeiliche Masse:
    - a) Untere Bebauungsebene
      - Fassadenhöhe traufseitig: Maximalkote = 559.00 m.ü.M
      - Massgebendes Terrain: 551.00 m.ü.M.
      - Grünflächenziffer: Minimum 30 %
      - Gebäudelänge/-breite: max. 100.00 m
    - b) Obere Bebauungsebene
      - Fassadenhöhe traufseitig: Maximalkote = 590 m.ü.M
      - massgebendes Terrain 551.00 m.ü.M
      - Gebäudelänge: Maximum 40.0 m
      - Gebäudebreite: Maximum 20.0 m
- Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:
- 5 Parkieranlagen sind so auszugestalten, dass Mehrfachnutzungen gemäss Richtplan "ESP Wankdorf" möglich sind.

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

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

- 6 Vorhandene Wegverbindungen sind in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten. Sie können jedoch innerhalb der Arbeitszone "Mö-sli" an einen anderen Standort verlegt werden. Neu anzulegende Wegverbindungen sind wiederum mit Bäumen zu säumen.
- Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- 7 Die Anordnung von Bauten in der oberen Bebauungsebene soll so gewählt werden, dass Durchblicke möglich sind.
- 8 Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen und/oder zur Gewinnung von Sonnenenergie zu nutzen. Sie sind - sofern nicht als Terrassen genutzt - als Retentionsflächen auszugestalten.
- Energieversorgung 9 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Nach Möglichkeit ist für die einzelnen Realisierungseinheiten ein gemeinsames Heizwerk vorzusehen. Wenn vertraglich zugesichert ist, dass nach dem jeweils gültigen Minergiestandard gebaut wird, entfällt die Pflicht zur Erstellung eines Energiekonzeptes.
- Art. 64**
- Tanklagerzone 1 Die Tanklagerzone ist für die Lagerung flüssiger Brennstoffe bestimmt.
- 2 Neubauten - sofern nicht betrieblich notwendig - sind nicht zugelassen. Die bestehenden Tanklager können unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.
- 3 Gegenüber angrenzenden Wohngebieten ist der Nachweis zu erbringen, dass das technisch Mögliche zur Verhinderung von nachhaltigen Immissionen (Lärm, Geruch, Erschütterungen, Risikopotential) vorgekehrt ist.
- Art. 65<sup>1</sup>**
- Industriezone 1 Die Industriezone ist Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetrieben vorbehalten.
- 2 Reine Lagerbetriebe sowie Ausstellungs- und Detailhandelseinrichtungen wie Möbelgeschäfte, Gartencenter und dgl. sind nicht zugelassen.
- 3 Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.
- 4 Gegenüber Wohn-, Wohn- und Gewerbe-, Landwirtschafts- und Zonen für öffentliche Nutzung ist ein Grüngürtel von mindestens

---

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

3.00 m Breite mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Entlang von Strassen ist eine Baumallee bzw. Baumreihe zu pflanzen.

## **Art. 66**

Zonen mit Quartierplanung ZQ

- <sup>1</sup> Die Zonen mit Quartierplanung bezwecken die Regelung von Nutzung und Bebauung in Gebieten, die aufgrund spezieller Bauvorschriften (Sonderbauvorschriften), die mit diesem Reglement aufgehoben werden, bebaut wurden. Diese Gebiete zeichnen sich durch den einheitlichen Charakter ihres Bebauungsmusters aus und weisen Merkmale der Siedlungsschutzgebiete (Art. 88) auf.
- <sup>2</sup> Die Art der Nutzung und die Lärmempfindlichkeitsstufe nach LSV entsprechen der Grundzone, wie sie im Zonenplan mit der entsprechenden Farbe schraffiert dargestellt ist.
- <sup>3</sup> Neu-, Um- und Ausbauten haben sich an den Standort, die Vollgeschosszahl, die Gebäudelänge und Gebäudebreite sowie an die Gesamthöhe der bestehenden Baukörper zu halten.
- <sup>4</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann eine Erhöhung der vorhandenen oberirdischen Geschossfläche um maximal 10% bewilligen. Dazu müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:
  - Der Charakter der Überbauung und die Qualität der Architektur darf nicht beeinträchtigt werden.
  - Die Wohnqualität oder die Anzahl Wohneinheiten muss erhöht werden.
- <sup>5</sup> Bauten und Anlagen sind auf das bestehende Bebauungsmuster und den Charakter der Umgebung abzustimmen. Änderungen an bestehenden Baukörpern (Dach- und Fassadengestaltung, An- und Kleinbauten und dgl.) müssen sich gut in die Umgebung einfügen.

**Die nachfolgenden Art. 67 bis und mit 79d bleiben unverändert, die Anpassungen erfolgen im Rahmen der ordentlichen Gesamtrevision der Ortsplanung**

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

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

- <sup>1</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) nach Art. 92 ff BauG setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vor deren Erlass dürfen Bauvorhaben nur gemäss Art. 93 Absatz 1 BauG bewilligt werden.
- <sup>2</sup> Für das Verfahren der UeO in Zonen mit Planungspflicht nach Art. 68 bis 79b gilt Art. 94 BauG.

---

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

- 3 Für den Erlass von UeO in den Zonen mit Planungspflicht nach Art. 68 bis 79b ist der Gemeinderat zuständig.
- 4 Für das Planerlassverfahren in der Zone mit Planungspflicht gemäss Art. 80 ("Stimmberechtigtenzone") gilt Art. 150a BauG.
- 5 Zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer im Wirkungsbereich der ZPP sind Verhandlungen über den teilweisen Ausgleich von Planungsvorteilen zu führen. Die Verhandlungsergebnisse werden in einem Vertrag festgehalten; dieser muss vor der Beschlussfassung der UeO gegenseitig unterzeichnet sein.
- 6 Sofern technisch und wirtschaftlich vertretbar, sind zur Wärmeerzeugung erneuerbare, einheimische Energiequellen einzusetzen.
- 7 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Nach Möglichkeit ist für die einzelnen Realisierungseinheiten ein gemeinsames Heizwerk vorzusehen.
- 8 Die Gemeinde kann im Rahmen der einzelnen UeO einen angemessenen Anteil an Alters- und Invalidenwohnungen vorschreiben.

## **Art. 68<sup>1</sup>**

ZPP Nr. 1 "Kernschutzzone"

- 1 Die ZPP Nr. 1 "Kernschutzzone" bezweckt die Erhaltung und Ergänzung der Bauweise und des spezifischen Charakters der Überbauung sowie der Wirkung des Strassenraumes.
- 2 Der Grosse Gemeinderat erlässt Gestaltungsrichtpläne. Bauvorhaben die den Gestaltungsrichtplänen und dem Planungszweck entsprechen, können ohne Erlass einer UeO bewilligt werden (Art. 93.1 BauG).
- 3 Es sind Bauten für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zugelassen. Reine Lagerbetriebe sowie Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an ortsfremdem Verkehr verursachen sind untersagt.
- 4 Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

---

<sup>1</sup> Geändert gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 23. April 1998.

- Ausnutzungsziffer: maximal 1.0
- Geschosszahl: maximal 2 - 3 plus Dachausbau oder Attika gemäss Gestaltungsrichtplan
- Fassadenhöhe: eingeschossige Bauten: maximal 4.50 m  
zweigeschossige Bauten: maximal 8.00 m  
dreigeschossige Bauten: maximal 11.00 m
- Gebäudelänge: maximal 30.00 m
- Grenzabstand: minimal 3.00 m

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

<sup>6</sup> Erweiterungen der Hauptgebäude wie Dachausbauten, Anbauten, Balkone usw. sind zulässig, wenn sie sich in die Umgebung und das Ortsbild einordnen.

<sup>7</sup> Abweichungen von der Lage, den Abmessungen oder der Gestaltung des bestehenden Baukörpers sind von der Baubewilligungsbehörde zu bewilligen oder zu verfügen, wenn

- a) damit eine bessere Eingliederung ins Ortsbild erreicht wird oder
- b) eine wohnhygienisch ungenügende Situation behoben oder verbessert werden kann.

<sup>8</sup> Zur Beurteilung von Bauvorhaben von besonderer Bedeutung für das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild zieht die Baubewilligungsbehörde Fachinstanzen bei. Zu beachten sind insbesondere die Bestimmungen der Ortsbildschutzgebiete (Art. 87), soweit diese gemäss Schutzzonenplan davon betroffen sind.

<sup>9</sup> Für die Anordnung von Erschliessungsanlagen sind die Grundsätze der Verkehrsrichtplanung zu beachten. Der Normbedarf (BauV) an gewerblichen Autoabstellplätzen ist für Beschäftigte um 70% und für Besucher um 60% zu reduzieren. Berechnungsarten gemäss aktuellen übergeordneten Regelungen (Wegleitungen, Dekrete usw.) gehen den vorgenannten Reduktionsfaktoren in jedem Fall vor.

<sup>10</sup> Auf der Parzelle Nr. 1098 gelten in Abweichung zur baurechtlichen Grundordnung folgende baupolizeilichen Masse:

- a) Maximale Gebäudelänge: 30.41 m
- b) Folgende Bestimmungen gelten in Bezug auf die Attikageschosse:
  - Auf der Nord- und Südseite können Attikageschosse auf die Flucht der unterliegenden Geschosse gebaut werden;
  - Dachvorsprünge der Attikageschosse können ost- und westseitig bis auf die Flucht der unterliegenden Geschosse gebaut werden; nord- und südseitig müssen sie einen Abstand

von 3.10 m zu den unterliegenden Fassaden einhalten. Sie dürfen nicht geschlossen werden.

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

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

ZPP Nr. 3 "Mitteldorfstrasse/Gärtnerei"

- 1 Die ZPP Nr. 3 bezweckt die Realisierung einer gemischten Überbauung mit Zentrumsfunktion. Eine allfällige Etappierung der baulichen Entwicklung muss aus der UeO hervorgehen.
- 2 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3).
- 3 Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:
  - Ausnützungsziffer: maximal 1.0
  - Interner Grenz-/Gebäudeabstand: frei
  - Flachdächer sind zugelassen und in der Regel extensiv zu begrünen.
- 4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.
- 5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
  - Die Überbauung hat sich in bezug auf Gebäudevolumen und Dachgestaltung harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur einzufügen. Sie hat den Strassenraum klar zu gliedern und mit dem markanten Gebäude des Restaurants "National" in Einklang zu stehen.
  - Die Aussenräume sind in halböffentliche und private Bereiche zu unterteilen und möglichst durch standortgerechte Bepflanzung zu gliedern.
- 6 Für die Anordnung von Erschliessungsanlagen sind die Grundsätze der Verkehrsrichtplanung zu beachten. Der Normbedarf (BauV) an gewerblichen Autoabstellplätzen ist für Beschäftigte um 70% und für Besucher um 60% zu reduzieren. Berechnungsarten gemäss aktuellen übergeordneten Regelungen (Wegleitungen, Dekrete usw.) gehen den vorgenannten Reduktionsfaktoren vor, sofern nicht das Parkplatzreglement gemäss Art. 17 Abs. 2 den Parkplatzbedarf stärker einschränkt.

---

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



## Art. 70<sup>1 2 3</sup>

ZPP Nr. 5 "Rüti"

- 1 Die ZPP Nr. 5 bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität.
- 2 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Nutzungsbestimmungen für Wohnzonen.
- 3 Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:
  - maximale Bruttogeschossfläche: 10'250 m<sup>2</sup>
  - maximale Geschosszahl: 3, plus Attika oder Dachausbau
  - Attikageschosse. Falls die Fläche des Attikageschosses Maximum 80% des obersten Vollgeschosses beträgt, können:
    - die Fassaden ohne Anrechnung an Geschosszahl und Fassadenhöhe teilweise auf die Flucht des obersten Vollgeschosses gebaut werden.
    - Dachvorsprünge auf die Flucht des obersten Vollgeschosses gebaut werden.
  - Grenz- und Gebäudeabstand: frei
  - Die Dachform ist frei. Flachdächer sind - soweit nicht als Terrassen oder zur solaren Energiegewinnung genutzt - extensiv zu begrünen.
  - Entlang des oberen Chaletweges können auf einer Bautiefe von 30.00 m auch Bauten nach den Vorschriften der Wohnzone 2 (W2) erstellt werden.
- 4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.
- 5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
  - Die Aussenräume sind in halböffentliche und private Bereiche zu unterteilen und möglichst durch standortgerechte Bepflanzung zu gliedern.
  - Spiel- und Freizeitbereiche sind nach den Vorgaben des kantonalen Rechts auszuscheiden.
  - Im östlichen Teil ist ein Biotop mit einer minimalen Fläche von 100 m<sup>2</sup> zu realisieren.
  - Der untere Westbereich des "Rütianges" - entlang des Rütiweges - soll frei von Hochbauten sein.
- 6 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:

---

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

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

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

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

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

## **Art. 71**

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

- 1 Die Zonen mit Planungspflicht Nr. 9 und 11 bezwecken die Erhaltung der bestehenden Bauten, Anlagen und deren Umgebung.
- 2 Es sind Nutzungen zugelassen, welche die Bauten und Anlagen, sowie deren Umgebung in ihrem gesamtheitlichen Charakter nicht beeinträchtigen.
- 3 Das Mass der Nutzung richtet sich nach der bestehenden Bruttogeschossfläche. Nutzungserhöhungen bis zu 25% der bestehenden Bruttogeschossfläche können im Rahmen der UeO erfolgen.
- 4 In der UeO müssen die Grundzüge der Gestaltung von Neu- und Anbauten ersichtlich sein. Bei der Erarbeitung der UeO müssen Fachinstanzen beigezogen werden und die Bestimmungen des Ortsbildschutzgebietes nach Art. 87 sind sinngemäss anzuwenden.
- 5 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.
- 6 In Bezug auf den Objektschutz gelten folgende Grundsätze:
  - Die vorhandenen Bauten sind geschützte Bauobjekte nach Art. 89;
  - Soweit vorhanden, unterliegen die Uferbereiche von Fließgewässern den Bestimmungen von Art. 93;
  - Für die vorhandenen Bäume, Hecken und Feldgehölze ist Art. 94 sinngemäss anzuwenden.

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

ZPP Nr. 13 "Industrie Schwandi"

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

## Art. 73<sup>2 3</sup>

ZPP Nr. 15 "Hättenberg"

- 1 Die ZPP Nr. 15 bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung mit differenziertem Wohnungsangebot. Das Angebot an Wohnungseinheiten soll verschiedenen Bedürfnissen gerecht werden (Familien, Betagte, Einzelpersonen). Eine allfällige Etappierung der baulichen Entwicklung muss aus der UeO hervorgehen.

---

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

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

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

- 2 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen der Wohnzone 3 (W3).
- 3 Es gelten folgende baupolizeiliche Masse und Gestaltungsgrundsätze:
- maximale Fassadenhöhe: 576.50 m.ü.M.
  - interne Gebäude-/ Grenzabstände: frei
  - Anteil Wohnnutzung: min. 90%
  - Flachdächer sind zugelassen und in der Regel extensiv zu begrünen.
- 4 Attikageschosse können ohne Anrechnung an die Fassadenhöhe und Geschosszahl an einer Gebäudelängsseite auf die Flucht des darunter liegenden Vollgeschosses gebaut werden, wenn dieser Versatz auf der gegenüberliegenden Längsseite flächenmässig vollständig kompensiert wird.
- 5 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.
- 6 Folgende Gestaltungsgrundsätze sind zu beachten:
- Es sind halböffentliche und private Aussenräume zu bilden und deren Gliederung hat möglichst mit standortgerechter Bepflanzung (Bäume, Büsche) zu erfolgen.
  - Die Anordnung von Spielflächen, Aufenthaltsbereichen, Kinderspielflächen soll den Kontakt unter den verschiedenen Bevölkerungsschichten fördern.
- 7 Für die Parkierung von Motorfahrzeugen sind Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.

## **Art. 74**

- ZPP Nr. 17 "Hochhaus"
- 1 Die ZPP Nr. 17 ist für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen bestimmt.
- 2 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3).
- 3 Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:
- Die Ausnützungsziffer (AZ) beträgt maximal 1.0.
- 4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.
- 5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- Neu-, Um- und Anbauten sind in ihrer Struktur und Volumetrie auf die bestehende Bebauung abzustimmen.
- 6 Für die Anordnung von Erschliessungsanlagen sind die Grundsätze der Verkehrsrichtplanung zu beachten. Der Normbedarf (BauV) an

gewerblichen Autoabstellplätzen ist für Beschäftigte um 70% und für Besucher um 60% zu reduzieren. Berechnungsarten gemäss aktuellen übergeordneten Regelungen (Wegleitungen, Dekrete usw.) gehen den vorgenannten Reduktionsfaktoren vor, sofern nicht das Parkplatzreglement gemäss Art. 17 Abs. 2 den Parkplatzbedarf stärker einschränkt.

## Art. 75

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

## Art. 76

- ZPP Nr. 21 "Bernstrasse" <sup>1</sup> Die ZPP Nr. 21 bezweckt die Realisierung einer Gewerbeüberbauung des Dienstleistungssektors bzw. die Aufstockung des bestehenden eingeschossigen Gebäudes.

# BAUREGLEMENT

---

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

## Art. 77

ZPP Nr. 23 "Steingrübli"

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

## Art. 78

ZPP Nr. 25  
"Ringstrasse/Güterstrasse"

- 1 Die ZPP Nr. 25 bezweckt die Realisierung einer Gewerbeüberbauung von architektonisch und städtebaulich hoher Qualität, die den Ortseingang markiert sowie die Verkehrsverhältnisse bezüglich der

Einmündung von Ring- und Güterstrasse in die Bernstrasse verbessert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZPP Nr. 27 "Bahnhof"

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

<sup>2</sup> Die ZPP Nr. 27 ist in die 4 Sektoren A (Nordwest), B (Südwest), C (Unterführung) und D (Nordost) unterteilt. Die Sektorengrenzen

---

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

sind verschiebbar; sie werden mit der entsprechenden UeO oder im Verfahren nach Art. 93 Absatz 1 lit. b und c BauG 95 definitiv festgelegt.

3 Die einzelnen Sektoren können unabhängig voneinander der Bau-reife zugeführt werden. Voraussetzung dafür ist das Vorhandensein einer rechtskräftigen UeO für den Sektor C, welche auf der Grund-lage eines Wettbewerbes oder eines wettbewerbsähnlichen Ver-fahrens nach den Regeln des Schweizerischen Ingenieur- und Ar-chitektenvereins beruht.

4 Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

5 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des Baureglementes. Aufgrund von Landanteilen in Form von Strassen-parzellen und Geleisearealen besteht kein Nutzungsanspruch auf Bruttogeschossfläche.

Für die einzelnen Sektoren gelten die folgenden Bestimmungen:

Sektor A (Nordwest)  
"Bahnhof"

6 Im Sektor A sind Bauten für Gewerbe und Dienstleistungen zuge-lassen. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vor-kehren für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

7 Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- max. Bruttogeschossfläche: 12'500 m<sup>2</sup>
- max. Geschosszahl: 4 plus Attika
- max. Fassadenhöhe: 568 m.ü.M.
- interne Grenz- und Gebäudeabstände: frei
- Gebäudelänge und -tiefe: frei

8 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:

- Die Bauten - insbesondere deren Südfassaden - sollen einen städtebaulichen und nutzungsmässigen Bezug zum Sektor C schaffen.
- Das bestehende Bahnhofgebäude (Baujahr 1912) ist nach Mög-lichkeit zu erhalten.
- Entlang des Schermenweges sind Bäume zu pflanzen und at-traktive Fussgängeranlagen zu realisieren.

9 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:

- Es sind mindestens 140 öffentliche Veloabstellplätze im Bereich der Perronzugänge zu realisieren.
- Es sind Möglichkeiten für Fussgänger- und Veloverbindungen durch den Bahndamm nach dem Sektor D zu gewährleisten und



- mit diesem abzustimmen. Mindestens eine der Verbindungen dient auch als Perronzugang.
- Die Zu- und Wegfahrt(en) haben auf den Schermenweg zu erfolgen.
- Sektor B (Südwest)  
"Bahnhof"
- <sup>10</sup> Im Sektor B sind Bauten für Gewerbe und Dienstleistungen zugelassen. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.
- <sup>11</sup> Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:
- max. Bruttogeschossfläche: 4'000 m<sup>2</sup>
  - max. Fassadenhöhe: 572.00 m.ü.M.
  - Geschosszahl: frei
  - interne Grenz- und Gebäudeabstände: frei
  - Gebäudelänge und -tiefe: frei
- <sup>12</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- Hauptfassaden sind zum Bahnhofplatz hin zu orientieren und sollen zur "Platzbildung" beitragen.
- <sup>13</sup> Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:
- Direkt auf die Bernstrasse sind keine Zufahrten für Motorfahrzeuge zugelassen.
  - Eine Not- und Dienstzufahrt zum Bahnareal und Stirnperron von mindestens 3.50 m Breite ist sicherzustellen.
- Sektor C (Unterführung)  
"Bahnhof"
- <sup>14</sup> Im Sektor C sind nur eingeschossige Bauten und Anlagen, welche im Zusammenhang mit dem Verkehr stehen, zugelassen.
- <sup>15</sup> Die UeO ist auf der Grundlage eines Wettbewerbes oder eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens nach den Regeln des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins zu erarbeiten.
- <sup>16</sup> Es gelten folgende Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze:
- Es soll eine architektonisch, städtebaulich und verkehrstechnisch hohe Qualität erzielt werden.
  - Es sollen passagierfreundliche Haltestellen, kurze Umsteigewege sowie ein optimaler Verkehrsfluss erreicht werden.
- Sektor D (Nordost)  
"Bahnhof"
- <sup>17</sup> Im Sektor D sind Bauten für Gewerbe und Dienstleistungen zugelassen. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.
- <sup>18</sup> Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

# BAUREGLEMENT

---

- max. Bruttogeschossfläche: 12'500 m<sup>2</sup>
- max. Geschosszahl: 4 plus Attika
- max. Fassadenhöhe: 568.00 m.ü.M.
- interne Grenz- und Gebäudeabstände: frei
- Gebäudelänge und -tiefe: frei

<sup>19</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:

- Die Bauten - insbesondere deren Südfassaden - sollen einen städtebaulichen und nutzungsmässigen Bezug zum Sektor C schaffen.
- Entlang der Poststrasse sind Bäume zu pflanzen und attraktive Fussgängeranlagen zu realisieren.

<sup>20</sup> Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:

- Es sind mindestens 160 öffentliche Veloabstellplätze im Bereich der Perronzugänge zu realisieren.
- Es sind Möglichkeiten für Fussgänger- und Veloverbindungen durch den Bahndamm nach dem Sektor A zu gewährleisten und mit diesem abzustimmen. Mindestens eine der Verbindungen dient auch als Perronzugang.

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

ZPP Nr. 29 "Schermenweg"

<sup>1</sup> Die ZPP Nr. 29 bezweckt die Realisierung einer Wohn-, Gewerbe- und/oder Dienstleistungsüberbauung mit einheitlichem Siedlungskonzept und hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität.

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

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

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

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

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

---

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

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

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

- ZPP Nr. 31 "Güterareal"      1      Die ZPP Nr. 31 bezweckt die Realisierung einer Wohn-, Gewerbe- und/oder Dienstleistungsüberbauung mit einheitlichem Siedlungskonzept und hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität.
- 2      Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des Baureglementes.
- 3      Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:
- max. Bruttogeschossfläche:                      8'000 m<sup>2</sup>
  - Geschosszahl:    frei
  - max. Fassadenhöhe:                                      572.00 m.ü.M.
  - interne Grenz- und Gebäudeabstände:      frei
  - Gebäudelänge und -tiefe:                              frei
- 4      Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- Die Stellung der Bauten und die Grundrisseinteilung soll so gewählt werden, dass nach Möglichkeit auf die Erstellung von Lärmschutzwänden verzichtet werden kann.
  - Zur besseren Integration benachbarter Bauten und Massnahmen im Sinne von Absatz 6 sind Terrainveränderungen (z.B. Hangkantenverschiebungen) zugelassen.
- 5      Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.
- 6      Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:
- Die Erschliessung des Areals mit Anlieferungsverkehr, insbesondere Schwerverkehr, hat von der Güterstrasse her zu erfolgen.
  - Im südlichen Bereich ist die Möglichkeit zur Realisierung einer Fussgänger- und Veloverbindung von der "Oberdorfstrasse" nach der "Ringstrasse" (durch den Bahndamm) zu gewährleisten.
  - Eine Not- und Dienstzufahrt zum Bahnareal und Stirnperron von mindestens 3.50 m Breite ist sicherzustellen.

ZPP Nr. 33 "Zentrum Oberfeld"		<b>Art. 79c<sup>1 2</sup></b> aufgehoben
ZPP Nr. 35 "Schützenhaus"	1	<b>Art. 79d<sup>3</sup></b> Die ZPP Nr. 35 bezweckt die optimale Gestaltung und Nutzung in folgenden Belangen: a) Des ganzen Bereichs als Eingangspforte zum Quartier Oberfeld in Abstimmung mit dem Migros-Gebäude und der ZPP Nr. 33 "Zentrum". b) Des Schützenhauses und dessen Umgebung inklusive Anbindung an die Nachbarbereiche. c) Als Begegnungs- und Erlebnisraum vor allem auf Quartierplatz und Allmend.
	2	Die ZPP Nr. 35 ist in die 4 Sektoren C, D, E und F unterteilt. Die Sektorengrenzen sind verschiebbar; sie werden mit der entsprechenden UeO oder im Verfahren nach Art. 93 Absatz 1 lit. b und c BauG definitiv festgelegt.
	3	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.
	4	Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des Baureglementes. Für die einzelnen Sektoren gelten die folgenden Bestimmungen:
Sektor C "Schützenhaus mit Vorplatz"	5	Innerhalb des bestehenden Bauvolumens des nordseitig gemauerten Teils des heutigen Schützenhauses sind Gewerbe-, Dienstleistungs-, Gastgewerbe- und Freizeitnutzungen (Festwirtschaften udgl.) zugelassen.
	6	Der Vorplatz soll vor allem für Freizeitaktivitäten, aber auch für öffentliche Anlässe (Markt, Spiele, Sport usw.) und als Aussenbereich des Gastwirtschaftsbetriebes zur Verfügung stehen.
	7	Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: - max. Bruttogeschossfläche: 3000 m <sup>2</sup> - Geschosszahl und Fassadenhöhe im Rahmen des bestehenden Volumens. - interne Grenz- und Gebäudeabstände: frei - Gebäudelänge und -tiefe: frei

---

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

<sup>2</sup> Aufgehoben gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 19. November 2021

<sup>3</sup> Eingefügt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 11. April 2006

- 8 Ausgeschlossen sind Ladengeschäfte ab 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Nutzungen, welche ein überdurchschnittlich hohes Mass an ortsfremdem Verkehr verursachen.
- 9 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- Der bestehende Gebäudeteil des Restaurants "Schützenhaus" gilt als geschütztes Objekt gemäss Art. 89 und Anhang I.
  - Allfällige Neubauten gemäss Absatz 5 sind auf den geschützten Gebäudeteil abzustimmen und haben die Durchlässigkeit zum Sektor E sicherzustellen.
  - Die Baumreihe auf dem Vorplatz ist im Sinne von Art. 94 geschützt.
- 10 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:
- Auf dem gesamten Vorplatz dürfen keine oberirdischen Parkplätze erstellt werden.
  - Es ist eine Fussgänger- und falls möglich eine Veloverbindung zum "Migroscenter/Timeout" sicherzustellen.
- Sektor D "Zugangs- und Zufahrtsbereich"
- 11 Das Areal dient als Zugangs- und Zufahrtsbereich zum Quartier "Oberfeld".
- 12 Die bestehenden Bäume sind gemäss Art. 94 geschützt.
- 13 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:
- Das Areal dient auch der Erstellung von Basiserschliessungsanlagen für das gesamte "Oberfeld".
  - Es ist eine Fussgänger- und falls möglich eine Veloverbindung zum "Migroscenter/Timeout" sicherzustellen.
- 14 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- Zufahrten sowie Zugänge für den Fussgänger- und Veloverkehr sind unter Erhaltung möglichst vieler Grünflächen zu realisieren.
- Sektor E "Allmend"
- 15 Der Sektor E ist für eine öffentliche Allmend (Festanlagen, Zirkus udgl.) bestimmt. Es ist ein baulicher und nutzungsmässiger Zusammenhang zu Sektor C sicherzustellen.
- 16 Bauten im Sinne vom Art. 28 BauG, welche im Zusammenhang mit der Allmend-Nutzung stehen sind zugelassen.
- 17 Die Kleinkaliber-Schiessanlage gemäss Richtplan "Oberfeld" vom 6. Juli 1998 im westlichen Teil hat bis zur Überbauung des Bausteines 18 (Richtplan "Oberfeld") Besitzstandsgarantie.
- 18 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:

# BAUREGLEMENT

- Ausgestaltung der Fläche als Allmendwiese
- Nach Aufhebung der Schiessanlage gemäss Absatz 17 können in diesem Bereich Spielplätze (Robinsonspielplatz udgl.) eingerichtet werden.

- Sektor F "Quartierplatz"
- <sup>19</sup> Im ganzen Sektor dürfen keine permanenten Parkierungsmöglichkeiten erstellt werden.
- <sup>20</sup> Der Quartierplatz soll eine zentrale Funktion für das Quartier "Oberfeld" bilden und die gestalterische und funktionelle Verbindung zwischen dem "Wohnquartier Oberfeld" und dem öffentlichen Bereich "Schützenhaus/Allmend" herstellen.
- <sup>21</sup> Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- Der Quartierplatz ist ein öffentlicher Begegnungsbereich und soll mit Grünanlagen und Bäumen ausgestaltet sein.
- <sup>22</sup> Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:
- Es dürfen keine oberirdischen Parkieranlagen erstellt werden.
  - Mischverkehr mit Bevorzugung der Fussgänger und Fussgängerinnen ist zugelassen.

## Art. 31<sup>1 2</sup>

ZPP Nr. 6 "Grube" aufgehoben

## Art. 81

Zonen für öffentliche Nutzungen

<sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

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

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze; Empfindlichkeitsstufe
A (Seniorenresidenz, öffentliche oder private Betreuungsnutzungen) <sup>3 4</sup>	Private oder öffentliche Seniorenresidenz und Spielplatz; Nutzungen im Zusammenhang mit öff-	Grenzabstände: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nord, Ost- und Westseite: min. 8.00 m</li> <li>- Südseite: Gegenüber Strassen und Fusswegen gilt Art. 30, auch</li> </ul>

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

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

<sup>3</sup> Eingefügt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 23. November 2004.

<sup>4</sup> Geändert gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 8. Juli 2020

	<p>fentlichen oder privaten Betreuungsaufgaben;          Betreutes Wohnen;          Weitere Dienstleistungsangebote im Zusammenhang mit dem Betrieb.</p>	<p>wenn Strassen und Fusswege nicht abparzelliert sind.</p> <p>Bauteile im Grenzabstand:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf der Ost- und Westseite dürfen keine vorspringenden Gebäudeteile in den Grenzabstand hineinragen</li> </ul> <p>Vollgeschosszahl:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 4 Vollgeschosse</li> <li>- Ein Attikageschoss ist nicht zugelassen.</li> </ul> <p>Fassadenhöhe traufseitig: 14.00 m</p> <p>Spielplatz auf der Ostseite des Areals.</p> <p>Fusswegverbindung Park (ZöN A2) zu Schulanlage (ZöN A3)</p> <p>Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind durch die Gemeinde zu genehmigende Konzepte betreffend Energie und Entwässerung auszuarbeiten.</p> <p>Für die bauliche Ausgestaltung gilt das Projekt der FRB Architekten AG vom Oktober 2002 als Richtprojekt. Die Baupolizeibehörde kann geringfügige Abweichungen gestatten.</p> <p>Lärmempfindlichkeitsstufe II</p>
A1 (Kirche und Altersheim) <sup>1</sup>	Reformierte Kirche Altersheim	<p>Bestehende Überbauung</p> <p>Für neue Hauptbauten sind Wettbewerbe oder wettbewerbsähnliche Verfahren durchzuführen.</p> <p>ES III</p>

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

## BAUREGLEMENT

A2 (Parkanlage) <sup>1</sup>	Parkanlage mit Teich und Einrichtungen für Freizeitaktivitäten.	Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Parkbetrieb. ES III
A3 (Zentrum Bernstrasse) <sup>1</sup>	Öffentliche Bauten und Anlagen welche im Zusammenhang mit Bildung, Kultur, Sport- und Freizeitaktivitäten sowie sozialen Anliegen der Öffentlichkeit stehen.	Bestehende Überbauung Für neue Hauptbauten sind Wettbewerbe oder wettbewerbsähnliche Verfahren durchzuführen. Zufahrt ab der Mitteldorfstrasse für die ZÖN A. ES III
B (Oberdorfstrasse)	Kirchliche Bauten und Anlagen	Bestehende Überbauung Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3 ES II
C (Mösli)	Schulanlage mit Turnhallen und Aussenanlagen; Doppelkindergarten	Bestehende Überbauung Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3 ES II
D (Dennigkofen)	Schulanlage mit Turnhallen und Aussenanlagen	Bestehende Überbauung Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3 ES II
E (Rüti)	Schulanlage mit Turnhallen und Aussenanlagen; Doppelkindergarten	Bestehende Überbauung Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3 ES II
F (Rothus)	Schulanlage mit Turnhallen und Aussenanlagen	Bestehende Überbauung Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3 ES II
G (Sophiestrasse)	Kirchliche Bauten und Anlagen	Bestehende Überbauung Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3 ES II

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



H (Schiessplatzweg)	Altersheim	Bestehende Überbauung Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3 ES II
I (Wiesenstrasse)	Alterssiedlung	Bestehende Überbauung Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3 ES II
K (Kreuzweg)	Betriebsgebäude der Klinik	Bestehende Überbauung Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3 ES III
L (Neuhaus)	Klinik mit Betriebsgebäude	Bestehende Überbauung Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3 ES II
M (Kulturzentrum Flurweg) <sup>1</sup>	Kultur sowie Kinder- und Jugendaktivitäten. Mehrzweckgebäude inklusive Übernachtungsmöglichkeiten.	Neubauten gemäss den baupolizeilichen Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone 2 ES III
N (Steinbruchweg)	Zivilschutz-Ausbildungszentrum	Bestehende Überbauung Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3 ES III
O (Forelstrasse)	Wehrdienstgebäude	Bestehende Überbauung Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3 ES III
P (Werkhof Mösli, Sport- und Freizeitanlagen) <sup>2</sup>	Gemeindewerkhof Öffentliche und private Sport- und Freizeitanlagen von privaten oder öffentlichen Betreibern.	Baupolizeiliche Masse: Fassadenhöhe traufseitig maximal 13.00 m Grenzabstand min. 6.00 m Vollgeschosszahl, Gebäudelänge, Gebäudebreite frei Gestaltungsgrundsätze:

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

<sup>2</sup> Geändert gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 31. Januar 2014

## BAUREGLEMENT

		<p>Dachform frei</p> <p>Grüngürtel mit standortgerechter Bepflanzung entlang der Forelstrasse und entlang der Nordost-Grenze.</p> <p>Erschliessungsgrundsätze:</p> <p>Parkieranlagen können auch auf Liegenschaften in der Umgebung realisiert werden.</p> <p>Fusswegverbindung zwischen Bolligenstrasse und Forelstrasse.</p> <p>ES III</p>
Q (Rüti)	Kindergarten, Wasserreservoir	<p>Bestehende Überbauung</p> <p>Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3.</p> <p>Im Zusammenhang mit Familiengärten sind eingeschossige Fahrnisbauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von höchstens 10 m<sup>2</sup> zugelassen.</p> <p>ES II</p>
R (Dreieckanlage)	Park	<p>Anlagen im öffentlichen Interesse.</p> <p>1-geschossige pavillonartig gestaltete Bauten.</p> <p>Erhaltung des Baumbestandes und der Grünanlage.</p> <p>ES III</p>
S (Dennigkofenweg)	Badeanlagen	<p>Bestehende Überbauung</p> <p>Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3.</p> <p>ES III</p>
T (Fussballplatz Oberfeld) <sup>1</sup>	Fussballplatz	<p>Bauten mit einem Vollgeschoss im Zusammenhang mit dem Sportbetrieb (auch Klubhäuser udgl.).</p>

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

		<p>Zuschaueranlagen (Sitzgelegenheiten, Tribünen udgl.) in Leichtbauweise.</p> <p>Parkieranlagen im Zusammenhang mit dem Sportbetrieb.</p> <p>Entlang der Ostseite des Areals ist ein mindestens 15.00 m breiter Streifen als Teil des ökologischen Vernetzungskorridors "Ostermundigenberg - Hättenberg" auszugestalten (inkl. Fussweg).</p> <p>ES III</p>
U (Trainingsfelder Rütliweg) <sup>1</sup>	<p>Trainingsfelder für Fussballzwecke.</p> <p>Spielfelder für andere Spiel- und Sportarten</p>	<p>Bauten mit einem Vollgeschoss im Zusammenhang mit dem direkten Spiel- und Sportbetrieb.</p> <p>Zuschaueranlagen (Sitzgelegenheiten, Tribünen und dgl.) in Leichtbauweise.</p> <p>Parkieranlagen im Zusammenhang mit dem Sportbetrieb.</p> <p>ES III</p>
U1 (Gemeindeverwaltung Schiessplatzweg) <sup>1</sup>	<p>Bestehende Gemeindeverwaltung</p> <p>öffentlicher, allmendartiger Grünbereich</p>	<p>Bestehende Bauten und Anlagen.</p> <p>Strassenanlagen gemäss Festlegungen der UeO "Grube" vom 30. März 2000 bis zur Erstellung der Basiserschliessung Oberfeld.</p> <p>ES III</p>

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

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

# BAUREGLEMENT

---

## Art. 82

Zonen für Sport- und  
Freizeitanlagen

- <sup>1</sup> Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind für Anlagen und Bauten der Freizeitgestaltung, des Sportes und des Spiels bestimmt. Campingplätze sind untersagt.
- <sup>2</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Vorschriften:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Bauvorschriften; Empfindlichkeitsstufe
V (Dammweg) <sup>1</sup>	Familiengärten Veloabstellplätze Lärmschutzwände	Im Zusammenhang mit Familiengärten sind eingeschossige Fahrnisbauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von höchstens 10 m <sup>2</sup> zugelassen. Innerhalb des Areals soll die Möglichkeit bestehen, "Magerwiesenflächen", welche im Raum "Poststrasse / Bernstrasse" entfernt werden, neu entstehen zu lassen. Veloabstellplätze können überdacht werden. ES III
W (Hättenberg)	Familiengärten	Im Zusammenhang mit Familiengärten sind eingeschossige Fahrnisbauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von höchstens 10 m <sup>2</sup> zugelassen. ES III
X (Rüti)	Spielplatz und Freizeitanlagen	Bauten mit einem Vollgeschoss und Anlagen, die dem Zweck dienen, sind zugelassen. ES III
Y (Hättenberg)	Bauten für Jugendorganisationen	Es sind Bauten mit einem Vollgeschoss mit Dachausbau und einer anrechenbaren Gebäudefläche von höchstens 250 m <sup>2</sup> zugelassen.

---

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

		ES III
Z (Dennigkopen)	Sportanlage	Es sind Ergänzungsbauten im Rahmen der Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2) zugelassen, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge und -breite. ES III
U2 (Arena Oberfeld) <sup>1</sup>	Freiluftarena für Kultur- und Spielvorführungen. Extensive Grünbereiche	Bauten mit einem Vollgeschoss im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung. Zuschaueranlagen (Sitzgelegenheiten, Tribünen udgl.) in Leichtbauweise. ES III
U3 (Familien- gärten Flurweg) <sup>2</sup>	Familien- und Freizeitgärten	Bauten mit einem Vollgeschoss bis zu einer anrechenbaren Gebäudefläche von 10 m <sup>2</sup> im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung und zur Kleintierhaltung. ES III

### Art. 83

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

### Art. 84

- Abbauzone
- 1 Die Abbauzone dient dem Abbau und der Verarbeitung von Sandstein.
  - 2 Betriebsnotwendige Bauten und Anlagen sind zugelassen.
  - 3 Es dürfen nur Materialien gelagert werden, die mit der Sandsteinverarbeitung in Zusammenhang stehen.
  - 4 Der Abbau setzt ein Abbau- und Wiederherstellungsprogramm voraus. Darin müssen verbindlich geregelt sein:

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

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

# BAUREGLEMENT

- a) Etappierung des Abbauvorganges;
- b) Rekultivierungsmassnahmen in Abhängigkeit der Etappierung des Abbaus.

5 Nicht mehr für den Sandsteinabbau benötigter Grubenboden ist einer neuen, dem Interesse der Allgemeinheit dienenden Nutzung zuzuführen. Bei Eignung sind Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen zu schaffen.

## Art. 85

Landwirtschaftszone

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

## Art. 86

Baupolizeiliche Masse und Lärmempfindlichkeitsstufen

- 1 In den einzelnen Zonen gelten unter Vorbehalt von Abs. 4 folgende baupolizeilichen Masse und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	VG	FH tr in m	GH A in m	GL in m	GB in m	GA in m	oGFZ/GZ	ES	Bem.
<b>W1</b>	1	4,5	8,0	20,0	12,0	5,0	-	II	c)
<b>W2</b>	2	7,5	11,0	25,0	15,0	5,0	-	II	c)
<b>W3</b>	3	10,5	14,0	50,0	15,0	4/5 FH min. 6,0	min. 0.55 max. 0.9	II	a), c), d)
<b>WO</b>	3	10,5	14,0	-	-	min. 6,0	min. 0.55 max. 0.9	II	

<b>WG2</b>	2	8,5	12,0	30,0	15,0	4/5 FH min. 5,0	-	III	a), c)
<b>WG3</b>	3	11,5	15,0	50,0	20,0	4/5 FH min. 6,0	min. 0.65 max. 0.9	III	a), c), d)
<b>Ga</b>	-	13,5	17,0	80,0	-	2/5 FH min. 3,0	25 %	III	
<b>Gb</b>	-	15,5	19,0	-	-	2/5 FH min. 3,0	25 %	III	
<b>T</b>		Für die baupolizeilichen Masse ist die bestehende Bebauung massgebend						IV	
<b>I</b>	-	18,5	22,0	-	-	6,0	15 %	IV	
<b>DS</b>	2	7,5	11,0	30,0	13,0	5,0	-	III	
<b>K4</b>	4	15,5	19,0	50,0	20,0	8,0 (5,0)	1.35	III	b)
<b>AB</b>	-	-		-	-	-	-	IV	
<b>LW</b>	-	-		-	-	-	-	III	
<b>GZ</b>	-	-		-	-	-	-	III	

### Abkürzungen:

W1	Wohnzone 1-geschossig
W2	Wohnzone 2-geschossig
W3	Wohnzone 3-geschossig
WG2	Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig
WG3	Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig
WO	Wohnzone Oberfeld
Ga	Gewerbezone a
Gb	Gewerbezone b
T	Tanklagerzone
I	Industriezone
DS	Dorfschutzzone
K4	Kernzone 4-geschossig
AB	Abbauzone
LW	Landwirtschaftszone
GZ	Grünzone
VG	maximale Vollgeschosszahl
FH tr	traufseitige Fassadenhöhe
GH A	Gesamthöhe Attika
GL	maximale Gebäudelänge
GB	maximale Gebäudebreite
GA	minimaler Grenzabstand

oGFZ	oberirdische Geschossflächenziffer
GZ	min. Grünflächenziffer (%)
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
Bem	Bemerkungen (Abs. 4)

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

---

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

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

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



**VIII GESCHÜTZTE GEBIETE UND OBJEKTE****1 ORTSBILD- UND SIEDLUNGSSCHUTZ****Art. 87**

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

**Art. 88**

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

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

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

---

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

- 2 Um- und Anbauten sowie Renovationsarbeiten sind baubewilligungspflichtig und bedürfen der Begutachtung durch eine Fachinstanz.
- 3 Im Falle einer Zerstörung durch ein Elementarereignis entscheidet die Baupolizeibehörde in Zusammenarbeit mit Fachinstanzen über den Wiederaufbau.
- 4 Die Gemeinde kann die Eigentümer in geeigneter Weise beim Unterhalt geschützter Objekte unterstützen.

## 2 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

### Art. 90

Aufsicht, Beiträge, Inventare  
**Fehler! Textmarke nicht definiert.**

- 1 Die gemäss Art. 91 bis Art. 97 geschützten Gebiete und Objekte unterstehen der Aufsicht des Gemeinderates. Er zieht bei Bedarf Fachinstanzen bei.
- 2 In den bezeichneten Gebieten sind Massnahmen untersagt, die Pflanzen und Tiere gefährden oder ökologische Verhältnisse verändern. Pflegerische Eingriffe sind jedoch zugelassen und erwünscht.
- 3 Der Grosse Gemeinderat erlässt ein Reglement über die Gewährung von Beiträgen an die Grundeigentümer und legt die Prioritäten fest. Vorzusehen sind:
  - a) Beiträge an die Kosten, die den Grundeigentümern für Massnahmen zum Schutze und zur Gestaltung der Gebiete oder Objekte erwachsen.
  - b) Beiträge zum Ausgleich von Nutzungseinbussen und Bewirtschaftungerschwernissen.
- 4 Die einzelnen Beiträge werden vom Gemeinderat nach Massgabe des Reglementes festgesetzt.
- 5 Die Gemeinde erstellt Inventare, über die nicht in der baurechtlichen Grundordnung aufgenommenen schutzwürdigen Objekte. Diese Inventare sind regelmässig nachzuführen.

### Art. 91

Landschaftsschutzgebiete

- 1 Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung von landschaftlich oder ökologisch wertvollen Landschaftsteilen.
- 2 Die naturnahe Landschaft ist zu erhalten und bei Eingriffen wiederherzustellen und wenn möglich ökologisch zu verbessern.
- 3 Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) jeglicher Art sind untersagt.

4 In Landschaftsschutzgebieten, die der Landwirtschaftszone überlagert sind, sind nur betriebsnotwendige Bauten und Anlagen zugelassen.

5 Baumschulen, Gärtnereien und dgl. sind untersagt.

## **Art. 92**

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

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

## **Art. 93**

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

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

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

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

## **Art. 94**

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

2 Das Fällen von hochstämmigen Bäumen gemäss Abs. 1 sowie grössere Grabarbeiten im Umkreis von 10.00 m bedürfen einer Bewilligung durch das Hochbauamt. Zuständig für die Erteilung von Rodungsbewilligungen von Hecken ist das Regierungsstatthalteramt.

## **Art. 95**

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

# BAUREGLEMENT

---

- 2 Die Gemeinde legt zusammen mit dem Kreisforstamt und den betroffenen Grundeigentümern die geeigneten Pflege- und Unterhaltsmassnahmen fest.
- 3 Die Gemeinde fördert in Koordination mit dem Kreisforstamt die ökologische Aufwertung der geschützten Waldränder.
- 4 Die gemäss Forstgesetz dem Forstdienst übertragene Aufsichts- und Beratungspflicht bezieht sich auch auf die geschützten Waldränder.
- 5 Auf einer Breite von 5.00 m, ab den äussersten Sträuchern, gilt ein Anwendungsverbot für Dünger, Herbizide und Pestizide.

## **Art. 96**

### Magerwiesen

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

## **Art. 97**

### Gebiete mit Hochstammobstbäumen

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

## **Art. 98**

### Archäologisches Schutzgebiet

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

## IX VERFAHREN UND ZUSTÄNDIGKEITEN

Allgemeines		<b>Art. 99</b> Die Aufgaben und Zuständigkeiten sind in der Gemeindeordnung, im Reglement über die Organisation der Gemeindeverwaltung und ergänzend dazu in diesem Reglement geregelt.
Stimmbürger	<sup>1</sup>	<b>Art. 100</b> Die in Gemeindeangelegenheiten Stimmberechtigten beschliessen über den Erlass und die Änderung von: a) der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan, Schutzzonenplan, Zonenpläne Waldfeststellung Teilbereich Nord und Süd, Zonenpläne Naturgefahren Teilbereich Nord und Süd und Baureglement); b) Überbauungsordnungen, wenn diese in Art und Mass der Nutzung von den Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung abweichen.
	<sup>2</sup>	Vorbehalten bleibt Art. 102.2 lit. d.
Grosser Gemeinderat	<sup>1</sup>	<b>Art. 101</b> Der Grosse Gemeinderat beschliesst über den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung von: a) Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG, die nicht von den Bestimmungen der Grundordnung über Art und Mass der Nutzung abweichen; b) Landschaftsrichtplan; c) Verkehrsrichtplan; d) Richtplänen in Zonen mit Planungspflicht nach Art. 67.
	<sup>2</sup>	Vorbehalten bleibt Art. 102.2 lit. d.
Gemeinderat	<sup>1</sup>	<b>Art. 102</b> Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Planerlass-, Baubewilligungs- und Baupolizeiverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, sofern sie nicht reglementarisch einem anderen Gemeindeorgan zustehen.
	<sup>2</sup>	Im Planerlassverfahren entscheidet er insbesondere über:

- a) den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung von Planungszonen;
  - b) den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen sowie in Zonen mit Planungspflicht nach Art. 67 Abs. 3;
  - c) den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung von Richtlinien;
  - d) geringfügige Änderung von Richtplänen sowie Vorschriften und Plänen im Sinne von Art. 122 BauV;
  - e) die Einleitung des Vorprüfungs-, des Auflage- und des Genehmigungsverfahrens;
  - f) die Antragstellung an die Genehmigungsbehörde bezüglich der unerledigten Einsprachen.
- <sup>3</sup> Im Baubewilligungsverfahren beschliesst er insbesondere über:
- a) Gesuche zur Befreiung von der Planungspflicht nach Art. 92.1 BauG;
  - b) Planungseinsprachen;
  - c) die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren und die Aufrechterhaltung von Einsprachen, welche von anderen Gemeindeorganen erhoben wurden.

## X STRAF-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

### Art. 103

Widerhandlungen

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

### Art. 104

Inkrafttreten

Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus Änderungen des Baureglementes und dem Erlass des Zonenplanes Waldfeststellung Teilbereich Nord und Süd, treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

**Art. 105**

Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden die in den bereits früher aufgehobenen als Zone für Sonderbauvorschriften bezeichneten Sondernutzungspläne (Alignementspläne, Bebauungspläne, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften) auch die darin festgelegten Baulinien entlang öffentlicher Strassen aufgehoben. Demnach werden sämtliche nachstehenden Pläne vollumfänglich ausser Kraft gesetzt.

Name (Ortsbezeichnung)	Datum der Genehmigung durch die kantonale Behörde
Sonderbauvorschriften zum Alignementplan Nr. 5 (Ringstrasse)	22. Februar 1955
Sonderbauvorschriften für das Grundstück Bolligen Nr. 1317 (Flurweg West)	21. April 1959
Sonderbauvorschriften zum Baulinienplan Nr. 6 über die Grundstücke Nr. 1359 und 2704 (Hochhaus Bernstrasse 74)	15. Januar 1960
Abänderung des Baulinienplanes Nr. 8 mit Überbauungsplan und Sonderbauvorschriften für das Grundstück Bolligen Nr. 1267 (Obere Zollgasse / Waldheimstrasse Nord)	26. Januar 1960
Sonderbauvorschriften für das Grundstück Bolligen Nr. 1305 (Schiessplatzweg Nord)	8. April 1960
Abänderung des Baulinienplanes Nr. 5 und Sonderbauvorschriften für das Grundstück Nr. 1156 (Forelstrasse)	4. November 1960
Sonderbauvorschriften für das Grundstück Nr. 1263 (Oberdorfstrasse / Obere Zollgasse)	11. November 1960
Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften für das Grundstück Nr. 1203, Bernstrasse 5 (Waldeck)	17. April 1962
Sonderbauvorschriften für das Grundstück Bolligen Nr. 1534 (Obere Zollgasse / Waldheimstrasse Süd)	22. Mai 1962

## BAUREGLEMENT

---

Sonderbauvorschriften für das Grundstück Bolligen Nr. 1370 (Schiessplatzweg Süd)	31. Juli 1962
Sonderbauvorschriften für das Grundstück Bolligen Nr. 1330 (Dennigkofen)	8. Februar 1963
Ergänzung der Baulinienpläne Nr. 7 + 12 und Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften für das Grundstück Nr. 3872 (Rüti Ost)	17. April 1963
Sonderbauvorschriften für das Grundstück Nr. 1243 (Flurweg Ost)	14. August 1964
Ergänzung der Baulinienpläne Nr. 7 + 12 und Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften für die Grundstücke Nr. 1367 + 1286 (Rüti West)	29. Januar 1965
Ergänzung des Baulinienplanes Nr. 10 mit Überbauungsplan und Sonderbauvorschriften am Birkenweg	13. April 1965
Abänderung der Baulinienpläne Nr. 3 + 4 mit Überbauungsplan und Sonderbauvorschriften auf dem Grundstück Nr. 1186 an der Wiesenstrasse in Ostermündigen	20. Juni 1967
Ergänzung der Baulinienpläne Nr. 7 + 12 und Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften für die Grundstücke Nr. 1367 + 1286 auf der Rüti	22. August 1967
Abänderung des Baulinienplanes Nr. 6 mit Überbauungsplan und Sonderbauvorschriften für das Grundstück 1113 (Nobsstrasse / Bernstrasse)	8. Dezember 1967
Sonderbauvorschriften für die Grundstücke Nr. 1013, 1014, 1015, 1016, 1101 und 1102 (Hättenberg Süd)	25. April 1969
Abänderung des Baulinienplanes Nr. 2 mit Überbauungsplan und Sonderbauvorschriften auf dem Grundstück Nr. 1156 an der Forelstrasse in Ostermündigen ("Lindendorf 1")	20. Februar 1970



Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften (Silo Bahnhofareal)	26. November 1970
Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften am Hohlenweg auf der Rüti	17. Dezember 1971
Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Tennisanlage Dennigkofen"	3. März 1977
Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Obere Zollgasse" Parzelle Nr. 1516	22. September 1983

## Art. 106

Beibehaltung und Ergänzung bestehender Vorschriften

Folgende Bestimmungen behalten ihre Gültigkeit:

- a) Überbauungsordnung "Poststrasse" vom 22. Mai 1989;
- b) Überbauungsordnung "Hüsliweg" vom 28. Juni 1993;
- c) Überbauungsordnung "Nobsstrasse" vom 13. September 1993;
- d) Überbauungsordnung "Dennigkofenweg" vom 18. Februar 1994 mit Änderungen vom 6. Dezember 2004
- e) Überbauungsordnung "Unterdorfstrasse/Bärtschihaus" vom 23. Februar 1994;
- f) Überbauungsordnung Tägetli-Weissacker Nr. 3 (Ue23) vom 14. November 1990
- g) Überbauungsordnung Rütieweg (Blatt 7) Ausbau (Ue28) vom 22. Dezember 1993
- h) Überbauungsordnung Oberdorf (Ue34) vom 1. Oktober 1996
- i) Bernstrasse-Wiesenstrasse; Fuss-, Rad- und Waldweg; Signalisation (Ue35) vom 25. März 1998
- j) Überbauungsordnung Beaulieu (Ue36) vom 23. April 1998
- k) Überbauungsordnung Wärmeverbund Dennigkofen (Ue37) vom 12. August 1999
- l) Überbauungsordnung Grube Nr. 6 vom 30. März 2000
- m) Überbauungsordnung Bernstrasse-Bahnhofplatz Sektor C; ZPP Nr. 27 (Ue39) vom 26. Juli 2002
- n) Überbauungsordnung Mitteldorfstrasse – Gärtnerei Nr. 3 (Ue40) vom 2. Juli 2003
- o) Überbauungsordnung Oberfeld – Verlegung Buslinie 10 (Ue41) vom 14. August 2003

## BAUREGLEMENT

---

- p) Baulinienplan Entlastungsstrasse vom 11. April 2006
- q) Basis- und Detailerschliessung Oberfeld vom 11. April 2006
- r) Überbauungsordnung Obere Zollgasse 6+8 vom 19. Juli 2007
- s) Überbauungsordnung ZPP Nr, 15 Hättenberg vom 25. September 2007
- t) Überbauungsordnung Nr. 5 Rütihoger vom 26.09.2007
- u) Überbauungsordnung Güterstrasse vom 7. November 2007
- v) Überbauungsordnung Gartenbaubetriebe Kreuzweg vom 29.12.2009
- w) Überbauungsordnung VELOstattAUTO vom 8. Dezember 2011
- x) Überbauungsordnung Kästli vom 22. März 2013
- y) Überbauungsordnung ZPP Nr. 23 Steigrüebli vom 30.06.2016
- z) Überbauungsordnung Bärenareal vom 14. September 2016
- z1) Teilüberbauungsordnung Schwandi vom 21.05.2019
- z2) Überbauungsordnung Poststrasse Süd vom 21.01.2020
- z3) Überbauungsordnung Lindendorf II vom 29.06.2020

## Genehmigungsvermerke

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

Vorprüfung vom: 10. Februar 1993

### 1. Öffentliche Auflage:

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

### 2. Öffentliche Auflage:

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

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 26. Oktober 1993

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am: 17. Februar 1994

Beschlossen durch die Stimmberechtigten am: 12. Juni 1994

Einwohnergemeinde Ostermundigen

Theo Weber

Präsident

Otto Stalder

Gemeindeschreiber

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 18. Juli 1994

Otto Stalder

Gemeindeschreiber

## Genehmigung

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

Peter Geissler

Amt für Gemeinden und Raumordnung

---

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

# BAUREGLEMENT

---

## **Bescheinigung**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 8. Mai 1996

Otto Stalder

Gemeindeschreiber

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 7. November 1997)

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

Einwohnergemeinde Ostermundigen

Theo Weber  
Präsident

Otto Stalder  
Gemeindeschreiber

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 31. Oktober 1997

Otto Stalder  
Gemeindeschreiber

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung.

7. November 1997

Matthias Lutz  
Kreisvorsteher

# BAUREGLEMENT

---

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 23. April 1998)

Öffentliche Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom:

4. Oktober 1997

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom:

1. und 3. Oktober 1997

Öffentliche Auflage vom:

1. Oktober 1997 bis 31. Oktober 1997

Einspracheverhandlungen am:

-

Rechtsverwahrungen:

-

Erledigte Einsprachen:

-

Unerledigte Einsprachen:

-

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

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

Gemeinderat

Theo Weber

Präsident

Otto Stalder

Gemeindeschreiber

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 19. März 1998

i.V. Marianne Meyer

Gemeindeschreiber

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung.

23. April 1998

Matthias Lutz

Kreisvorsteher

## **Genehmigungsvermerke**

(der Änderungen vom 7. Oktober 1998)

Öffentliche Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom: 29. Juli 1998

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

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

Einspracheverhandlungen am: -

Rechtsverwahrungen: -

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: -

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

Gemeinderat

Theo Weber

Präsident

Otto Stalder

Gemeindeschreiber

## **Bescheinigung**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 17. September 1998

Otto Stalder

Gemeindeschreiber

## **Genehmigung**

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung.

7. Oktober 1998

i.V. Monique Schürch

Kreisvorsteher

# BAUREGLEMENT

---

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 29. März 2000)

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

Einwohnergemeinde Ostermundigen

Theo Weber	Otto Stalder
Präsident	Gemeindeschreiber

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 30. Dezember 1999

Otto Stalder  
Gemeindeschreiber

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung.

29. März 2000

Matthias Lutz  
Kreisvorsteher



## **Genehmigungsvermerke**

(der Änderungen vom 7. Juni 2000)

Öffentliche Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom:

11. März 2000

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom:

10. und 15. März 2000

Öffentliche Auflage vom:

11. März bis 9. April 2000

Einspracheverhandlungen am:

-

Rechtsverwahrungen:

-

Erledigte Einsprachen:

-

Unerledigte Einsprachen:

-

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

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

Gemeinderat

Theo Weber

Otto Stalder

Präsident

Gemeindeschreiber

## **Bescheinigung**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 20. April 2000

Otto Stalder

Gemeindeschreiber

## **Genehmigung**

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung.

7. Juni 2000

Matthias Lutz

Kreisvorsteher

# BAUREGLEMENT

---

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 20. März 2002)

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

Gemeinde Ostermundigen

Theo Weber	Otto Stalder
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 14. Januar 2002

Otto Stalder  
Gemeindeschreiber

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

20. März 2002

Matthias Lutz  
Kreisvorsteher

## **Genehmigungsvermerke**

(der Änderungen vom 30. Oktober 2002)

Öffentliche Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom:

11. September 2002

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom:

11. und 13. September 2002

Öffentliche Auflage vom:

12. September bis 11. Oktober 2002

Einspracheverhandlungen am:

-

Rechtsverwahrungen:

-

Erledigte Einsprachen:

-

Unerledigte Einsprachen:

-

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

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

Gemeinderat Ostermundigen

Theo Weber

Otto Stalder

Präsident

Gemeindeschreiber

## **Bescheinigung**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 24. Oktober 2002

Otto Stalder

Gemeindeschreiber

## **Genehmigung**

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung.

30. Oktober 2002

Matthias Lutz

Kreisvorsteher

# BAUREGLEMENT

---

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 26. Mai 2003)

Mitwirkungsaufgabe vom: 22. Januar bis 2. März 2001

Vorprüfung vom: 27. Dezember 2001

Öffentliche Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom: 13. März 2002

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

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

Einspracheverhandlungen am: 17. Mai 2002

Rechtsverwahrungen: 1

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: 3

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 12. November 2002

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am: 12. Dezember 2002

Grosser Gemeinderat

Alfred Gosteli  
Präsident

Marianne Meyer  
Sekretärin

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 21. März 2003

Otto Stalder  
Gemeindeschreiber

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

26. Mai 2003

Matthias Lutz  
Kreisvorsteher

## **Genehmigungsvermerke**

(der Änderungen vom 28. Mai 2003)

Mitwirkungsaufgabe vom: 26. August bis 26. September 2002

Vorprüfung vom: 20. Dezember 2002

Öffentliche Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom: 8. Januar 2003

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

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

Einspracheverhandlungen am: -

Rechtsverwahrungen: -

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 18. Februar 2003

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am: 20. März 2003

Grosser Gemeinderat

Andreas Thomann  
Präsident

Marianne Meyer  
Sekretärin

## **Bescheinigung**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 26. Mai 2003

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## **Genehmigung**

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

28. Mai 2003

Matthias Lutz  
Kreisvorsteher

# BAUREGLEMENT

---

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 30. Juni 2004)

Öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt vom: 31. März 2004

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

Öffentliche Auflage vom: 1. bis 30. April 2004

Einspracheverhandlungen am: -

Rechtsverwahrungen: 0

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 8. Juni 2004

Gemeinderat Ostermundigen

Christian Zahler  
Präsident

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 21. Juni 2004

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

30. Juni 2004

Adrian Lüthi  
Vorsteher-Stv.

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 23. November 2004)

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

Grosser Gemeinderat

Egon Julmi  
Präsident

Jürg Kumli  
Sekretär

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 25. Mai 2004

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## Genehmigung

Genehmigt (mit Änderungen) durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

23. November 2004

Willy Hafner  
Vorsteher

# BAUREGLEMENT

---

## **Genehmigungsvermerke**

(der Änderungen vom 20. Februar 2006)

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 14. Februar 2006

Gemeinderat Ostermundigen

Christian Zahler  
Präsident

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## **Bescheinigung**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 15. Februar 2006

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## **Zustimmung**

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

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

Bern, 15. Februar 2006

Giorgio Macchi  
Kantonsbaumeister

## **Genehmigung**

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

20. Februar 2006

Adrian Lüthi



## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 11. April 2006)

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

Gemeinde Ostermundigen

Christian Zahler  
Präsident

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 11. November 2005

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

11. April 2006  
Willy Hafner

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Wald:

21. April 2006  
Gerold Knauer

# BAUREGLEMENT

---

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 6. Juli 2006)

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

Grosser Gemeinderat

Erich Blaser  
Präsident

Jürg Kumli  
Sekretär

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 26. Mai 2006

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

6. Juli 2006

Willy Hafner

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Wald:

4. Juli 2006

Gerold Knauer

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 24. Mai 2007)

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

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 23. April 2007

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

24. Mai 2007

Arthur Stierli

# BAUREGLEMENT

---

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 10. März 2009)

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

Grosser Gemeinderat

Bruno Schröter  
Präsident

Jürg Kumli  
Sekretär

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 18. Februar 2009

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

10. März 2009

Barbara Wiedmer

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 28. September 2010)

Öffentliche Auflage:

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

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

Einspracheverhandlungen am: -

Rechtsverwahrungen: 0

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

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

Gemeinderat Ostermundigen

Christian Zahler  
Präsident

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 22. September 2010

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

28. September 2010

Barbara Wiedmer

# BAUREGLEMENT

---

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 8. August 2011)

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

Grosser Gemeinderat

Norbert Riesen	Jürg Kumli
Präsident	Sekretär

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 29. Juli 2011

Marianne Meyer  
Gemeindeschreiberin

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

8. August 2011

Barbara Wiedmer

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 31. Januar 2014)

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

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 20. Januar 2014

Barbara Steudler  
Gemeindeschreiberin

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

31. Januar 2014

Barbara Wiedmer

# BAUREGLEMENT

---

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 23. Oktober 2017)

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

Beschlossen durch den Gemeinderat am 4. April 2017

Der Gemeindepräsident	Die Gemeindeschreiberin
Thomas Iten	Barbara Steudler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 5. September 2017

Jürg Kumli  
Gemeindeschreiber-Stv.

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

23. Oktober 2017

Stefan Ghioldi



## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 15. November 2016)

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

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 15. November 2016

Barbara Steudler  
Gemeindeschreiberin

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

15. Februar 2019

**Daniel Gäumann**

# BAUREGLEMENT

---

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 31. August 2020)

Mitwirkung: vom 5. September 2016 bis am 28. Oktober 2016

Vorprüfung: vom 27. Juli 2017

1. Öffentliche Auflage:

Publikation im Anzeiger Region Bern vom: 21. September und 26. September 2018

Öffentliche Auflage vom: vom 24. September bis 2. November 2018

Einspracheverhandlungen am: 13. Februar 2019

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 1

Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 14. Mai 2019

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am: 20. Februar 2020

2. Öffentliche Auflage:

Publikation im Anzeiger Region Bern vom: 13. März und 18. März 2020

Publikation im Amtsblatt vom: 18. März 2020

Öffentliche Auflage vom: 16. März bis 14. April 2020

Einspracheverhandlungen am: --

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

Namens der Einwohnergemeinde

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Thomas Iten

Barbara Steudler

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 10. September 2020

Barbara Steudler

Gemeindeschreiberin

## Genehmigung

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

**Datum: 19. November 2021**

## Genehmigungsvermerke

(der Änderungen vom 17. Dezember 2020)

Mitwirkung:	vom 14. Januar bis 15. Februar 2019
Vorprüfung:	31. Juli 2019
Öffentliche Auflage:	
Publikation im Amtsblatt vom:	29. Juli 2020
Publikation im Anzeiger Region Bern vom:	29. Juli 2020 und 5. August 2020
Öffentliche Auflage vom:	30. Juli 2020 bis 28. August 2020
Einspracheverhandlungen am:	-
Rechtsverwahrungen:	-
Erledigte Einsprachen:	-
Unerledigte Einsprachen:	-
Beschlossen durch den Gemeinderat am:	10. November 2020
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am:	17. Dezember 2020
Grosser Gemeinderat Ostermundigen	

Hans Wipfli  
Präsident

Jürg Kumli  
Sekretär

## Bescheinigung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 07. April 2021

Barbara Steudler  
Gemeindeschreiberin

## Bereinigung Genehmigungsvorbehalte

2. Öffentliche Auflage:	
Publikation im Anzeiger Region Bern vom:	04. Mai 2022
Öffentliche Auflage vom:	04. Mai 2022 bis 03. Juni 2022
Einspracheverhandlungen am:	-
Rechtsverwahrungen:	-
Erledigte Einsprachen:	-
Unerledigte Einsprachen:	-

# BAUREGLEMENT

---

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 07. Juni 2022

Thomas Iten  
Präsident

Barbara Steudler  
Sekretärin

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 15. Juni 2022

## **Bescheinigung**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 30. Juni 2022

Barbara Steudler  
Gemeindeschreiberin

## **Genehmigung**

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

**Datum: 23. September 2022**



# BAUREGLEMENT

---

## ANHANG I: GESCHÜTZTE BAUOBJEKTE NACH ART. 89

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

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

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

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

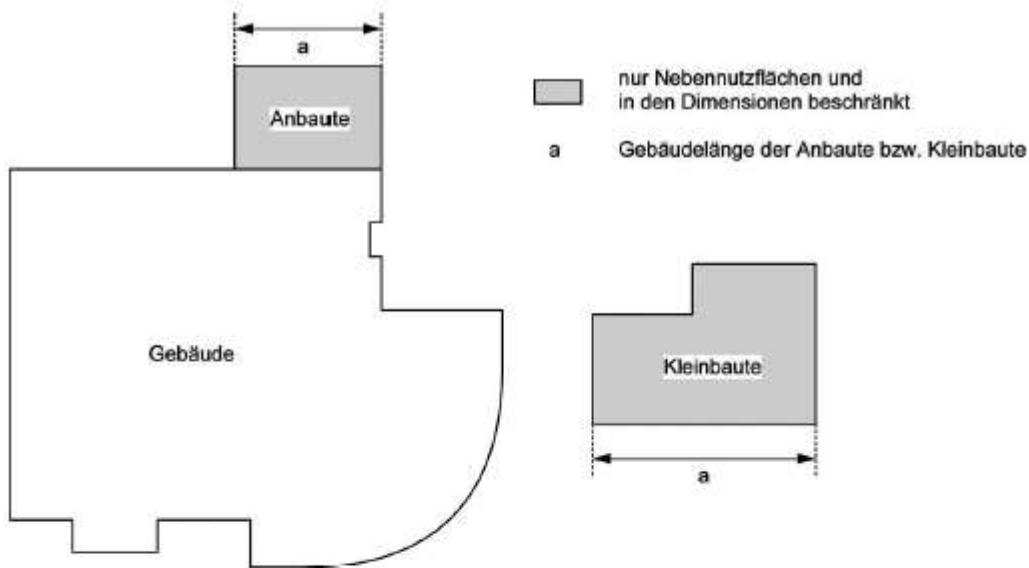
Parzelle:	Ort:	Art des Objektes:
1437	Absetzbecken	diverse
1287	Dennigkofen (Wald)	Feuchtbiotop
1282	Freibad	Feuchtbiotop
1414	Ostermundigenberg (Wald)	Feuchtbiotop
1284	Rüttibühl	Feuchtbiotop
1211	Rüttibühl (Wald)	Feuchtbiotop
1301	Oberfeld <sup>1</sup>	Waldrand, ehem. Kugelfang und Damm

---

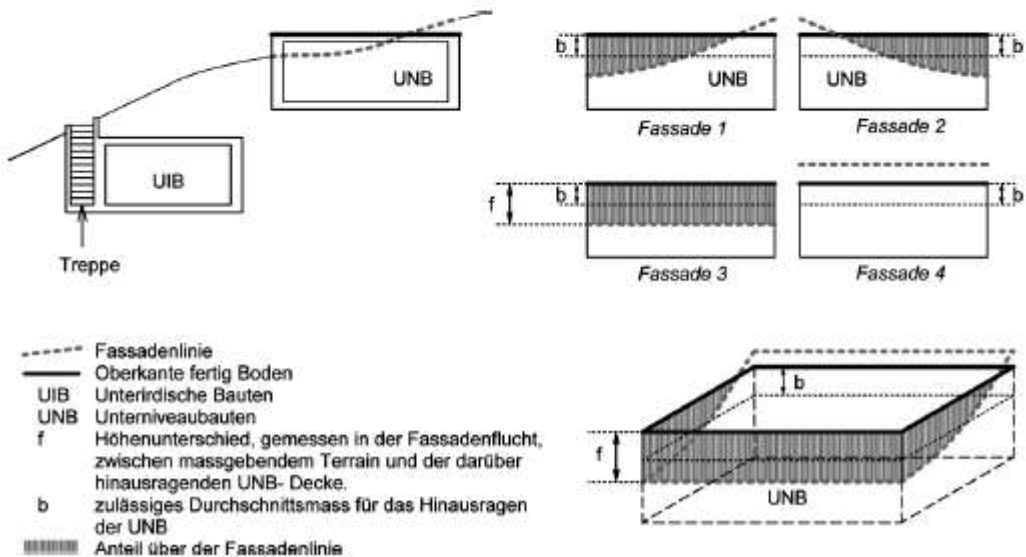
<sup>1</sup> Eingefügt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 11. April 2006

## ANHANG III: SKIZZEN ZU DEN BEGRIFFEN UND MESSWEISEN

### Zu Artikel 2 bis 6: Gebäude



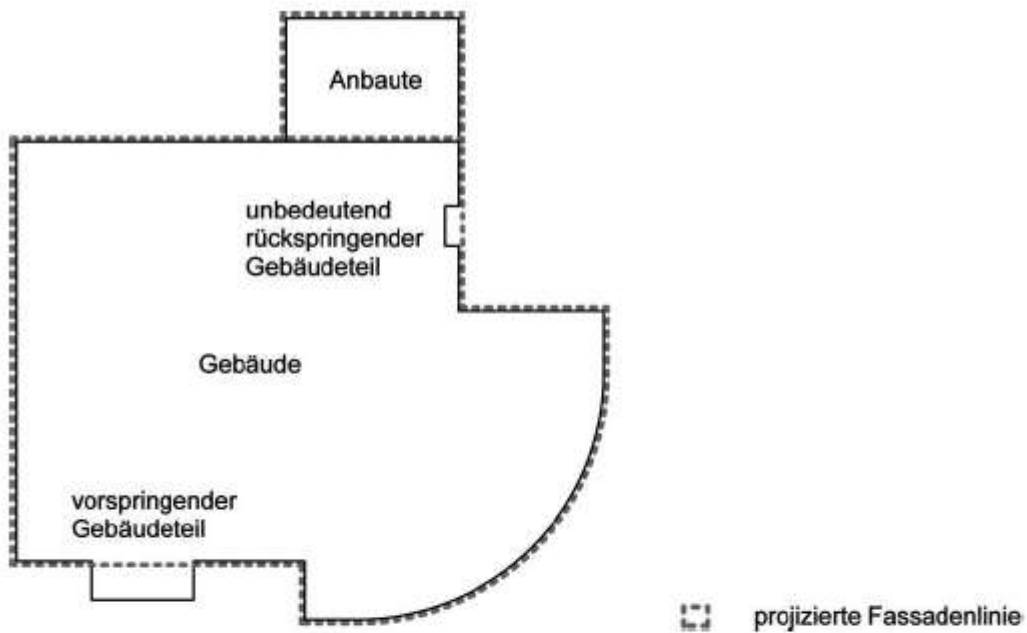
Figur 1.1–1.2 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten



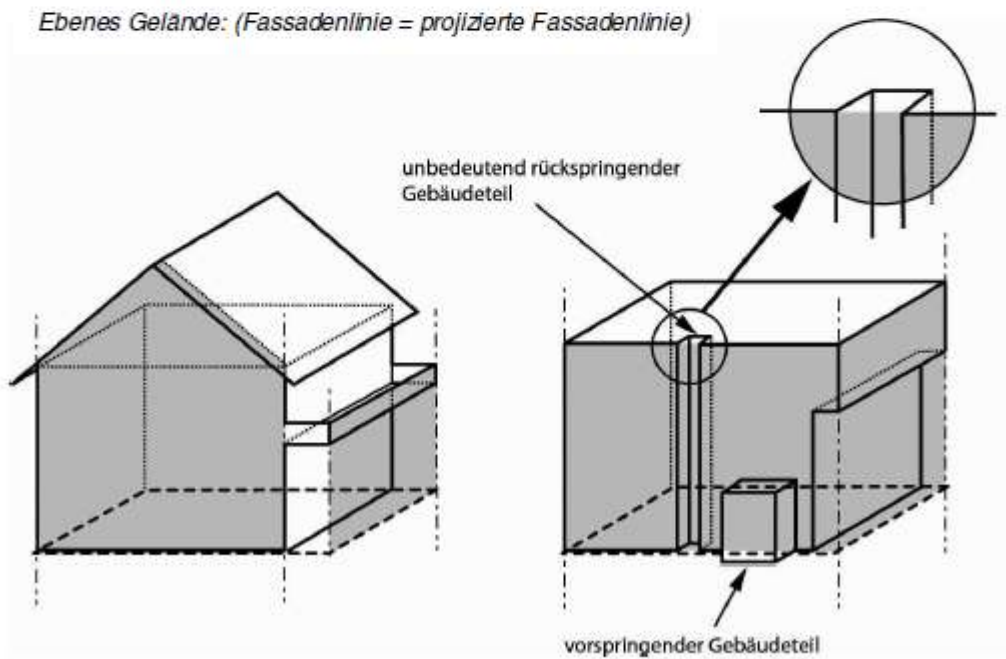
Figur 1.3 und 1.4 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten



Zu Artikel 7 bis 11: Gebäudeteile

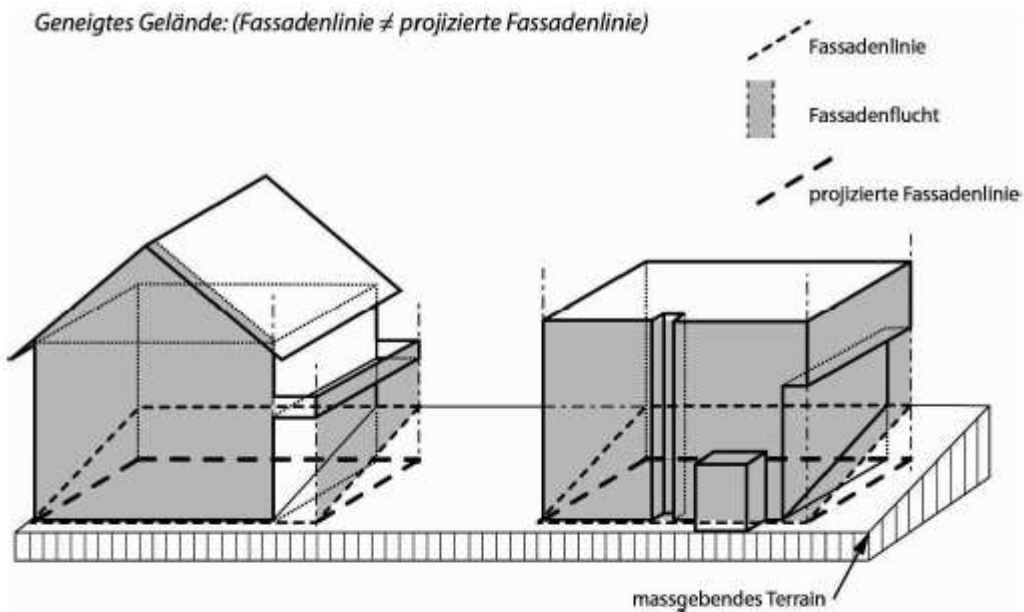


Figur 2.1 Projizierte Fassadenlinie

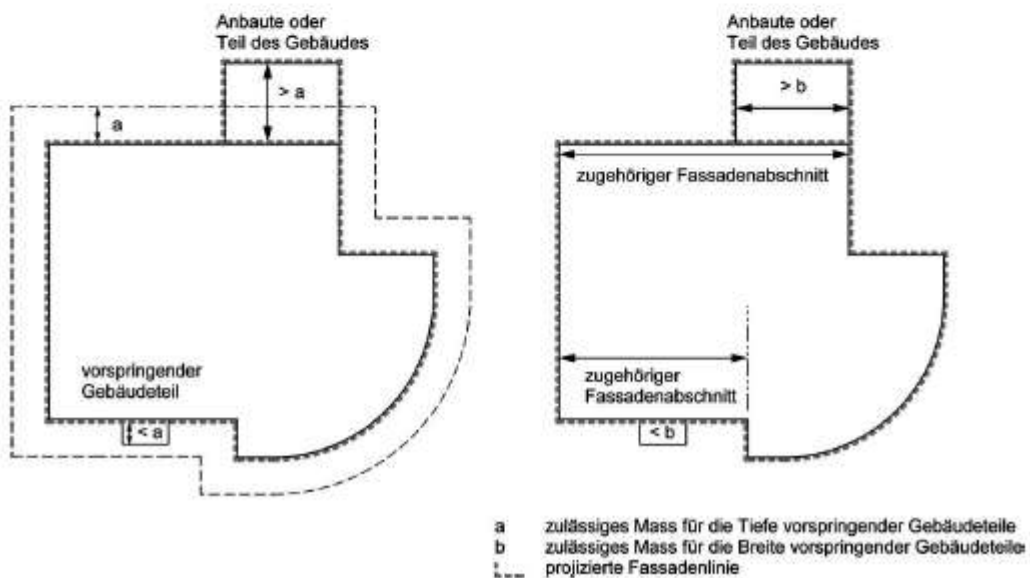


Figur 2.2.a Fassadenflucht und Fassadenlinie (in ebenem Gelände)

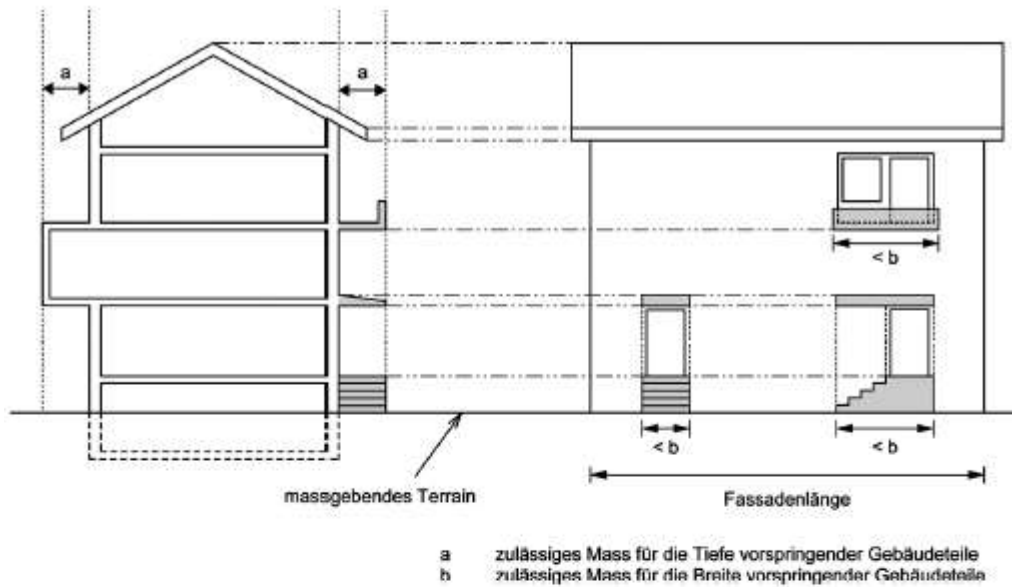
# BAUREGLEMENT



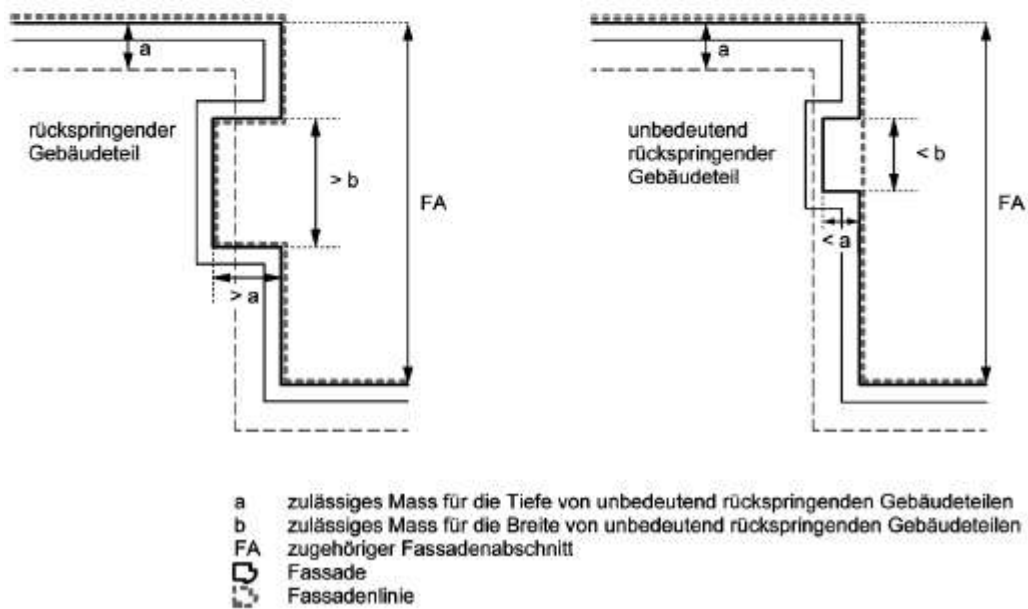
Figur 2.2.b Fassadenflucht und Fassadenlinie (in geneigtem Gelände)



Figur 2.3.a Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt)



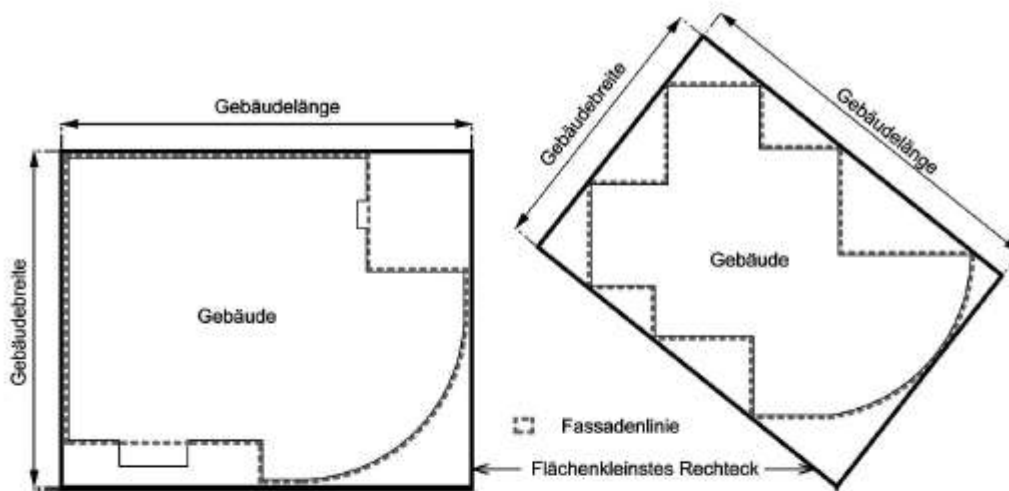
Figur 2.3.b Vorspringende Gebäudeteile (Seitenansicht)



Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

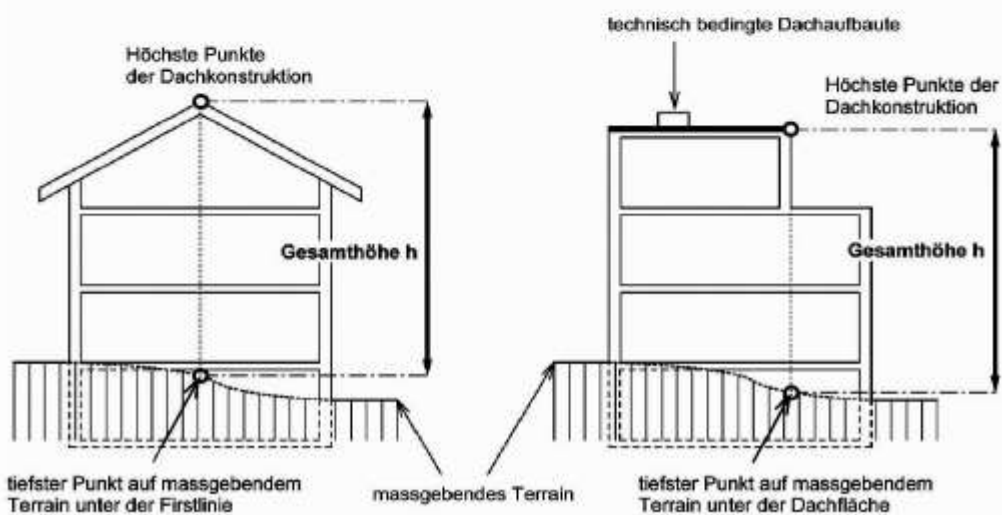
# BAUREGLEMENT

## Zu Artikel 12 und 13: Längenbegriffe, Längenmasse

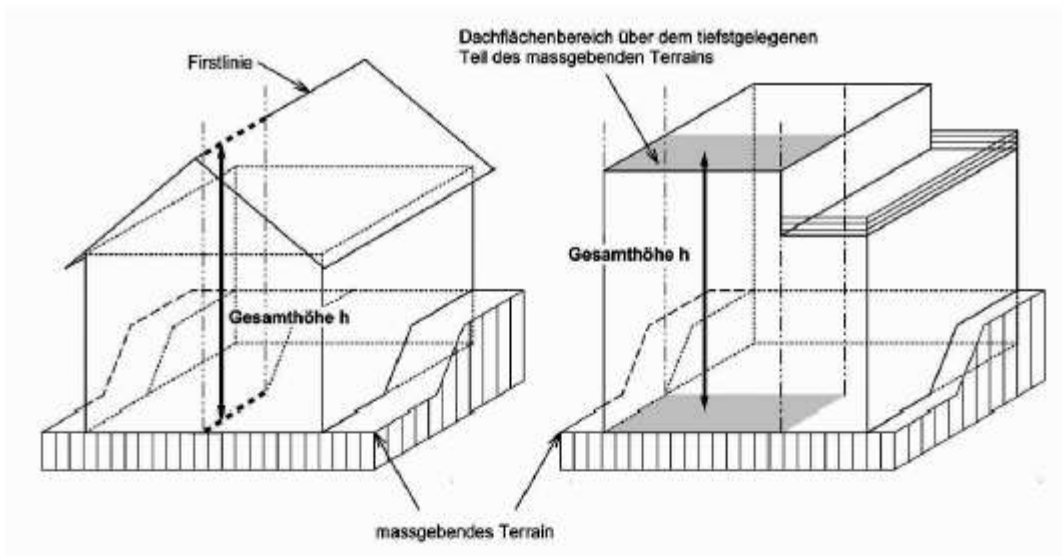


Figur 3.1 und 3.2 Gebäuelänge und Gebäudebreite

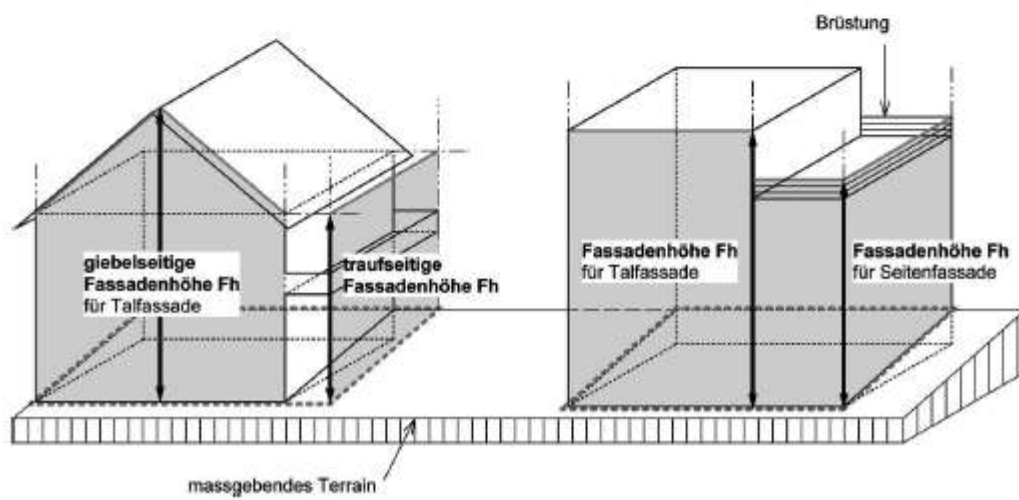
## Zu Artikel 14 bis 17: Höhenbegriffe, Höhenmasse



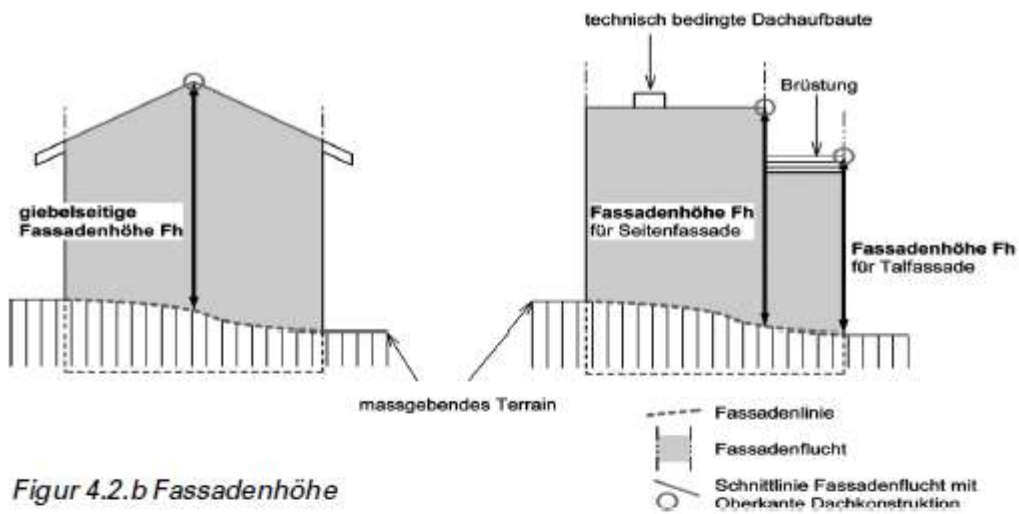
Figur 4.1.a Gesamthöhe



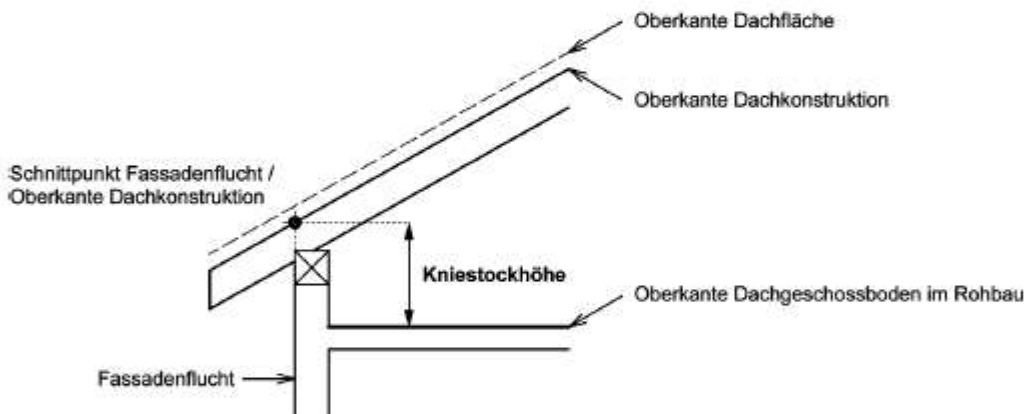
Figur 4.1.b Gesamthöhe



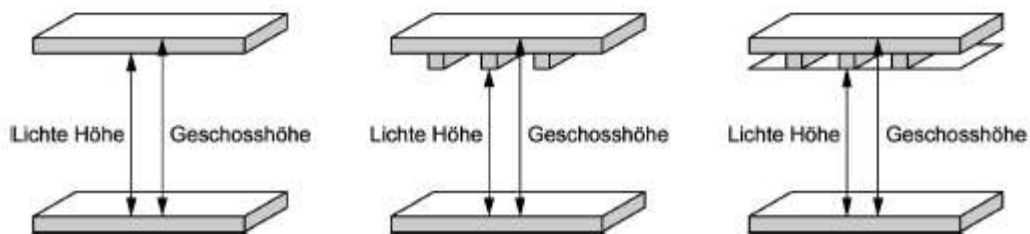
Figur 4.2.a Fassadenhöhe



Figur 4.2.b Fassadenhöhe

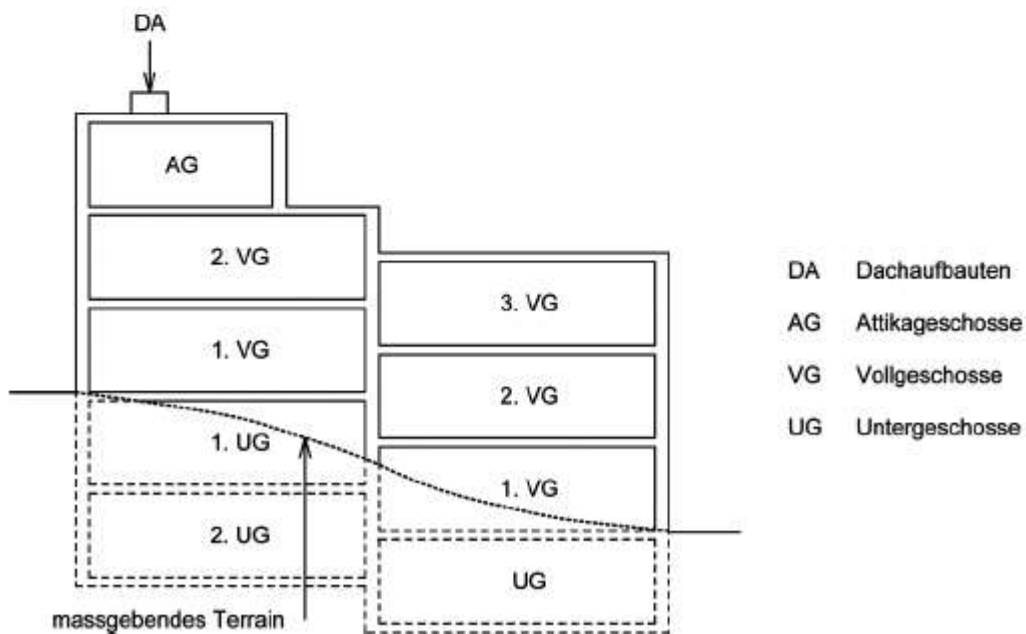
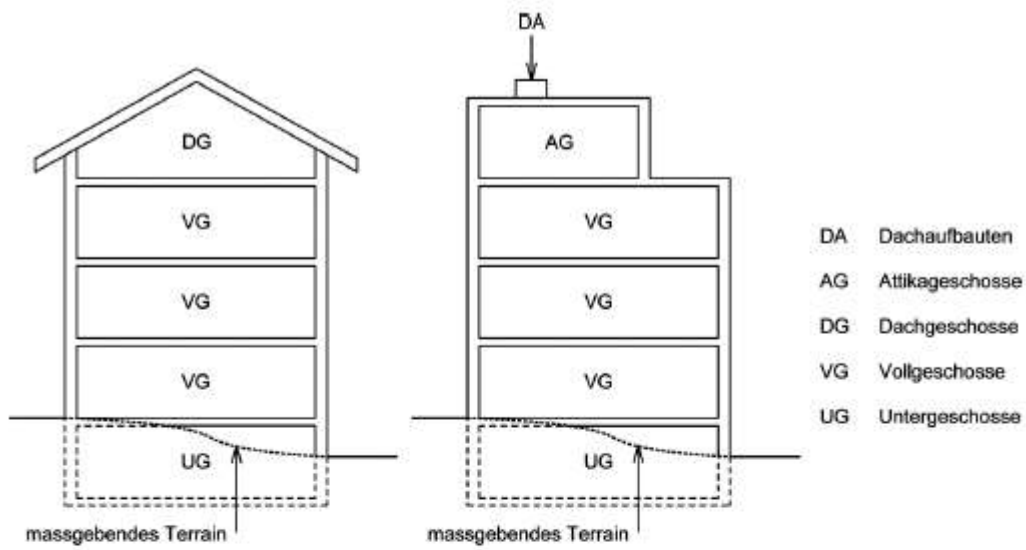


Figur 4.3 Kniestockhöhe



Figur 4.4 Lichte Höhe und Geschosshöhe

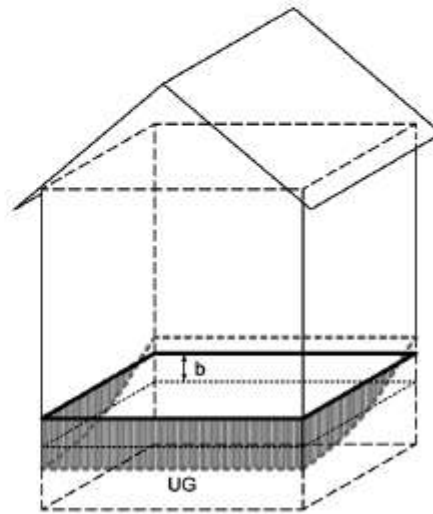
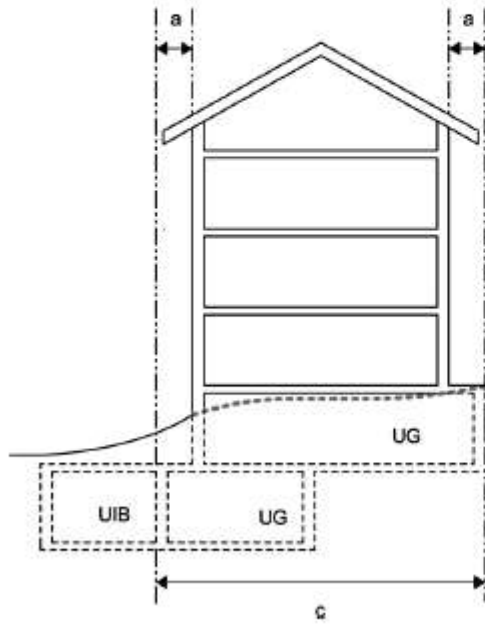
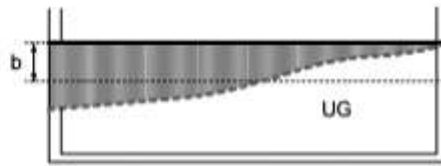
Zu Artikel 18 bis 21: Geschosse



Figur 5.1 Geschosse und Geschosszahl

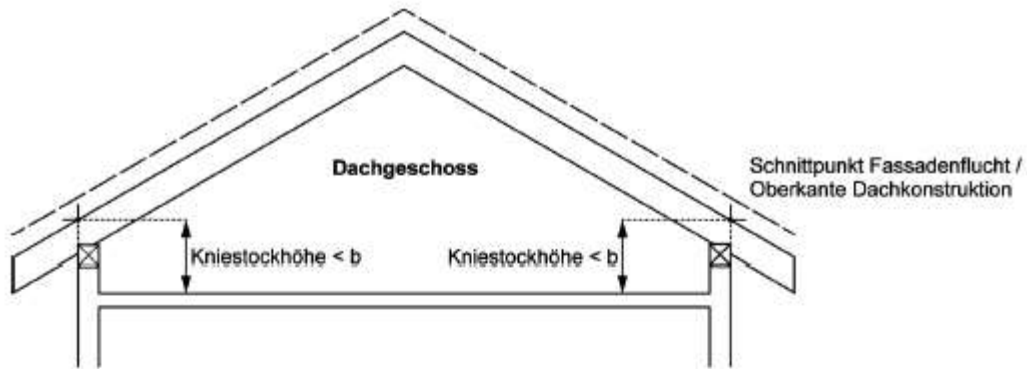
# BAUREGLEMENT

- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Bauteile

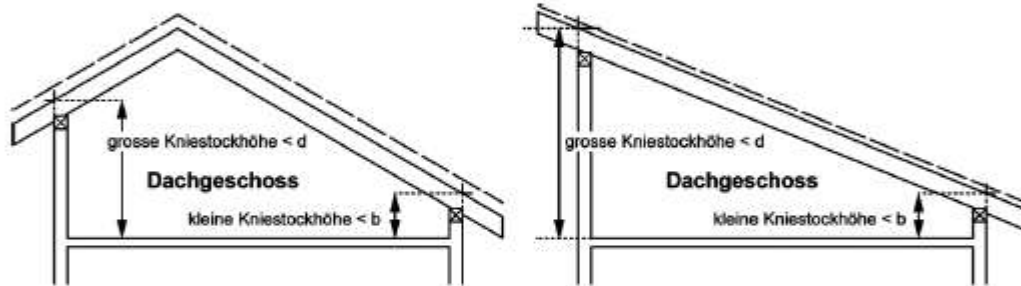


Figur 5.2 Untergeschosse

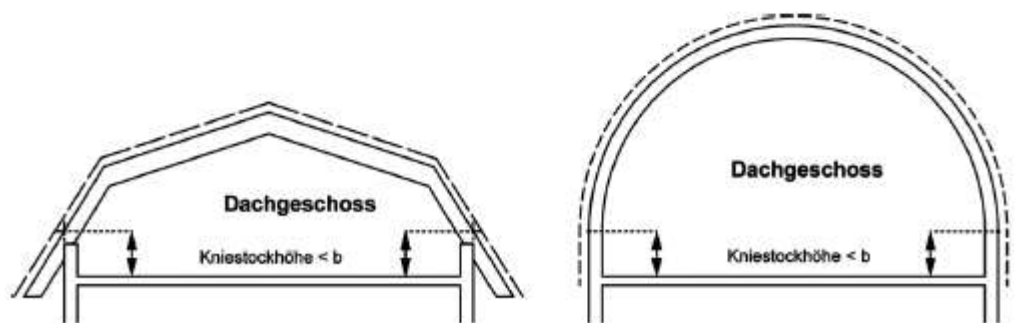




**b** zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



**b** zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen  
**d** zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

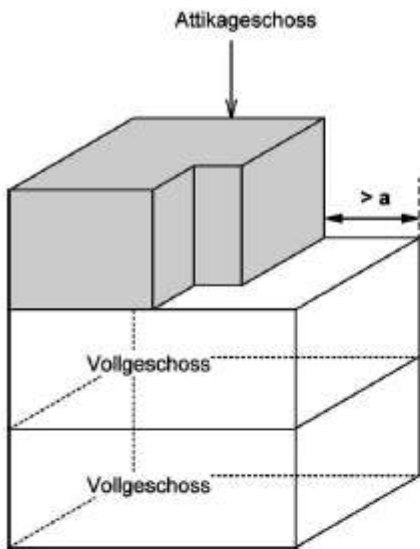


**b** zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

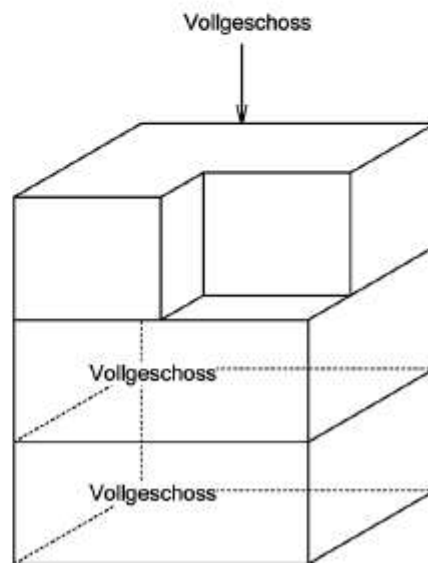
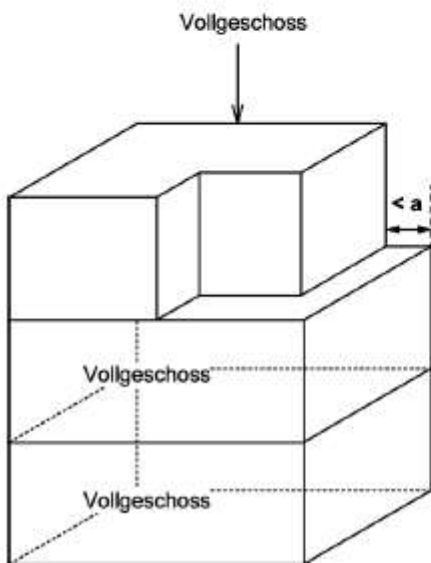
*Figur 5.3 Dachgeschosse*

# BAUREGLEMENT

---

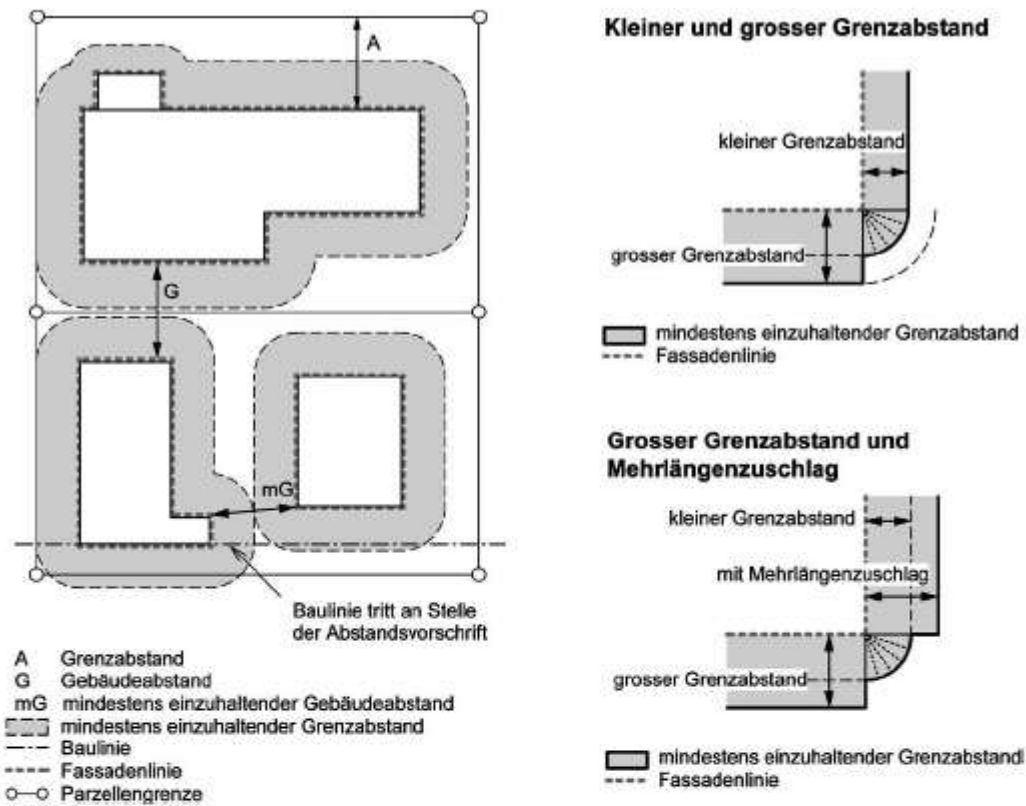


a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses.

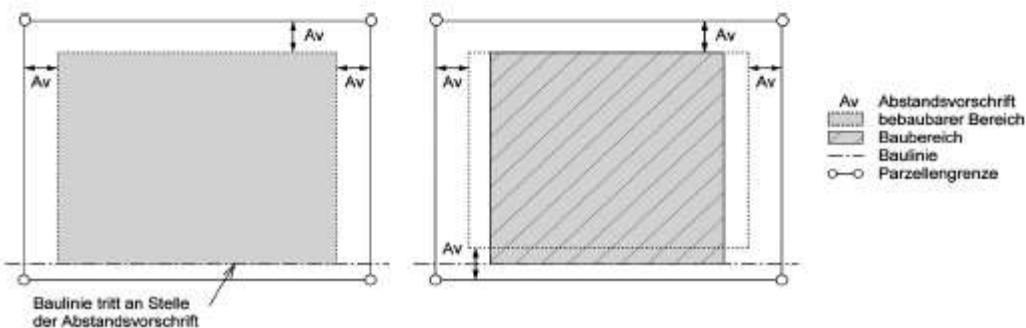


Figur 5.4 Attikageschosse

Zu Artikel 22 bis 25: Abstände und Abstandsbereiche



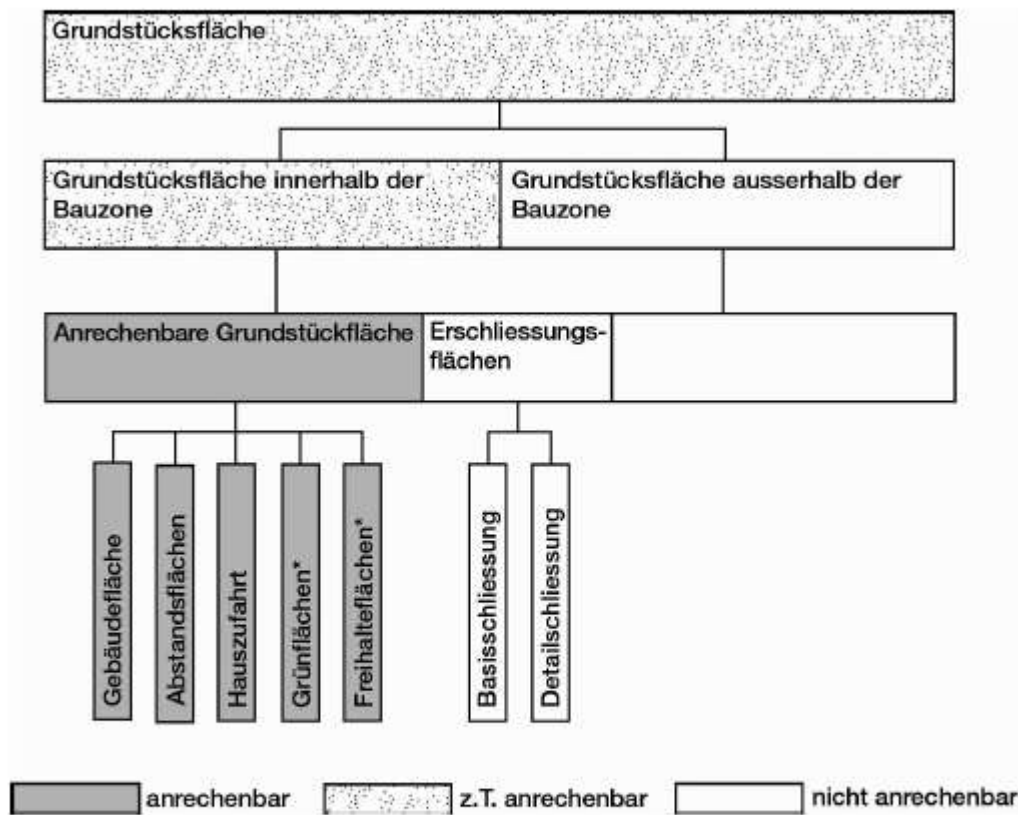
Figur 6.1–6.3 Abstände und Abstandsbereiche



Figur 6.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

# BAUREGLEMENT

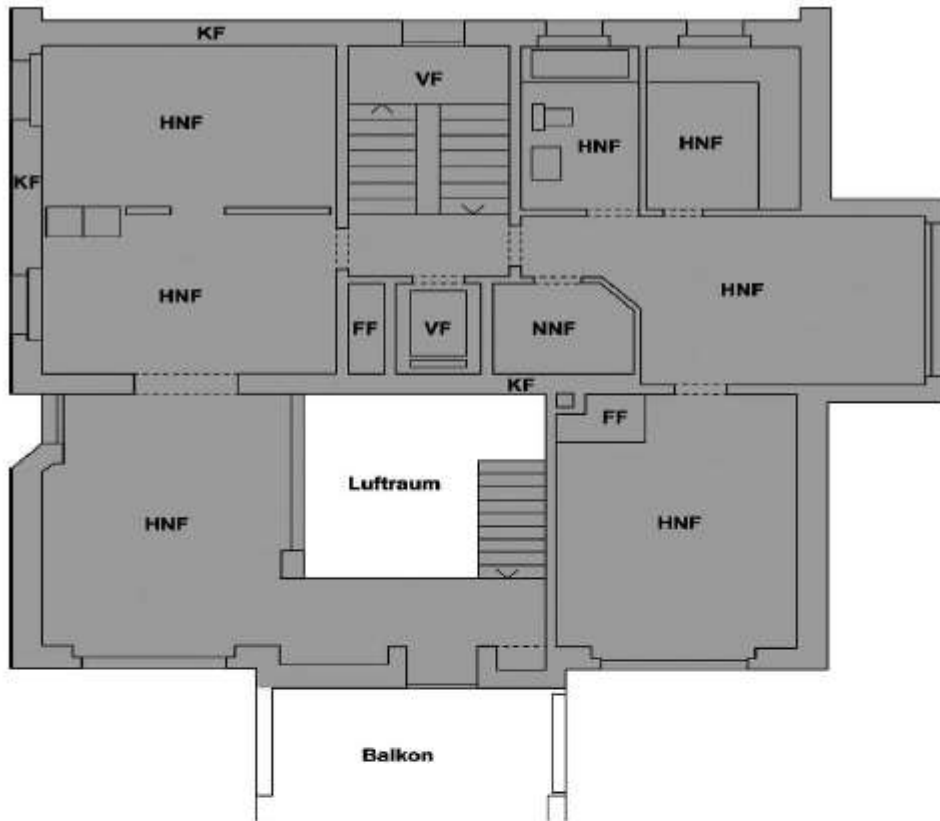
## Zu Artikel 27 bis 33: Nutzungsziffern



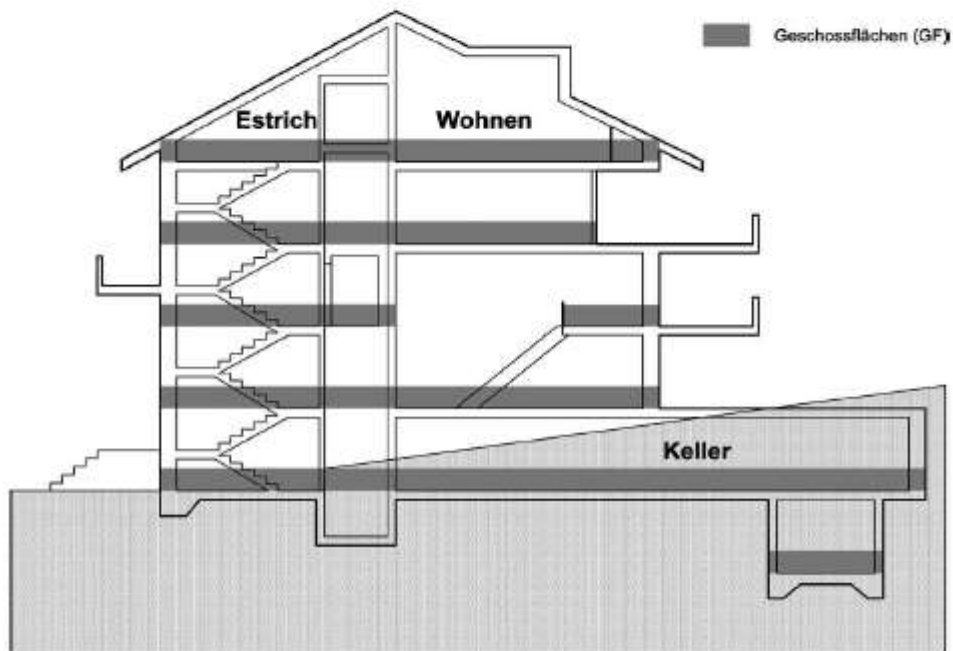
\* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 7.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Grundriss 1. Obergeschoss:

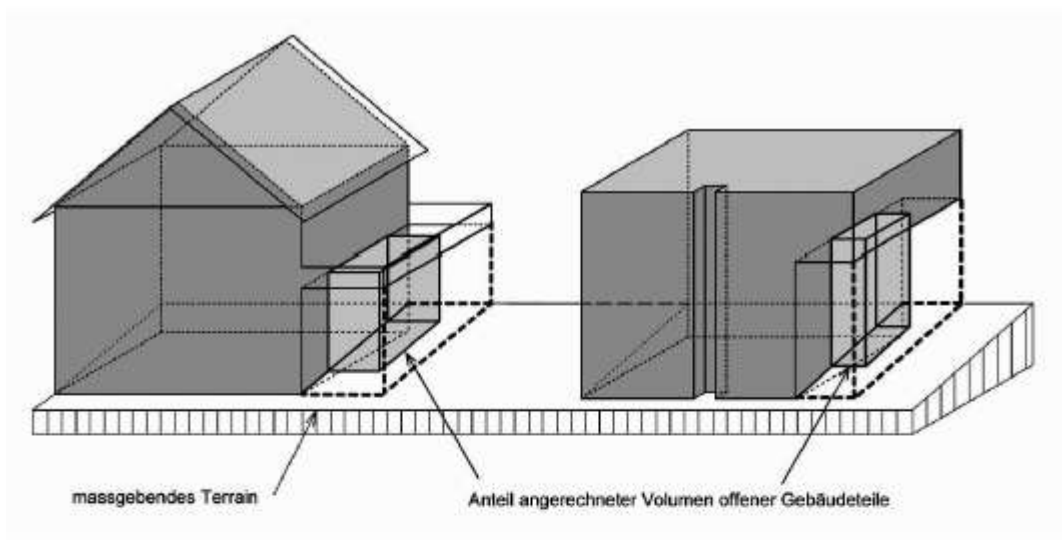


Schnitt:

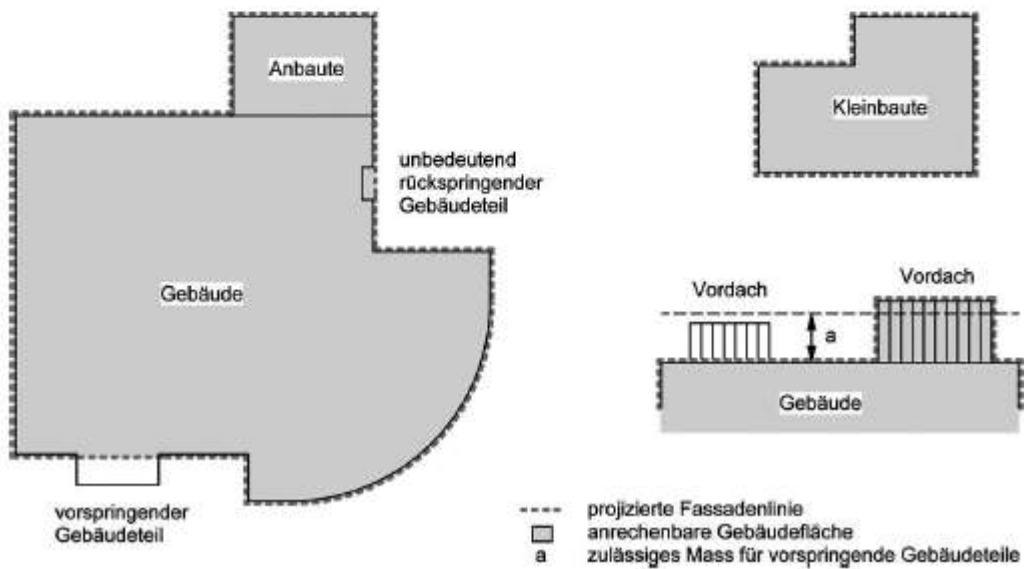


Figur 7.2 Geschossflächenziffer

# BAUREGLEMENT



Figur 7.3 Baumassenziffer



Figur 7.4 Anrechenbare Gebäudefläche

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

### **1 BAU- UND PLANUNGSRECHT**

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Bundesgesetz über Geoinformation vom 5. Oktober 2007 (Geoinformationsgesetz, GeolG, SR 510.62)
- Kantonales Geoinformationsgesetz vom 8. Juni 2015 (KGeolG, BSG 215.341)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV, BSG 721.3)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder vom 27. Oktober 2010 (OLKV, BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRN, BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (Zweitwohnungsgesetz, ZWG, SR 702)
- Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZWV, SR 702.1)

### **2 STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT**

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11)
- Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)

# BAUREGLEMENT

---

- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Eisenbahnanlagen vom 2. Februar 2000 (VPVE, SR 742.142.1) Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

## 3 WASSER

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Wasserversorgungsverordnung vom 17. Oktober 2001 (WVV, BSG 752.321.1)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)
- Gesetz über See- und Flussufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flussufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)

## 4 ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN

- Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KEng, BSG 741.1)
- Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2010 (KEngV, BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA, SR 734.25)
- Bundesgesetz über Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Brenn- oder Treibstoffe vom 4. Oktober 1963 (Rohrleitungsgesetz RLG, SR 746.1)

## 5 UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 14. Oktober 2009 (KUVVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (Störfallverordnung StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)



- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen vom 22. Juni 2005 (VeVA, SR 814.610)
- Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen vom 4. Dezember 2015 (Abfallverordnung, VVEA, SR 814.600)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (AbfG, BSG 822.1)
- Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (AbfV, BSG 822.111)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung zur Reinhaltung der Luft vom 25. Juni 2008 (Lufthygieneverordnung, LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (BGLE, SR 742.144)
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV, SR 814.710)
- Verordnung über den Umgang von Organismen in der Umwelt vom 10. September 2008 (Freisetzungsverordnung FrSV SR 814.911)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (JWG, BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (BGF, SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 29. März 2017 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Verordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (WZVV; SR 922.32).
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz vom 14. April 2010 (VIVS; SR 451.13)

# BAUREGLEMENT

---

- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

## 6 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (Landwirtschaftsgesetz LwG, SR 910.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

## 7 GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, HGG, BSG 930.1)
- Verordnung vom 24. Januar 2007 über Handel und Gewerbe (HGV, BSG 930.11)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Arbeitsgesetzgebung vom 31. August 2016 (EV ArG, BSG 832.011)

## 8 FEUERPOLIZEI

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gebäudeversicherungsgesetz vom 9. Juni 2010 (GVG; BSG 873.11)
- Gebäudeversicherungsverordnung vom 27. Oktober 2010 (GVV; BSG 873.111)

## 9 PRIVATES BAU- UND PFLANZENRECHT

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911 (EG ZGB, BSG 211.1)

## 10 MILITÄR, ZIVILSCHUTZ

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (Militärische Plangenehmigungsverordnung, MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG, SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)
- Kantonales Bevölkerungsschutz- und Zivilschutzgesetz vom 19. März 2014 (KBZG, BSG 521.1)
- Kantonale Verordnung über den Zivilschutz vom 03. Dezember 2014 (Kantonale Zivilschutzverordnung, KZSV, BSG 521.11)

## 11 GEMEINDEWESEN

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)
- Gesetz vom 25. November 2004 zur Förderung von Gemeindegemeinschaften (Gemeindefusionsgesetz, GFG, BSG 170.12)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über die Regionalkonferenzen (RKV, BSG 170.211)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über das Geschäftsreglement für die Regionalkonferenzen (RKGV, BSG 170.212)
- Bundesgesetz über Regionalpolitik vom 6. Oktober 2006 (SR 901.0)

## 12 VERFAHREN; RECHTSPFLEGE

- Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Verordnung über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonaler Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 8. November 2006 (SR, 173.110.47)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG, SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)
- Gesetz über den Finanz- und Lastenausgleich vom 27. November 2000 (FILAG, BSG 631.1)
- Verordnung über den Finanz- und Lastenausgleich vom 22. August 2001 (FILAV, BSG 631.111)

## ANHANG V: ABKÜRZUNGEN

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